

Informatienota voor de raad

Datum 6 september 2022

Onderwerp	Evaluatie co-creatie Tippe
Versienummer	V 1.3

Portefeuillehouder Monique Schuttenbeld

Informant D. Hoekstra
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 06- 537 637 52
Email D.Hoekstra@zwolle.nl
Bijlagen -

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De ervaringen met co-creatie voor woningbouw in de Tippe uit de 1^e fase
2. De consequenties en geleerde lessen voor het vervolg van co-creatie in de Tippe

Datum

6 september 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 25 mei 2020 is het Ontwikkelplan De Tippe vastgesteld, waarna vervolgens de ontwikkeling is gestart. Na de vertraging als gevolg van aanvullende onderzoeken in het kader van de nieuwe stikstofregelgeving en een beroep op het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan, is de planvorming inmiddels op stoom. Een belangrijke ambitie uit het Ontwikkelplan is dat 25% van de woningbouw middels co-creatie wordt ontwikkeld. Doel van co-creatie is met name het ondersteunen van nieuwe woonbehoeften.

Deze opgave wordt door alle betrokken partijen (de claimhouders) van de Tippe opgepakt. De Tippe wordt hiermee een betrokken en sociaal inclusieve buurt waarin (toekomstige) bewoners worden uitgenodigd zelf mede-vorm te geven aan hun buurt en te participeren in co-creatie. Daarnaast kan middels (vormen van) co-creatie beter invulling worden gegeven aan de (woon)wensen van toekomstige woningzoekenden. Uitgangspunt bij co-creatief ontwikkelen is dat toekomstige bewoners een rol hebben in het ontwikkelproces van de woning(en) en de directe leefomgeving al dan niet in een collectieve vorm.

Met de Raad is afgesproken dat medio 2022 een tussentijdse evaluatie wordt opgesteld over co-creatie in de Tippe. De ervaringen die in deze nota zijn opgenomen zijn de ervaringen zoals die zijn opgedaan in fase I van de ontwikkeling van de Tippe (2021-medio 2022). In de komende jaren wordt De Tippe in verschillende fases ontwikkeld. De ervaringen uit fase I zullen hierin meegenomen worden.

Kernboodschap

Op verschillende ontwikkelvelden in fase I van de Tippe en op verschillende manieren is co-creatie door alle claimhouders opgepakt. Een aantal projecten zit nog in de verkennende fase, maar er is voldoende vertrouwen dat deze daadwerkelijk tot realisatie worden gebracht. Een aantal verkenningen / projecten is ook niet haalbaar gebleken. De ervaringen met co-creatie uit fase I van de Tippe levert interessante inzichten op voor het vervolg van de ontwikkeling van de Tippe

Toelichting

1. Aanpak, vertrekpunten & spelregels

Voor de ontwikkeling van de Tippe hebben zich een aantal georganiseerde partijen gemeld die in een vroeg stadium willen meedenken over de mogelijkheden voor bijzondere woonvormen in de Tippe. De georganiseerde partijen die zich hebben gemeld zijn Mens & Milieuvriendelijk Wonen Zwolle (verder MMWZ), Klein Wonen Zwolle (inmiddels Klein Wonen De Tippe), De Knarrenhof en de Groeneburenhof. Met deze georganiseerde partijen is een verkenning gestart naar de haalbaarheid van hun woonwensen. Met de ontwikkelende partners (claimhouders) in De Tippe zijn afspraken gemaakt over welke partij met welke georganiseerde partij een verkenning doorloopt.

Met het starten van de verkenning met de georganiseerde partijen liggen kansen voor realisatie de bijzondere woonwensen (op basis van het programma van eisen en wensen) die mogelijk passen in de ontwikkeling van de Tippe en daarmee ook invulling te geven aan de

Datum 6 september 2022

doelstelling van co-creatie. Daarnaast hebben de ontwikkelende partijen (claimhouders) op de eigen velden de mogelijkheid om aan de invulling van co-creatie te werken.

Met deze partijen is gekeken naar mogelijkheden in de Tippe waarbij de woonwensen van hen passen bij velden in de Tippe. Hierbij is onder andere gekeken naar aantallen woningen, woningcategorieën en -types, stedenbouwkundige randvoorwaarden en ligging in de Tippe. Bij de start van de verkenningen is afgestemd welke rol de deelnemers hebben in de ontwikkeling (rollen volgens de participatieladder):



De ontwikkelende partijen in de Tippe hebben bij de start afspraken met elkaar gemaakt om co-creatie succesvol toe te passen. Dit zijn afspraken over verantwoordelijkheden, verdeling van geïnteresseerde partijen en wat het resultaat van de verkenning moet zijn.

