

**Beslisnota voor de Raad**

Datum 30 september 2022

**Openbaar**

Onderwerp Realisatie Bruisend Trefpunt Zwolle Zuid  
Versienummer 001

Portefeuillehouder Monique Schuttenbeld  
Informant Rick van Essen  
Afdeling Beheer, Erfgoed en Gebouwen  
Telefoon 06 – 50 49 70 77  
Email ch.van.essen@zwolle.nl

**Financiële gevolgen**

Betreft doel 7.1.4 Het gemeentelijk vastgoed versterkt de maatschappelijke betrokkenheid in de wijken en de stad  
Begroting wijzigen Ja  
Dekking ten laste van Structurele begrotingsruimte

**Parafering**  
Afdelingshoofd  
Jeannette Breen  
Portefeuillehouder  
Monique Schuttenbeld

datumparaaf

**Raad**☐ Beslisnota voor de raad**Bijlagen**

1. RHDHV I Schetsontwerp d.d. 20 september 2022
2. Stichtingskostenoverzicht d.d. 9 augustus 2022 (geheim)
3. Visiedocument Bruisend Trefpunt d.d. juli 2021

**De raad wordt voorgesteld om te besluiten om:**

1. kennis te nemen van het schetsontwerp Bruisend Trefpunt Zwolle Zuid en de visie om de bestaande solitaire locaties van Stadkamer en De Pol om te vormen tot één aansprekend, toekomstbestendig wijkcentrum. Zodat een integraler aanbod ontstaat voor de bewoners van Zwolle Zuid en in het bijzonder om te werken aan de weerbaarheid van jongeren en aan de mogelijkheden voor waardevol ouder worden.
2. het krediet van €10.435.000,- (incl. BTW) beschikbaar te stellen ten behoeve van de uitwerking van het schetsontwerp naar contractdocumenten en aansluitend de daadwerkelijke realisatie van het ontwerp. Dit krediet resulteert in een structurele kostenstijging van € 410.000,-. Dit resulteert in een hogere subsidieregeling van circa € 250.000,- als gevolg van stijging van de huurkosten. Het resterende bedrag van € 160.000,- wordt in de begroting structureel gedekt.
3. Geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 2.

**Collegebesluit d.d.:**

- ☐ Conform  
☐ Gewijzigd  
☐ Aangehouden  
☐ Teruggenomen

Datum 30 september 2022

## Toelichting op het voorstel

### **Inleiding**

Een Bruisend Trefpunt in Zwolle Zuid. Een plezierige plek voor wanneer je 78 bent en mensen wilt ontmoeten, of wanneer je 9 jaar oud bent en een spannend boek leest terwijl je vader met je zusje bij het consultatiebureau zit, of wanneer je als twintiger behoefte hebt aan een beetje extra begeleiding. Een plek die vertrouwd voelt, ruimte biedt voor (spontane) ontmoetingen en antwoord geeft op veel maatschappelijke vragen. Dat is wat het Bruisend Trefpunt wil en kan zijn voor de ongeveer 33.000 inwoners van Zwolle Zuid.

Voor een deel wordt hier in de huidige situatie al in voorzien, maar in 2018 zijn Stadkamer, WijZ (beheerder van en huurder in De Pol), alle overige huurders van De Pol, JenaXL en de GGD gestart met werksessies om te onderzoeken hoe deze voorziening nog meer voor de wijkbewoners kan betekenen. Dit heeft geleid tot het visierapport 'Een bruisend trefpunt voor Zwolle Zuid'. Met de wens om van nog grotere waarde te kunnen zijn, waarbij ook de beperkingen van de bestaande huisvesting zijn onderzocht.

De bestaande huisvesting uit 1986 is inmiddels zwaar verouderd. Met uitzondering van enkele kleine aanpassingen aan het interieur en de gevelaanpassing van de Stadkamer zijn sinds de ingebruikname geen grote aanpassingen of verbeteringen doorgevoerd. Het gedateerde pand is toe aan functionele en technische verbeteringen om zo te kunnen voldoen aan de huidige eisen en normen.

Op 30 juni 2020 heeft het college ingestemd met de beslisnota "plan van aanpak doorbraak Stadkamer-De Pol Zwolle Zuid" waarmee gestart is met het opstellen van het haalbaarheidsonderzoek. Over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek is de gemeenteraad op 14 maart 2022 geïnformeerd middels een informatienota. Naar aanleiding van deze nota heeft 20 juni 2022 een debatronde plaatsgevonden.

### **Beoogd effect**

Met de benodigde aanpassingen worden de bestaande voorzieningen (Stadkamer en De Pol), aangevuld met het consultatiebureau van de GGD, aangepast naar één gezamenlijke integrale maatschappelijke voorziening - Bruisend Trefpunt Zwolle Zuid. Door de naast elkaar gelegen locaties van de Stadkamer en wijkcentrum De Pol fysiek te verbinden kan een integraal aanbod tot stand komen en wordt de ontmoetingsfunctie versterkt. Het gebouw voorziet na verbouwing in een flexibele, eigentijdse, uitnodigende en toekomstbestendige huisvesting die voldoet aan de huidige geldende normen op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ook is er aandacht voor de vergroening van de directe omgeving.

### **Argumenten**

#### *1.1 Coalitieakkoord*

De realisatie van het Bruisend Trefpunt Zwolle Zuid sluit aan bij het coalitieakkoord 2022-2026. Hierin wordt ingezet op gelijke kansen voor iedereen, het samen doen en het creëren van ruimte voor verbinding en ontmoeting en een klimaat neutrale en groene stad.

#### *1.2 Hervormingsagenda*

Ook wordt met de realisatie van het Bruisend Trefpunt antwoord gegeven op het geschetste

Datum 30 september 2022

toekomstbeeld van de Hervormingsagenda. Namelijk het toekomstbeeld waarin samen met inwoners, uitvoeringsorganisaties, (gesubsidieerde) partners en onderwijs een breed sociaal voorveld is gecreëerd, waarbij de behoeften van inwoners en de situatie in de verschillende wijken centraal staan. Met het Bruisend Trefpunt wordt ingestoken op een hechtere samenwerking tussen de bestaande initiatieven om zo oplossingen te kunnen bieden die aansluiten bij de vraag van inwoners.

### *1.3 Maatschappelijke voorzieningen*

De samenwerkingspartners in Zwolle Zuid zien een directe noodzaak om gezamenlijk vorm te geven aan het beter faciliteren van welzijn, zorg en (cultuur)educatie in een van de grootste stadsdelen van Zwolle. Stadkamer en de partners uit De Pol kunnen en willen samen nog beter de maatschappelijke opgaven die in Zwolle Zuid spelen beantwoorden. Met de realisatie van het Bruisend Trefpunt wordt bijgedragen aan de kwaliteit van wonen en leven en een Inclusief Zwolle, door:

- de vitaliteit en leefbaarheid van Zwolle Zuid te verbeteren;
- een nog betere samenwerking, om in te kunnen spelen op maatschappelijke kwesties/vraagstukken;
- een betere bereikbaarheid voor meer bewoners in de wijk om zorgen te voor ontmoeting en verbinding.

### *2.1 Maatschappelijk vastgoed toekomstbestendig maken.*

Wijkcentrum De Pol in stadsdeel Zuid voldoet in de huidige situatie niet meer aan de kwaliteits- en gezondheidseisen. Na de ingebruikname is het pand onderhouden, maar gedurende de bijna 40 jaar is het pand niet verbouwd en nauwelijks installatietechnisch verbeterd. Het vastgoed is in de bestaande, gedateerde opzet niet flexibel, duurzaam en toekomstbestendig en voldoet niet aan de huidige duurzaamheidnormen en ARBO-eisen.

### *2.2 Scenario-onderzoek heeft geleid tot een gezamenlijk keuze voor scenario 3 | Uitgebreide variant*

Op 30 juni 2020 heeft het college ingestemd met de beslisnota “plan van aanpak doorbraak Stadkamer-De Pol Zwolle Zuid”. Na instemming is samen met alle betrokken partijen het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, waarbij onderscheid is gemaakt in drie scenario's.

#### Scenario 1 | Minimale variant

In deze variant worden een aantal bouwkundige doorbraken tussen de panden gerealiseerd en wordt ervoor gezorgd dat de werkplekken van de gemeentelijke medewerkers aan de ARBO-richtlijnen voldoen.

#### Scenario 2 | Tussen variant

Dit betreft een volledige binnenrenovatie, bestaande uit het volledig strippen tot casco van de binnenzijden van de panden, waarna deze worden voorzien van een nieuw binnenpakket bestaande uit binnenwanden, vloeren, plafonds en inclusief nieuwe werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties.

#### Scenario 3 | Uitgebreide variant

Dit betreft het meest vergaande scenario. Naast de binnenrenovatie van scenario 2 wordt het volledige pand (incl. gevels) gerevitaliseerd en verduurzaamd.

Na afweging van de scenario's is geconcludeerd dat:

1. met scenario 1 niet kan worden voldaan aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de gezamenlijke visie.
2. met scenario 2 wel kan worden voldaan aan de uitgangspunten die zijn vastgesteld in de gezamenlijke visie, maar de zeer wenselijke en noodzakelijke verduurzaming niet zijn meegenomen.

Datum 30 september 2022

3. met scenario 3 zowel invulling gegeven kan worden aan de gezamenlijk visie als het uitgangspunt om het gebouw toekomstbestendig en duurzaam te maken.

Met de informatienota van 14 maart 2022 bent u hierover geïnformeerd. Op 20 juni 2022 heeft er een debat plaatsgevonden over dit haalbaarheidsonderzoek.

### *2.3 Toekomstbestendig en gedragen schetsontwerp*

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek en de onderliggende documenten is een eerste schetsontwerp opgesteld. Het primaire doel van dit schetsontwerp is om te beoordelen of en hoe de visie en het ruimtelijke programma past binnen de gestelde kaders. Bij een goede ruimtelijke programmering binnen de contouren van het gebouw en de benodigde uitbreiding zijn twee aspecten van groot belang geweest, namelijk het verbinden van de verschillende entrees en functies en grote openheid tot diep in het gebouw. Of zoals de architect het mooi noemt 'De huiskamer als ruggengraat'.

Met een uitbreiding van circa 150 m<sup>2</sup> past het benodigde ruimtelijke programma in de contouren van het gebouw. De publieke functies, zoals de huiskamer en de bibliotheek, liggen als een soort verlengde straat aan de verschillende entrees tot diep in het gebouw. Hieromheen zijn de semipublieke functies gelegen, zoals de activiteitenruimte, de opdeelbare grote zaal en de keuken. Meer terugliggend in het gebouw zijn de benodigde kantoren en spreekkamers gesitueerd. De GGD vindt ook aansluiting bij de publieke zone, maar is nu wel achter in het gebouw gesitueerd, dicht bij een tweetal entrees.

### *2.4 De realisatie van het Bruisend Trefpunt biedt de mogelijkheid om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren.*

Naast de behoefte en wensen voor de functionele aanpassingen om een grotere bijdrage te kunnen leveren voor de inwoners van Zwolle Zuid is er nog een reden om te investeren in de wijkvoorziening. Na de realisatie van de gebouwen zijn er nauwelijks bouwkundige of installatietechnische verbeteringen uitgevoerd. Vooruitlopend op de Routekaart verduurzaming en met het oog op de doelstellingen op het gebied van een klimaat neutrale en groene samenleving is het dan ook noodzakelijk het maatschappelijke vastgoed te verduurzamen. Het moment van de benodigde functionele aanpassingen wordt gebruikt om het gebouw te verduurzamen om zo bij te dragen aan de klimaat neutrale en groene samenleving.

### *3. Geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 2.*

Het college van B&W legt met betrekking tot bijlage 2 geheimhouding op aan de raad, op basis van artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur.

Het college legt geheimhouding op aan bijlage 2 aangezien de gemeente in het vervolgtraject nog onderhandelingen moet voeren met de nodige adviseurs en aannemers over de prijsvorming van de te realiseren adviesdiensten en uit te voeren werkzaamheden.

Het college legt de geheimhouding op tot dat de contracten met de uitvoerende partijen zijn ondertekend.

## **Risico's & kansen**

### *Tijdelijke huisvesting*

Hoe de tijdelijke huisvesting tijdens de verbouwing van de panden er uit gaat zien is nog niet bepaald. Wel is besloten dat een tijdelijke huisvesting door middel van huur van ruimte elders in de wijk het meest haalbaar is. Het gefaseerd uitvoeren van de werkzaamheden lijkt niet haalbaar en tijdelijke huisvesting (bijv. met units) is erg kostbaar in realisatie en proces.

Datum 30 september 2022

### *Verwerving bovenliggende verdieping*

Het bouwdeel van de Stadkamer en wijkcentrum de Pol op de begane grond is in bezit van de gemeente Zwolle. De verdieping is eigendom van Landstede. Het deel van Landstede wordt momenteel gebruikt voor de school JenaXL. Deze school is voornemens in 2023 te verhuizen naar een andere locatie in de stad. Landstede heeft aangegeven het bouwdeel enkel in zijn geheel te willen verkopen. Het verwerven van de verdieping wordt gezien als een kans aangezien dit een aantal risico's kan wegnemen, namelijk:

1. De verdieping kan mogelijk dienstdoen als tijdelijke huisvesting gedurende de verbouwing van de begane grond.
2. De verduurzaming van het gebouw beperkt zich niet meer tot enkel de begane grond, maar het gehele gebouw. Dit maakt de verduurzaming efficiënte, waarbij er geen afhankelijkheid is van de wensen/eisen van de oude of nieuwe eigenaar.

Daarnaast brengt het verwerven van de verdieping een aantal andere mogelijke voordelen met zich mee. Bijvoorbeeld de verdere versterking van het Bruisend Trefpunt Zwolle Zuid door er gerelateerde voorzieningen te huisvesten, zoals bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut, etc. Of de mogelijkheid om de verdieping (deels) te benutten voor flexwoningen. Daarnaast maakt het verwerven van de verdieping de inpassing van de benodigde installaties met doorvoeringen naar het dak eenvoudiger.

Op dit moment wordt onderzocht of de gemeente Zwolle de verdieping kan verwerven en wat eventuele invullingsmogelijkheden zijn. Hierover wordt u nader geïnformeerd.

### *Kostenstijgingen*

De financiële impact is doorerekend op basis van de kostenramingen (huidige prijspeil), waarbij rekening is gehouden met een inschatting van kostenstijgingen tot en met de realisatie (conform huidige planning Q2/Q3-2024) van 6,7 % (€ 665.000,-). Onduidelijk is echter hoe de markt zich daadwerkelijk gaat ontwikkelen en of de beoogde planning haalbaar is.

### **Financiën**

Voor de realisatie van het Bruisend Trefpunt Zwolle Zuid is een investering benodigd van €10.435.000,- (incl. BTW). Dat resulteert in €535.000,- aan jaarlijkse lasten, wat weer resulteert in een structurele kostenstijging van € 410.000,-.

Dit investeringsbedrag is inclusief de prijsstijgingen gedurende de periode van de vorige raming, december 2020, tot het prijspeil van augustus 2022. Verder is een reservering van prijsstijgingen tot en met de realisatie conform de beoogde planning meegenomen. Tot slot is er een reëlere inschatting gemaakt van de post onvoorzien.

De jaarlijkse lasten worden op basis van kostprijs dekkende huur in rekening gebracht. De kosten bestaan, naast de genoemde kapitaallasten, uit onderhoudskosten, eigenaarslasten en beheerkosten. Als gevolg van de benodigde investering krijgen de huurders, allen maatschappelijke partners, te maken met een stijging van de huur. Dit resulteert in een hogere subsidieregeling. De huurlasten (en daarmee de subsidies) zullen namelijk structureel met ongeveer €250.000,- omhoog gaan. Dit is opgenomen in de aanvraag voor de Begroting van 2023.

In het verleden werd er nog niet gewerkt met een kostprijs dekkende huur. Hierdoor lagen de inkomsten voor dit pand hoger dan de kosten. Daardoor is er altijd een positief saldo geweest op deze

Datum 30 september 2022

gebouwen. Als gevolg hiervan zullen de kosten meer stijgen dan de inkomsten. Per saldo is er daarom ongeveer € 160.000 nodig om het gat in de begroting structureel te dekken. Dit is opgenomen in de aanvraag voor de Begroting van 2023.

Op dit moment en binnen de huidige uitgangspunten worden er geen mogelijkheden gezien om de structurele lasten te verlagen door bijvoorbeeld inkomsten vanuit commerciële verhuur. De verwerving van de verdieping is financieel gezien mogelijk wel interessant. De bouwkosten kunnen dan efficiënter worden verdeeld over meer m2 BVO. Daarnaast biedt de verdieping naar verwachting wel ruimte voor (deels) commerciële verhuur. De komende maanden wordt onderzocht of de verwerving geconcretiseerd kan worden. Indien dit het geval is dan wordt dit separaat ter informatie en besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

### **Communicatie**

Het initiatief voor het Bruisend Trefpunt Zwolle Zuid is afkomstig vanuit de betrokken maatschappelijke partners. In het voortraject is bewust gekozen om de communicatie en participatie intern te houden. Dit omdat er vanuit de voorgaande onderzoeken nog veel onduidelijk was. Wel zijn alle betrokken partners continu betrokken bij het proces. Na de instemming van het college voor de uitwerking tot een schetsontwerp is de participatie met wijkbewoners en andere externe belanghebbenden georganiseerd. De inzet is vanzelfsprekend om de nieuwe Stadkamer-De Pol zoveel mogelijk vorm te geven conform wensen en ideeën van de gebruikers, dus wijkorganisaties én wijkbewoners.

### **Vervolg**

Na besluitvorming wordt het ontwerp met de betrokken maatschappelijke partners verder uitgewerkt en zullen de huurovereenkomsten worden aangepast. Na vaststelling van het ontwerp wordt de vergunning aangevraagd en de aanbesteding van de uitvoerende partijen opgestart. Na het contracteren van de uitvoerende partijen start de realisatie. Bij het proces wordt rekening gehouden met de mogelijke invloed van de verwerving van de verdieping en de mogelijke consequenties.

Dit project loopt vooruit op het programma Maatschappelijke Voorzieningen. Gedurende het achterliggende traject heeft afstemming met het programma plaats gevonden. Ook in het voorliggende traject vindt periodiek afstemming plaats met de programmaleider om de doelstellingen en uitgangspunten te bewaken.

### **Openbaarheid**

Dit voorstel is openbaar, met uitzondering van de geheime financiële bijlage 2. De werkzaamheden moeten nog door middel van een aanbesteding in de markt worden weggezet. Het is vanuit het oogpunt van correcte marktwerking niet wenselijk de investeringsraming openbaar te maken.