2. Resultaten

Per jaar wordt een fase van ontwikkeling en realisatie van een aantal ontwikkelvelden afgesproken. Vervolgens wordt per ontwikkelveld afgewogen of er potentie is om co-creatie toe te passen en in welke vorm co-creatie kan worden toegepast. In fase I is gestart met het verkennen met de georganiseerde partijen op velden in de Tippe. Daarnaast hebben de ontwikkelende partners zelf ontwikkelingen gestart waar co-creatie wordt gerealiseerd.

2.1 Georganiseerde partijen

Bij het opstellen van het Ontwikkelplan hebben een aantal georganiseerde partijen actief bijgedragen. Deze partijen hebben aangegeven belangstelling te hebben om hun woonwensen in de Tippe te realiseren. Bij de start van de verkenningen voor fase I van de Tippe hebben deze georganiseerde partijen een globaal programma van eisen en wensen opgesteld. Samen met de georganiseerde partijen, de ontwikkelende partijen en de gemeente is medio 2021 verkend welke mogelijke velden in de Tippe in aanmerking komen voor deze initiatieven. Op basis van deze inventarisatie is een keuze gemaakt welk initiatief op welke plek het beste gefaciliteerd kan worden. Vervolgens zijn de claimhouders zelf aan de slag gegaan met de verkenning met de partijen.

Datum

6 september 2022

Voor de initiatieven van Klein Wonen Zwolle (met de gemeente Zwolle) en de Knarrenhof (met SWZ) gaat de verkenningsfase richting een afronding (2^e helft 2022). Indien er een haalbaar plan voor alle partijen mogelijk blijkt, wordt overgegaan tot het reguliere ontwikkelingsproces (sluiten reserveringsovereenkomst, ontwerpfasen en uiteindelijk een koopovereenkomst en vergunningaanvraag).

De verkenning van MMWZ en Groeneburenhof heeft niet geleid tot een succesvolle afronding van de verkenningsfase. Onderzocht wordt of met een andere opzet en organisatie een vervolg aan dit initiatief in de Tippe kan worden gegeven. Hierover ontstaat in de 2^e helft van 2022 meer duidelijkheid.

2.2 *Co-creatie door ontwikkelende partijen*

Door alle ontwikkelende partijen is ingezet op ontwikkeling met co-creatie. In het initiatief Besteburen met VanWonen, Delta Wonen en SWZ is samen met toekomstige bewoners gekeken naar de verdeling van de woningen over het veld (verkaveling) en de inrichting en verdeling van de binnentuin. Dura Vermeer heeft het plan om bij Watergaarde de binnentuin samen met toekomstige bewoners vorm te geven. De gemeente Zwolle heeft bij de 4-erven verschillende vormen van co-creatie geïntroduceerd zoals een groep van negen bewoners die gezamenlijk een ontwikkelveld hebben verdeeld en een plan hebben gemaakt voor een gezamenlijke binnentuin. Ook is een tender uitgezet voor ontwikkelaars waarbij onder andere geselecteerd wordt op het plan om co-creatie toe te passen.

2.3 *Niet gelukte initiatieven*

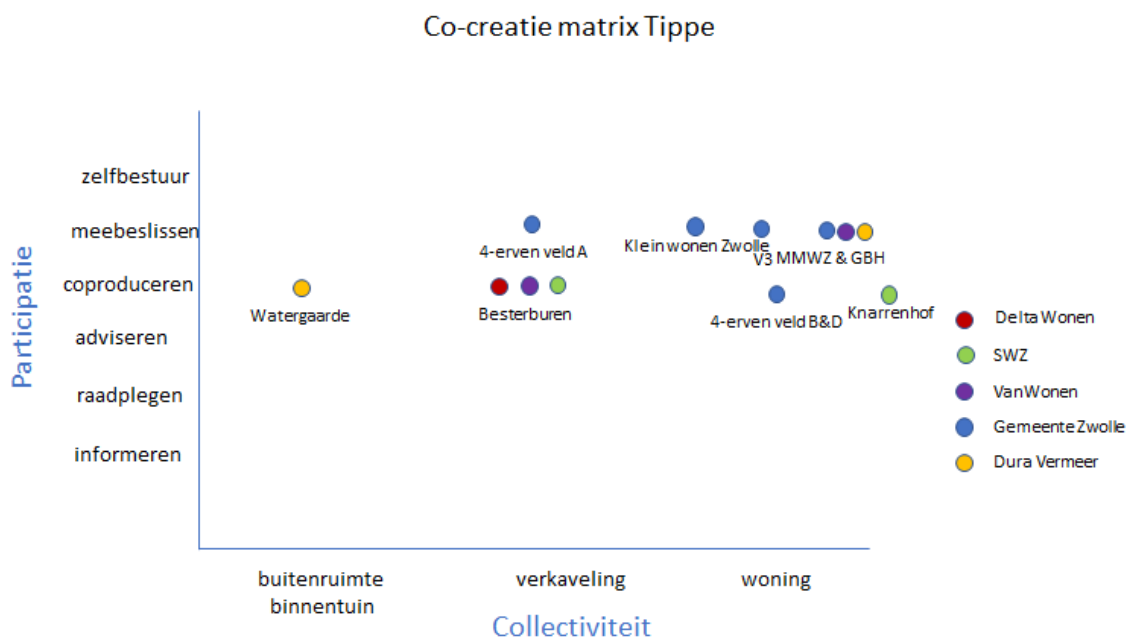
Er zijn twee initiatieven op dit moment niet haalbaar gebleken:

- Uitgifte veld B 4-erven voor wooncoöperaties op een ruime kavel met twee schuurwoningen (door gemeente Zwolle): in de verkenning is gebleken dat de wooncoöperatie in oprichting de voorkeur had om op een andere plek dan in de Tippe een bijzondere woonvorm te realiseren. Het is hierdoor bij deze uitvraag niet gelukt om wooncoöperaties te vinden die zich in de Tippe op deze locatie wilden vestigen.
- Verkenning van MMWZ en Groeneburenhof op Y1 en Y2 door VanWonen en Dura Vermeer: de wensen en belangen bleken niet te verenigen.

2.4 *Co-creatie matrix*

De wijze waarop de toekomstige bewoners worden betrokken (de participatiegraad) en het onderdeel waar collectiviteit wordt georganiseerd (buitenruimte-kavel-woning) varieert per initiatief. Bij het uitzetten van de initiatieven in een matrix ontstaat het volgende beeld:

Datum 6 september 2022



Duidelijk is te zien dat alle partijen een bijdrage leveren aan co-creatie en de wijze van invulling van co-creatie verschilt. De grootste concentratie van initiatieven richt zich op een hoge mate van participatie (meebeslissen) en focust zich op de woning en het woonconcept.

2.5 Aantal woningen met co-creatie

De verwachting is dat in de Tippe ongeveer 1.375 woningen gerealiseerd gaan worden. Dit betekent dat in ieder geval 344 woningen in co-creatie gerealiseerd gaan worden (25%). Op dit moment zijn 290 woningen in co-creatie gerealiseerd en in voorbereiding (fase 1 en fase 2).

Het grootste gedeelte van de invulling van de ambitie voor co-creatie is nu al beeld omdat voor de invulling verder wordt gekeken dan de huidige fases. Er zijn ook initiatieven die in co-creatie gerealiseerd gaan worden voor fase III en verder. Daarnaast vindt een concentratie plaats van co-creatie in de huidige fases omdat andere gebieden in de Tippe zich minder goed lenen voor co-creatie initiatieven (bijvoorbeeld in het stedelijk karakter met gestapelde bouw van de Zuidpunt) en omdat de bekende co-creatie groepen al in beeld waren bij de start van de ontwikkeling van De Tippe.

Consequenties & geleerde lessen

De eerste ervaringen en resultaten in De Tippe op het gebied van co-creatie leveren interessante informatie op.

1. *Investeer in het afstemmen met verwachtingen over inbreng, rollen en invloed op het proces* – Bij alle projecten bij met name de georganiseerde partijen is dit een belangrijk onderwerp geweest wat tijd in beslag heeft genomen. Zelfs als veel aandacht aan dit onderwerp is besteed, is het nog geen garantie op succes.

Datum

6 september 2022

2. *Borg ontwikkelkennis* – bij de projecten waar kennis over het ontwikkelen is georganiseerd (met name aan de zijde van de georganiseerde partijen) is het samenwerkingsproces soepeler verlopen. Per initiatief wordt nagegaan waar de ontwikkelkennis aanwezig is en geborgd wordt zodat het niveau en kwaliteit van deze noodzakelijke kennis goed kan worden ingezet. Eventueel kan een onafhankelijke derde worden ingezet indien het initiatief hierom vraagt.
3. *Verduidelijk verschillende rollen gemeente Zwolle* – De gemeente heeft een trekkende rol om co-creatie te stimuleren en mogelijk te maken. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor het realiseren van het project de Tippe (projectleiding) en geeft de gemeente de grond uit (uitgifte velden en kavels). Deze verschillende rollen die de gemeente vervuld kunnen soms leiden tot onduidelijkheid. Door vanaf de start te investeren in het verduidelijken van deze verschillende rollen en in de communicatie aan te geven vanuit welke rol het bericht wordt gestuurd, draagt dit bij tot meer helderheid.
4. *Co-creatie vraagt meer tijd* – Een verkenningsfase kost veel tijd (zeker één jaar) en is van groot belang om partijen tot elkaar te brengen en met hoge ambities een haalbaar plan te maken. Deze tijd is nodig om te werken aan invulling van ‘harde’ uitgangspunten zoals aantallen woningen, prijsklassen, woningtypes, ruimtelijke uitgangspunten en oprichten van juridische entiteiten. Ook is regelmatige afstemming met ‘de achterban’ noodzakelijk waarbij ondertussen ook wordt gewerkt aan onderling vertrouwen en afstemming van de juiste verwachtingen van de betrokken partijen (de ‘zachte’ elementen van deze wijze van ontwikkelen). Daarnaast zijn niet alle partijen even ervaren met het zelf ontwikkelen van woningen. Dit vraagt tijd in voorbereiding en afstemming en daarmee een langer planontwikkelingsproces.
5. *Selecteer nieuwe georganiseerde partijen*- Overheden moeten ruimte voor mededinging geven, tenzij er objectieve, redelijke en toetsbare criteria zijn waarom er aan één partij mag worden verkocht zonder selectieprocedure (conform Didam-arrest). In de volgende fases van de ontwikkeling van de Tippe wordt gekeken op welke wijze de uitvraag naar nieuwe georganiseerde partijen kan worden gefaciliteerd..
6. *Verenigen van toekomstige bewoners kan op veel manieren*- Bij de uitvraag van één van de velden van ontwikkelveld de 4-erven is gebleken dat toekomstige bewoners met veel enthousiasme en verantwoordelijkheid samen een ontwikkeling vorm kunnen geven, ondanks dat zij elkaar voor de start niet kenden. Dit biedt mogelijkheden voor bijzondere uitvragen waarin saamhorigheid gedurende het ontwikkelproces kan ontstaan en groeien.
7. *Draag ervaringen co-creatie breed uit* –Door de ervaringen breed uit te dragen vergroten we de bekendheid en stimuleren we mogelijk nieuwe ideeën en initiatieven van co-creatie initiatieven in de toekomst.
8. *Zet co-creatie bij andere ontwikkelvraagstukken in de Tippe* – co-creatie in de Tippe heeft zich tot nu toe geconcentreerd op de ontwikkeling van woningen en de directe (woon)omgeving. Deze wijze van creëren wordt op andere onderdelen in de Tippe toegepast, zoals bij de invulling van voorzieningen in de wijk (zoals spelen, sporten en dergelijke) maar ook bij de invulling van de hubs.

Datum

6 september 2022

Financiën

Het faciliteren van co-creatie vindt plaats binnen de financiële kaders van de reeds vastgestelde grondexploitatie. Hierin is rekening gehouden met een hoger aandeel plankosten. Voor een onderzoek naar co-creatie is € 23.000 gespendeerd en er is voor € 82.000 aan ambtelijke capaciteit ingezet voor co-creatie.

Communicatie

Over de invulling van de ambities van de Tippe wordt regelmatig gecommuniceerd. Dit geldt ook voor de eerste ervaringen van co-creatie. Voor toekomstige ontwikkelingen in de Tippe waar co-creatie een prominente plek krijgt, worden de ervaringen en voorbeelden meegenomen ter illustratie en het vergroten van de bekendheid van co-creatie.

Vervolg

In de volgende fases voor de ontwikkeling van de Tippe zal bij de bepaling van de uitgifte- en ontwikkelstrategie bovenstaande ervaringen worden meegenomen waarbij de ambitie en de eis dat 25% van de woningen in de Tippe in co-creatie wordt gerealiseerd, overeind blijft staan. De initiatieven en resultaten rondom co-creatie worden periodiek gemonitord. Via de reguliere beleidscyclus (Voortgangsrapportage Projecten) wordt uw raad hierover geïnformeerd. Het komende jaar staat in het teken van het onderzoeken en bereiken van mogelijk nieuwe collectieve woonvormen waarvoor belangstelling en animo is.

Openbaarheid

De informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer