

Bundel van de Raadsplein info/debat van 7 april 2015

Agenda documenten

Korte terugblik raadsplein info-debat 7 april 2015

1.a Opening en mededelingen (19.30 – 19.40 uur)

1.b Vaststelling van de agenda

1.c Inspreken niet-geagendeerde onderwerpen

2 DEBATRONDE

3 Versnellingsactie Sociale Huurwoningen

Beslisnotaraad Versnellingsactie Sociale Huurwoningen

Rapport 'Versnelling sociale woningbouw, Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Zwolle - deltaWonen'

Tabel blz 5 - rapport sociale woningbouw

Brief The New Balance - Versnellingsactie Sociale Huurwoningen

Vervolgbrief The New Balance - Versnellingsactie Sociale Huurwoningen

4 Pauze (21.00 - 21.15 uur)

5 Actualisatie horecavisie "Gastvrij en Vitaal 2012-2017"

Beslisnota Actualisatie horecavisie "Gastvrij en Vitaal 2012-2017"

Bijlage 1 - Evaluatie horecavisie Zwolle

Bijlage 2 - Toekomstgericht aangepaste kaders Horecavisie Gastvrij en Vitaal 2012 voortbouwen

6 Sluiting (22.30 uur)

Raadsplein info/debat

Vergadering d.d.	7 april 2015
Locatie	Raadzaal
Aanvang	19.30
Eindtijd	22.30
Voorzitter	Dhr. F. Mussche
Griffier/secretaris	Dhr. H. Veraart

1.a. Opening en mededelingen (19.30 – 19.40 uur)

De voorzitter opent de vergadering om 19.30 uur.

1.b. Vaststelling van de agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

1.c. Inspreken niet-geagendeerde onderwerpen

Er hebben zich geen sprekers gemeld.

2. DEBATRONDE

3. Versnellingsactie Sociale Huurwoningen

Er is in Zwolle een tekort aan sociale huurwoningen. Samen met de woningcorporaties werkt de gemeente aan plannen voor versnelde uitbreiding. Deze versnellingsactie is ook opgenomen in de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties. Ten behoeve van deze versnelling is de gemeente met deltaWonen een unieke samenwerking aangegaan. Samen is een lijst van 15 locaties opgesteld waar circa 300 huurwoningen kunnen worden gebouwd. Voor de realisatie van wordt een overeenkomst gesloten met deltaWonen, namens de Zwolse corporaties. Als gemeentelijke bijdrage wordt voorgesteld € 1,5 miljoen beschikbaar te stellen uit het Stadsontwikkelfonds.

Er is een reactie ontvangen van coffeeshop The New Balance die is gevestigd op aan de Derde Bredehoek, één van de beoogde locaties. Naar aanleiding hiervan heeft wethouder De Heer kort het woord gevraagd. Voor elk van de locaties geldt dat er nadere uitwerking moet plaatsvinden. Er zal dan rekening moeten worden gehouden met alle belangen o.a. van zittende huurders. Het mogelijk verplaatsen van een coffeeshop is erg ingewikkeld. De wethouder zegt toe dat de locatie Derde Bredehoek op korte termijn wordt opgepakt om zo snel mogelijk helderheid te verschaffen.

De fracties zijn over het algemeen blij met het voorstel. Goed dat er in samenwerking met de corporaties slagvaardig wordt gewerkt aan het toevoegen van 300 sociale huurwoningen. Hopelijk gaat daarmee de wachttijd omlaag. Die is nu veel te lang. Niet 3½ jaar zoals in de stukken staat, maar 4½ jaar. Het zal echter nog drie jaar duren voordat de eerste woning wordt opgeleverd. De woningen zijn bedoeld voor mensen met een laag inkomen, dus de huurprijs moet zo laag mogelijk.

Er wordt door verschillende fractie aandacht gevraagd voor het zogenaamde scheefwonen. Mensen met een wat hoger inkomen die best wat meer huur kunnen betalen blijven nu in goedkope sociale huurwoningen zitten. Door toevoeging van geschikte woningen in het middeldure huursegment kan doorstroming worden bevorderd. Duurzaamheid vindt men erg belangrijk. Door een lage energierekening kunnen de woonlasten worden beperkt. Door fracties worden ook suggesties gedaan voor kluswoningen, tijdelijke woningen en het ombouwen van leegstaande kantoorgebouwen tot woningen.

Wethouder Vedelaar benadrukt dat er uitstekend wordt samengewerkt met de drie corporaties.

Wat de huurprijs betreft zal per locatie bekeken worden wat mogelijk is, maar de bovengrens

wordt niet opgezocht. Er komt een actueel behoefteonderzoek. Daaruit zal moeten blijken aan welke categorie woningen behoefte is. Volgens de wethouder is sprake van een toenemende belangstelling van beleggers voor het realiseren van huurwoningen voor de middeninkomens. Wethouder De Heer zegt dat het stimuleringsfonds bedoeld is voor het afmaken van Stadshagen. Er wordt gestreefd naar een goede mix. Er worden in het prioritaire gebied relatief meer sociale huurwoningen gebouwd. Aan het eind van de bespreking is de conclusie dat het voorstel als A-onderwerp kan worden geagendeerd voor de besluitvormingsronde op 11 mei. De raad zal dan ook bepalen of de twee in het voorstel genoemde moties als afgedaan kunnen worden beschouwd.

4. Pauze (21.00 - 21.15 uur)

5. Actualisatie horecavisie "Gastvrij en Vitaal 2012-2017"

Twee jaar geleden heeft de raad de horecavisie vastgesteld. De visie is tot stand gekomen in samenspraak met de horeca en andere partners in de stad. Om na te gaan of de visie nog voldoet is een evaluatie gehouden. Alle initiatieven van de afgelopen twee jaar zijn gezien. Hieruit zijn een aantal knelpunten naar voren gekomen. Om de knelpunten op te lossen wordt voorgesteld de visie te actualiseren. Op de korte termijn wordt naar meer vrijheid gezocht. Voor de lange termijn is meer onderzoek nodig. Dit onderzoek zal parallel lopen aan de aanpak van het totale binnenstadsbeleid.

Als inspreker heeft zich gemeld dhr. Theo Runhaar van Horeca Nederland afd. Zwolle. Hij is tevreden over de samenwerking met de gemeente en met de actualisatie van de visie. Wel geeft hij aan de in de visie genoemde termijn van 10 jaar voor een vergunning voor tijdelijk horecabedrijf erg lang is. Gemiddeld bestaat een restaurant 12 jaar en een café 8 jaar. Hij stelt voor de termijn te stellen op 3 jaar. Wethouder de Heer is het met dhr. Runhaar eens en zal de suggestie overnemen.

De fracties zijn kritisch over het raadsvoorstel. Een meerderheid vindt dat we de beperking in vierkante meters moeten loslaten. De behoefte aan bepaalde soorten horeca wordt immers bepaald door de markt. Geef ruimte aan ondernemers. Consumenten bepalen of iets levensvatbaar is of niet. Er is behoefte aan flexibiliteit. De meeste fracties vinden het goed dat er een pilot komt die een mix van concepten mogelijk maakt. Detailhandel met een horecafunctie en de mogelijkheid om in een horecazaak ook producten te kunnen kopen. Wethouder De Heer stelt dat sturing plaats vindt in het kader van de ruimtelijke ordening. Om medewerking te kunnen verlenen aan het vestigen van horeca op een bepaalde plek moet het planologisch worden onderbouwd. De visie is bedoeld als basis voor deze onderbouwing. Met deze actualisatie wordt de m² eis losgelaten. Kennelijk staat dat niet duidelijk genoeg in het voorstel. De wethouder zegt toe dat hij het voorstel zal aanpassen, zodat helder is dat er geen sprake is van een beperking van het aantal m².

Aan het eind van de bespreking is de conclusie dat het voorstel als hamerstuk kan worden geagendeerd voor de besluitvormingsronde op 11 mei.

6. Sluiting (22.30 uur)

De voorzitter sluit de vergadering om 22.40 uur.

Raadsplein info/debat

Datum 7 april 2015

onderwerp Versnellingsactie Sociale Huurwoningen
portefeuillehouder Nelleke Vedelaar
informant Gerrits, PC (Patricia) 2088
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWA

Voorgesteld besluit raad

Kennis te nemen van het rapport 'Versnelling sociale woningbouw, Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Zwolle - deltaWonen.

2 In te stemmen met de financiële en procesmatige basisafspraken uit het rapport en deze te beschouwen als zijnde een samenwerkingsovereenkomst.

3 Voor de uitvoering van de overeenkomst ofwel de realisatie van circa 300 woningen € 1,5 miljoen beschikbaar te stellen en dit te dekken uit het Stadsontwikkelfonds.

4 Ten behoeve van sociale woningbouw een lagere opbrengstpotentie te accepteren van de locaties met gemeentelijk vastgoed, ter waarde van € 1,6 miljoen.

Beslisnota voor de raad

Datum 24 maart 2015

Openbaar

Onderwerp Versnellingsactie Sociale Huurwoningen
Versienummer 2

Portefeuillehouder N. Vedelaar en R. de Heer

Informant P.C. Gerrits-Nijkamp
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWP
Telefoon (038) 498 2088
Email PC.Gerrits@zwolle.nl

Bijlagen I Rapport 'Versnelling sociale woningbouw, Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Zwolle - deltaWonen'.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Kennis te nemen van het rapport 'Versnelling sociale woningbouw, Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Zwolle - deltaWonen.
- 2 In te stemmen met de financiële en procesmatige basisafspraken uit het rapport en deze te beschouwen als zijnde een samenwerkingsovereenkomst.
- 3 Voor de uitvoering van de overeenkomst ofwel de realisatie van circa 300 woningen € 1,5 miljoen beschikbaar te stellen en dit te dekken uit het Stadsontwikkelfonds.
- 4 Ten behoeve van sociale woningbouw een lagere opbrengstpotentie te accepteren van de locaties met gemeentelijk vastgoed, ter waarde van € 1,6 miljoen.

Datum 24 maart 2015

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In 2013 is onderzoek gedaan naar de te verwachten behoefte aan sociale woningen in Zwolle. Daaruit bleek dat er vooral in de periode tot circa 2017 behoefte is aan versnelde uitbreiding van het aantal beschikbare woningen. Daaropvolgend zijn de corporaties en de gemeente in 2014 gestart met de zogeheten versnellingsactie, die toen ook is opgenomen in de prestatieafspraken.

Een aantal belangrijke zaken ondersteunen deze actie. De gemeente heeft in het coalitieakkoord een inspanning voor de beoogde toevoeging van 400 woningen opgenomen en voor belangrijke stedelijke ontwikkelingsopgaven een Stadsontwikkelfonds ingesteld. Ook heeft de gemeente vanuit haar strategische grondbeleid besloten een aantal locaties met gemeentelijke vastgoedlocaties te verkopen. DeltaWonen heeft vanuit haar strategische voorraadbeleid financiële ruimte gecreëerd (door verkoop van bezit in de regio) om investeringen in Zwolle te kunnen doen.

Ten behoeve van de versnelling zijn deltaWonen en de gemeente een unieke samenwerking aangegaan. Samen is een lijst van locaties opgesteld. De gemeente is eigenaar van de meeste locaties; 4 locaties zijn in eigendom van de corporaties. Uw raad is hierover geïnformeerd in juli 2014.

De belangrijkste vraag die is onderzocht is of de 15 locaties geschikt zijn (te maken) zodat daar in de gewenste periode 250 – 300 extra sociale woningen gerealiseerd kunnen worden en wat daar dan voor nodig is. Het is gelukt om in een totaalpakket tot overeenstemming te komen over bijna al deze locaties. Het resultaat is beschreven in deze beslisnota en het bijbehorende rapport.

Zowel de Gemeente Zwolle als deltaWonen zijn er trots op dat er hierdoor zicht komt op de invulling van een aanzienlijk deel van de ambitie uit het coalitieakkoord.

Naast deze versnellingsactie zijn er bovendien nog andere initiatieven en mogelijkheden die zullen bijdragen aan het realiseren daarvan. Zo is een aantal collectief particuliere opdrachtgeverschap-plannen in ontwikkeling en is er sprake van een groeiende interesse in transformatiemogelijkheden naar woningbouw.

In deze nota gaan we tevens in op twee door u aangenomen moties, die we hiermee als afgehandeld beschouwen. Het betreft allereerst motie 6 van mei 2014. Hierin heeft u ons gevraagd om verschillende scenario's van de mogelijkheden en financiële onderbouwing van gemeentelijke woningbouw te onderzoeken. Motie 137 van januari 2015 gaat over de stimulering van sociale woningbouw. U heeft ons verzocht om bij de bredere inzet van de stimuleringsmaatregel (voor duurdere woningbouw) uit de nota van Uitgangspunten MPV ook de voorliggende versnellingsactie te betrekken.

Beoogd effect

Een overeenkomst sluiten met deltaWonen, namens de Zwolse corporaties, ten behoeve van het versnellen van de sociale woningbouw in Zwolle de komende jaren, om de wachttijd minimaal gelijk te houden en liefst te verkorten.

Datum 24 maart 2015

Argumenten

1 en 2 De basisafspraken uit het rapport zijn een goede basis voor verdere samenwerking

We vonden het belangrijk om naast de belangrijkste financiële afspraken ook in een pakket de belangrijkste afspraken te maken over het vervolg en onze samenwerking daarin. Op die manier kan de aanstaande projectorganisatie in volle vaart vooruit en kan alle energie zich richten op optimalisering van de plannen, in een constructieve samenwerking. De afspraken staan in de hoofdstukken drie en vier van het rapport.

Het rapport bevat ook een terugblik op het globale haalbaarheidsonderzoek. Dat is gedaan voor alle locaties, op basis van beschikbare documenten en een aantal externe stedenbouwkundige verkenningen of massastudies. Er is een sociale omgevingsanalyse gemaakt en er is ingezoomd op locatie specifieke kenmerken, zoals geluid en bestemmingsplan. Ook zijn op basis van globale normen en parameters kosten en opbrengsten in kaart gebracht en is nagedacht over passende productmarktcombinaties (welk product, voor welke doelgroep en tegen welke huurprijs). Tevens zijn lopende afspraken in beeld gebracht met bijv. huurders/gebruikers en ontwikkelaars.

De belangrijkste basisafspraken zijn:

- Op 14 locaties proberen we met elkaar zo'n 300 woningen te ontwikkelen en bouwen; ook is er nog 1 kanslocatie die eerst nog nader wordt onderzocht. (zie onderstaand kaartje)
- Voor 5 locaties zijn al financiële afspraken gemaakt; voor de andere 9 doen we dat in deze overeenkomst. Daar waar al financiële afspraken zijn gemaakt, is er in de versnelling vooral sprake van een faciliterings- en prioriteringsvraag binnen de inzet van beide organisaties. DeltaWonen heeft bovendien twee locaties aangekocht met het oog op deze versnellingsactie.
- Bijna alle locaties kennen een negatief ontwikkelsaldo (kosten minus opbrengsten). Een van de uitgangspunten van de overeenkomst is dan ook dat partijen het tekort op de locaties delen. Een tweede uitgangspunt is dat de omvang van de totaalafpraak maakt dat beide partijen bereid zijn deze tekorten met elkaar te delen, ten behoeve van de sociale woningbouwopgave. Deze uitgangspunten of principes bieden houvast voor het verdere uitwerkingsproces.
- We streven naar start bouw in 2017 op alle locaties, wetende dat dat een optimale inzet van ons vraagt.
- Bij een aantal locaties hebben derden een eerste ontwikkelrecht. Deze respecteren we. DeltaWonen zoekt daar de samenwerking op met de betreffende partijen.
- DeltaWonen is voor alle andere locaties in principe de contractpartner van de gemeente. Zij stelt de andere corporaties in de gelegenheid ook een of meerdere locaties te ontwikkelen. Mocht dat niet gebeuren, dan staat deltaWonen garant voor het totale pakket aan ontwikkellocaties.
- Er zijn afspraken gemaakt over de financiële uitgangspunten, over wat er gebeurt als er alsnog een locatie uitvalt in de verdere uitwerking, alsook over de werking van een risico- en optimalisatiebudget.
- De locaties blijven voor langere tijd beschikbaar voor sociale woningbouw, waarbij de gemeente een richtlijn van 25 jaar hanteert, passend bij de groei van de stad.
- Monitoring van het beschikbaar houden van de locaties voor de gewenste doelgroep vindt plaats via de prestatieafspraken. Daarin worden ook afspraken gemaakt over het monitoren van de effecten van deze actie en andere invloeden op de lengte van de wachtlijst.
- Voor een aantal locaties is de ontwikkeling in een programmamix gewenst cq een basisafpraak. Redenen hiervoor zijn o.a. de potentie van de locatie, de financiële

Datum 24 maart 2015

haalbaarheid of de gewenste woningopbouw in een buurt. Een voorbeeld hiervan is de Brandweerkazerne.

- Het maatschappelijke rendement vinden wij een belangrijk onderdeel van deze actie. Ook dit heeft zijn plek gekregen in de afspraken, waarbij deltaWonen op het gebied van duurzaamheid een tien procent hogere doelstelling neerlegt.
- Na besluitvorming over de hoofdlijnen van deze overeenkomst, wordt gezamenlijk bekeken welke optimalisaties mogelijk zijn. Denk daarbij aan een andere rolname door deltaWonen dan een traditionele of het inpassen van meer woningen.
- Ook zijn er afspraken gemaakt over de overleg- en beslisstructuur, plus een nader in te richten projectorganisatie met daarin o.a. een kernteam waarin minimaal een coordinator van beide organisaties zit.

Wij beschouwen dit rapport, met de bijbehorende besluiten, als het document dat de gemeente en deltaWonen bindt in het verdere traject. Uitwerking daarvan in een separate overeenkomst achten wij in dit geval overbodig en tijdrovend. Alle elementen die wij van belang vinden in een dergelijke overeenkomst zijn opgenomen in het rapport.

Wel zal na besluitvorming door uw raad het rapport ter bekrachtiging worden ondertekend door de betrokken bestuurders. Ook worden de volgende onderwerpen nader uitgewerkt in komende prestatieafspraken: beschikbaarheid van de woningen voor de doelgroep voor de langere termijn, gewenste en benodigde variatie in huurniveaus, kwaliteit, duurzaamheidsdoelstellingen en de hiervoor al genoemde monitoring van de versnelling.



Datum 24 maart 2015

3.1 *Er is een duidelijke maatschappelijke opgave*

In 2013 is de behoefte aan sociale woningbouw onderzocht. In de komende jaren blijkt daar extra behoefte aan te zijn. De wachttijd bedraagt de afgelopen jaren circa 3,5 jaar en deze willen we minimaal niet laten toenemen. Met de voorliggende overeenkomst wordt een grote stap gezet naar het bereiken van dat doel.

Naast deze overeenkomst zijn er ook andere ontwikkelingen die bij kunnen dragen aan de doelstelling van de gemeente, zoals het collectief particulier opdrachtgeversproject Krasse Knarrenhof.

Ook lijken er kansen te komen in de transformatiesfeer. Nu al zien we veel verkenningen in en om de binnestad naar (sociale) woningbouw.

De druk op de sociale woningbouw wordt onder andere veroorzaakt door scheefhuur. Behalve het toevoegen van nieuwe woningen willen we daarom ook de doorstroming te bevorderen, door bijvoorbeeld het toevoegen van vrije sector huurwoningen in het middendure segment. Hiervoor is ook interesse vanuit de markt. Tevens zijn zowel de gemeente als de corporaties betrokken bij het creëren van een zogenaamde flexibele schil van tijdelijke woonplekken in bijvoorbeeld leegstaande gebouwen. We zien kortom een pallet aan mogelijkheden om de druk te verminderen. Ook zitten wij als stad in de gelukkige omstandigheid dat de lokale corporaties kunnen investeren, anders dan in bijvoorbeeld Assen het geval was, waardoor de gemeente daar zelf sociale woningen is gaan bouwen.

Wij stellen dan ook voor om nu geen energie te stoppen in een gemeentelijk woonbedrijf, maar aansluitend op uw motie ons de komende jaren vooral te richten op dit brede pallet aan genoemde kansen. Op die manier verwachten wij invulling te kunnen geven aan het gestelde doel uit ons coalitieakkoord. Met als eerste resultaat de voorliggende overeenkomst met de corporatie.

3.2 *Ontwikkeling van de locaties voor sociale woningbouw vraagt om investeringskapitaal van beide partijen*

Per locatie zijn kosten voor het bouwrijp maken van de grond en de opbrengsten op basis van sociale woningbouw tegen elkaar afgezet. Dat leverde in totaal een tekort op van circa € 1,8 miljoen, excl. onvoorziene zaken en bijbehorende risico's. Ontwikkeling van deze locaties ten behoeve van sociale woningbouw is dus alleen mogelijk als beide partijen bereid zijn om ook financieel gezien te investeren in deze opgave. Beide partijen nemen hiervan de helft voor rekening; ieder ruim € 9 ton.

De risico's op het gebied van het geschikt maken van de locaties voor woningbouw (o.a. bouwrijp maken gronden, bestemmingen wijzigen) zijn kwalitatief beschreven. Ook zijn nog niet alle locatiemarkers bekend op bijvoorbeeld het gebied van geluid en milieu, omdat gewerkt is met beschikbare informatiebronnen. Soms is dus nog aanvullend onderzoek nodig.

Voor de totale hoogte van de risico's is een aanname gedaan van € 7 ton. Ook hiervan nemen partijen ieder de helft voor rekening.

Het gezamenlijke werkbudget wordt in de verdere uitwerking gebruikt om risico's binnen op te vangen en optimalisaties (plussen) in te plaatsen, zodat daartussen eventueel verevening mogelijk is.

Doordat tekorten en plussen worden gedeeld, hebben beide partijen evenveel belang bij een optimaal ontwikkel- en uitvoeringstraject. Dat bevordert de samenwerking en transparantie, die nodig is om deze complexe opgave te volbrengen.

De verdere uitwerking van dit bijzondere pakket aan locaties is een complexe opgave die goed aangestuurd dient te worden. Alle 15 locaties dienen direct na de besluitvorming opgestart te worden. Ten behoeve van een goede aansturing en coördinatie stellen wij tevens voor om daar € 250.000 voor beschikbaar te stellen voor de komende jaren.

In totaal vraagt deze opgave van de gemeente een investeringsbudget van 1,5 miljoen.

Datum 24 maart 2015

DeltaWonen betaalt € 9 ton meer dan de sociale grondprijs, waardoor haar bijdrage ca. 3 miljoen is. Op deze bijdrage volgt op basis van een later beslismoment nog een verrekening voor de Hanzebadlocatie, waarbij uitgegaan wordt van een budgetneutrale ontwikkeling. Daar bovenop komt nog haar bijdrage aan het risicobudget. Voor haar eigen inzet in de verschillende projectorganisaties zal een beroep zal worden gedaan op de flexibele schil van de corporatie. Ook vanuit de corporatie wordt een projectmanager of coordinator beschikbaar gesteld voor het kernteam. Tevens is een hogere duurzaamheidsdoelstelling geformuleerd door de corporatie in combinatie met een aantal andere maatschappelijke waarden, die onderdeel zijn van haar strategische beleid.

De gezamenlijke investeringen van de gemeente en de corporatie maken het mogelijk dat er een totale investering in de stad wordt gedaan ter waarde van zo'n € 53 miljoen. Conform het beleid van beide partijen worden voor het werk bij voorkeur partijen ingehuurd met een lokale/regionale binding. Ook zijn aannemers verplicht om leerplekken aan te bieden, zodat leerlingen in opleiding soms letterlijk hun steentje bij kunnen dragen en mede hierdoor hun vak kunnen leren. Hierdoor levert deze opgave een duidelijke bijdrage aan de Zwolse circulaire economie.

3.3 *De meest passende dekkingsbron*

Er is sprake van een maatschappelijke opgave met een effect op de hele stad. Cofinanciering vindt plaats door de corporatie(s). Hierdoor vinden wij het Stadsontwikkelfonds de meest passende dekkingsbron.

Via motie 137 heeft uw raad ons gevraagd om de deze versnellingsactie te betrekken bij een bredere benutting van het stimuleringsbudget voor woningbouw, zoals beschreven in de nota Uitgangspunten MPV 2015. Echter, bij onttrekking hiervan voor sociale woningbouw m.b.t. de versnellingsactie, zal er een hoger risicoprofiel ontstaan binnen het project Stadshagen. Het budget is oorspronkelijk bedoeld voor de stimulering van duurdere woningbouw in Stadshagen. Met een hoger risicoprofiel, waardoor er een groter beslag wordt gedaan op de weerstandscapaciteit van de gemeente, is bij de herziening van de grondexploitatie Stadshagen, als onderdeel van de MPV 2015, geen rekening gehouden. Liever zetten wij de door u voorgestelde verbreding dan ook in ten behoeve van het afbouwen van wijken in een goede mix.

4. *De maatschappelijke opgave is leidend*

Er zijn in 2014 besluiten genomen over het verkopen van gemeentelijk vastgoed. Uw raad is geïnformeerd over en heeft ingestemd met de voorstellen OW1403-0022 en OW2014.RFA-11.04. In deze voorstellen van respectievelijk maart en november 2014 zijn meerdere te verkopen locaties opgenomen die nu in deze versnellingsactie terugkomen. In het voorstel van november is hier ook naar verwezen. Het betreft de locaties Reggelaan, Kanonsteeg, Monteverdilaan, Schubertstraat en de Brandweerkazerne.

Samen met de in die lijsten ontbrekende Hobbemastraat zijn er dan 6 locaties waar een beoogde opbrengstwaarde voor in de boeken staat, op basis van verkoop van de locaties met opstal in de huidige staat. Die waarde is in totaal € 1,6 miljoen.

Die waarde zou lager liggen als de waarde van woningbouw in een hoger segment was afgezet tegenover de sociale woningbouwwaarde, zoals dat in het haalbaarheidsonderzoek is gedaan om de tekorten te berekenen. Het blijft hoe dan ook een gegeven dat bij inzet van deze locaties voor sociale

Datum 24 maart 2015

woningbouw er een mogelijk hogere opbrengstwaarde niet kan worden benut ten behoeve van andere vastgoedopgaven, de vastgoedreserve of de algemene middelen.

Wij vinden op dit moment de sociale huurwoningbouwopgave zodanig belangrijk dat wij bereid zijn om dit te accepteren. Er hoeft hiervoor geen dekking gevonden te worden.

Risico's

1 *Negatieve financiële gevolgen of effecten in de uitwerking*

Voor het bouwrijp maken van de gronden is gerekend met normatieve kengetallen. Door het afgesproken leidende principe van het delen van de tekorten en het gezamenlijke werkbudget voor risico's en optimalisaties gaan wij ervan uit dat dit met elkaar te managen is. Bij de concrete planontwikkeling worden deze gespecificeerd en zo goed mogelijk beheerst. Als het risicoprofiel van een locatieontwikkeling te groot wordt, zal overwogen kunnen worden om deze van de lijst te halen.

Op een aantal complexe locaties vindt nog nader onderzoek plaats; Katwolderplein, de Hanzebadlocatie en de Stilohallocatie. Bij de eerste locatie gaat het bijvoorbeeld niet alleen om een woningbouwopgave, maar ook om de relatie met het beoogde commerciële vastgoed en parkeervoorzieningen. Ook is een bepaalde kwaliteit/uitstraling gewenst langs de Pannenkoekendijk en de Harm Smeengekade. Tevens zit er een onderzoeksvraag in de programmaopbouw van de hele Kamperpoort. Ook hier worden deze bijkomende maar belangrijke zaken goed in beeld gebracht. Gedurende de uitwerking kan nog een afweging worden gemaakt ten opzichte van de totale overeenkomst.

2 *Onvoldoende acceptatie van uitbreiding van woningbouwbestemmingen*

Voor de meeste locaties is het nodig om het bestemmingsplan aan te passen. Er is bij de analyse van de omgeving een positieve inschatting gemaakt van draagvlak in de omgeving. Door de omgeving en belanghebbenden te betrekken bij de aanstaande plantontwikkeling proberen we dat benodigde draagvlak ook te stimuleren.

Op een aantal locaties staat gemeentelijk vastgoed dat momenteel verhuurd wordt. De huurders/gebruikers van de meeste locaties zijn eerder al geïnformeerd geweest over het feit dat uw raad heeft besloten deze locaties te verkopen.

Vanaf 2012 is er wettelijk gezien bij uitbreiding van woningbouw ook een onderbouwing nodig vanuit de 'Ladder voor stedelijke vernieuwing'. De eerste 'trede' betreft het aantonen van de regionale behoefte. Die stemmen wij ook af met de provincie.

Al deze punten kunnen van invloed zijn op de beoogde starttermijn van de bouw.

Financiën

	Totaal	Gemeente Zwolle	Delta Wonen
Totale investeringswaarde van alle locaties	€ 53 miljoen		
Ontwikkeltekorten	€ 1,85 miljoen	€ 925.000	€ 925.000
Werkbudget, voor risico's en optimalisaties	€ 700.000	€ 350.000	€ 350.000

Datum 24 maart 2015

Overall projectmanager/coordinator	p.m.	€ 250.000	p.m.
Totaal		€ 1,5 miljoen	

Voor de benodigde investering van de gemeente wordt een beroep gedaan op het Stadsontwikkelfonds als dekkingsbron.

Bij Katwolderplein en de Brandweerkazerne zijn de tekorten die ontstaan door lagere opbrengsten van sociale woningbouw ten opzichte van de oorspronkelijke programma's afgedekt door dit budget. Een extra voorziening is daarvoor dus niet nodig, omdat bij instemming met het gevraagde budget daarvoor dekking is geregeld.

Communicatie

In combinatie met de overdracht van de stukken aan uw raad, presenteert het college dit voorgestelde besluit aan de pers, samen met deltaWonen. Dat wordt tevens begeleid door een persbericht.

De huurders/gebruikers van de betreffende locaties zijn geïnformeerd over het voornemen om de locaties in te zetten voor de versnellingsactie.

DeltaWonen heeft gecommuniceerd met de partijen die eerste ontwikkelrechten hebben op een aantal locaties.

Gedurende het komende proces wordt per locatie een communicatieplan opgesteld dat passend is bij het ontwikkeltraject en de context van de specifieke locaties, met oog voor de directe omgeving en andere belanghebbenden.

Na positieve besluitvorming zal er nog een officieel ondertekenings- en communicatiemoment volgen, waarbij de betrokken bestuurders ter bekrachtiging van het raadsbesluit het rapport/de overeenkomst ondertekenen.

Vervolg

Na besluitvorming door uw raad starten wij zo spoedig mogelijk met de verdere uitwerking van de overeenkomst, binnen deze kaders. De coordinatoren van beide organisaties beginnen met het maken van een plan van aanpak en het inrichten van de projectorganisaties.

Later dit jaar volgen nog 3 beslismomenten; voor Katwolderplein, de Hanzebad- en de Stilohallocatie. We streven naar start bouw van de locaties in de tweede helft van 2017.

Uw raad wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang van de versnellingsactie.

Datum 24 maart 2015

Openbaarheid

De beslisnota en het rapport zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris



Ontwikkeling
OW

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 2088
www.zwolle.nl

Versnelling sociale huurwoningen

**Samenwerkingsovereenkomst
Gemeente Zwolle -
deltaWonen**

Opdrachtgever	N. Vedelaar, R. de Heer en E. Leideman
Opdrachtnemer	P.C. Gerrits-Nijkamp en M.A.P. van der Griendt-Slobbe
Versie	2
Datum	24 maart 2015

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

Inhoud

	Inleiding	- 2 -
1	Financiële basis overeenkomst	- 4 -
1.1	Omvang	- 4 -
1.2	Financiën	- 6 -
1.3	Maatschappelijk rendement	- 8 -
2	Samenwerking basis overeenkomst	- 9 -
2.1	Uitgangspunten	- 9 -
2.2	Proces en planning	- 11 -
2.3	Nader uit te werken	- 12 -
2.4	Financiële procesafspraken	- 14 -
Bijlage I	Haalbaarheidsonderzoek	- 17 -
	Opzet	- 17 -
	Conclusies	- 18 -

Inleiding

Zwolle telt ongeveer 18.000 sociale huurwoningen op een totaal van zo'n 54.000 woningen. Deze woningen zijn beschikbaar voor mensen met een inkomen tot maximaal € 34.000. Iemand die zich inschrijft voor een woning moet daar gemiddeld 3,5 jaar op wachten.

In 2013 is door Companen onderzoek gedaan naar de te verwachten behoefte aan sociale woningen in Zwolle. Daaruit bleek dat er vooral in de periode tot circa 2017 behoefte is aan versnelde uitbreiding van het aantal beschikbare woningen. Daaropvolgend zijn de corporaties en de gemeente in 2014 gestart met de zogeheten versnellingsactie, die toen ook is opgenomen in de prestatieafspraken.

Twee belangrijke zaken ondersteunen deze actie. De gemeente heeft in het coalitieakkoord een inspanning voor de beoogde toevoeging van 400 woningen opgenomen en deltaWonen heeft vanuit haar strategische voorraadbeleid financiële ruimte gecreëerd (door verkoop van bezit in de regio) om investeringen in Zwolle te kunnen doen.

Ten behoeve van de versnelling zijn deltaWonen en de gemeente een unieke samenwerking aangegaan. Samen is een lijst van locaties opgesteld. De gemeente is eigenaar van de meeste locaties, 4 locaties zijn in eigendom van de corporaties. De belangrijkste vraag die is onderzocht in het haalbaarheidsonderzoek is of de 15 locaties geschikt zijn (te maken) voor de toevoeging van sociale woningbouw.

De gezamenlijke doelstelling is het versneld toevoegen van 250 – 300 sociale huurwoningen in de periode tot 2018. Beide partijen hebben aangegeven dat dit alleen bereikt kan worden door transparant met elkaar te werken en op deze wijze te zoeken naar optimalisaties in planvorming. Het is gelukt om in een totaalpakket (package deal) tot overeenstemming te komen over bijna al deze locaties. In dit rapport leest u hoe dit totaalpakket eruit ziet.

Dit is een mooie gezamenlijke stap in het realiseren van een belangrijke maatschappelijke opgave. Er zijn meer ontwikkelingen die daaraan kunnen bijdragen. Zo is in Stadshagen in de afgelopen anderhalf jaar actief gehandeld in het omzetten van locaties naar sociale woningbouw. Daar hier begin 2014 al onderlinge afspraken over waren gemaakt, zijn deze buiten beschouwing van deze overeenkomst gelaten. Ook zijn er (collectief) particuliere initiatieven in ontwikkeling zoals de Krasse Knarrenhof, en zien we dat partijen kansen verkennen van transformatie van leegstaand vastgoed naar woningbouw. Nieuwe wetgeving stimuleert dergelijke transformatiemogelijkheden ook. Dit vraagt een visie op waar dat in de stad passend of wenselijk is. Dat gebeurt de komende tijd in het proces van de Structuurvisie. Om invulling te kunnen geven aan de reguliere afspraken is delta Wonen ook actief in de stad om van derden posities over te nemen of daarin gezamenlijk op te trekken met

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

partijen die al posities hebben. Het betreft hier circa 200 woningen op diverse locaties, ten behoeve van de reguliere prestatieafspraken.

Alle onderdelen van financiële aard zijn beschreven in hoofdstuk 1; alle procesmatige en samenwerkingsonderdelen in hoofdstuk 2.

Bijzondere aandacht is er voor het maatschappelijke rendement van de totaalafpraak, omdat de opgave groter is dan het stapelen van stenen en het beschikbaar stellen van financiële middelen. Een samenvatting van de opzet en de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek staat in bijlage I.

Dit stuk is geschreven door deltaWonen en de Gemeente Zwolle.

1 Financiële basis overeenkomst

Een aantal principes vormt de ruggengraat van onze afspraken:

- De basisberekeningen gaan uit van traditionele uitgifte.

In de basisafpraak is uitgegaan van een traditionele rolneming van de partijen. Dat wil zeggen dat de gemeente de grond bouwrijp overdraagt.

- De basisomvang van het aantal woningen is bepalend voor de totaalafpraak.

De kracht van de totaalafpraak is dat er combinatie van diverse locaties in zit. Op basis van een totaalafpraak zijn ook uitspraken mogelijk over een totale risicodeling.

- Het totale tekort op de locaties worden fifty/fifty gedeeld tussen de partijen.

Het delen van de tekorten is een sterk uitgangspunt, omdat bijna alle ontwikkelingen een negatief ontwikkelsaldo kennen, het houvast biedt bij uitval, maar ook voor eventuele nieuwe toevoegingen. Ook ondersteunt dit principe de gemeentelijke keuze voor het inzetten van de gemeentelijke locaties voor deze opgave.

- De locaties zijn voor de lange termijn beschikbaar voor de sociale doelgroep.

De insteek van de gemeente is een periode van zo'n 25 jaar. De stad groeit immers tot 2040. Het eventueel onttrekken van woningen aan de sociale woningvoorraad wordt geregeld via de prestatieafspraken. Mocht er toch sprake zijn van verkopen van woningen op de genoemde locaties, dan zal deltaWonen dit altijd in overleg doen met de gemeente en de opbrengsten in samenspraak met de gemeente opnieuw investeren ten behoeve van de sociale doelgroep in Zwolle.

1.1 Omvang

We sluiten een samenwerkingsovereenkomst voor 313 woningen op 14 locaties.

Het betreft de terreinen van de voormalige schoolgebouwen aan de Monteverdilaan, Schubertstraat, Reggelaan en de Hobbemastraat. In het laatste geval gaat het om transformatie van het huidige gebouw. Verder gaat het om een deel van de Kanonsteeg, Friesewal/Dijkstraat en de Eemlaan. Daarbij komen nog de Brandweerkazerne aan de Harm Smeengekade en blok B van het plan Katwolderplein, plus de Hanzebadlocatie. Tot slot zijn er twee locaties die al in bezit zijn van deltaWonen die met het oog op de collegeafspraken en versnelling al eerder van andere partijen dan gemeente zijn aangekocht; Stinspoort en Transitorium. Tevens zijn twee locaties, Mimosastraat en Lankhorst-Feniks, al in bezit van SWZ, waarbij de gemeente faciliterend is in de ruimtelijke procedure en op die wijze een versnelling kan laten bewerkstelligen. Voor deze vier genoemde locaties is er geen (aanvullende) financiële consequentie voor de gemeente. Al deze locaties hebben betrekking op de zogenoemde versnellingsactie en door al deze locaties te benoemen in dat kader, geeft dit deltaWonen de legitimatie om in het totaal extra te kunnen investeren. In de versnellingsactie is er bij deze vier locaties verder vooral sprake van een faciliterings- en prioriteringsvraag binnen de inzet van beide organisaties.

De Hanzebad-locatie wordt wel meegenomen in de aantallen. Er wordt in de lopende studie uitgegaan van een programma van twee derde sociale huurwoningen en een derde vrije sector, met een minimum van 40 sociale huurwoningen. Deze locatie is nog niet meegenomen in de financiële afspraken. Op basis van deze studie en de daarbij

Datum

24 maart 2015

Ons kenmerk

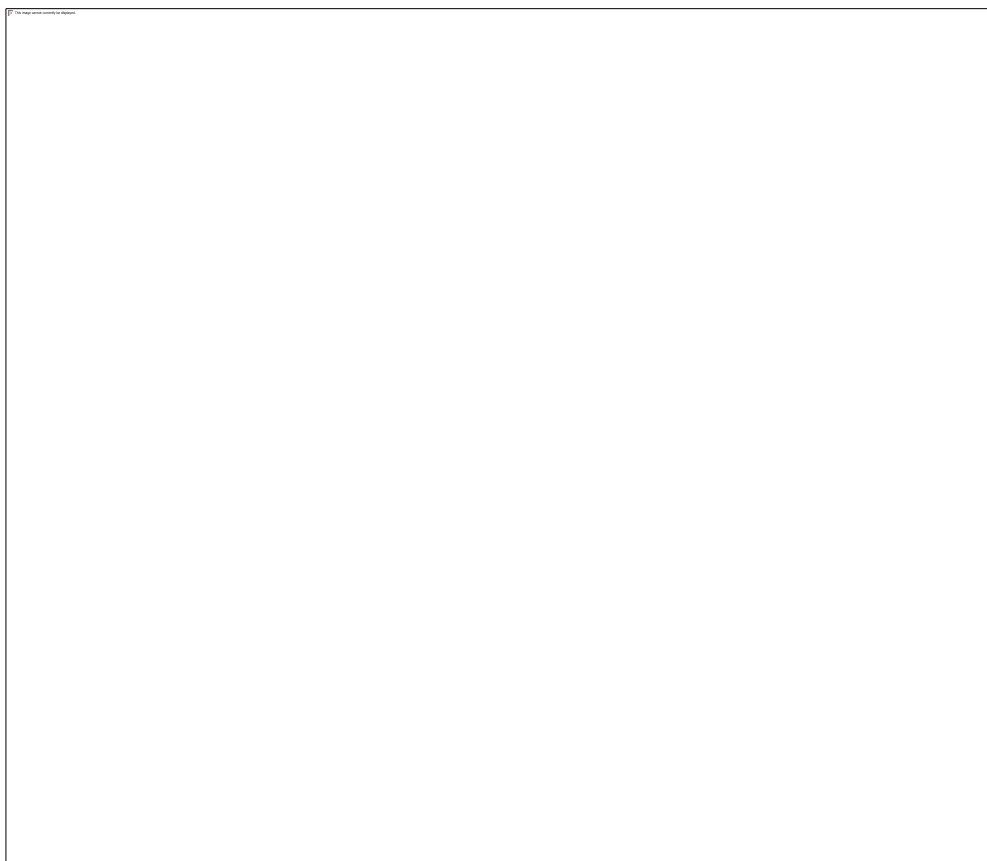
Versnelling sociale woningen

horende financiële doorrekening ontstaat rond de zomer 2015 een go/no go moment. Uitgangspunt is dat deze locatie voor beide partijen minimaal budgetneutraal ontwikkeld wordt.

De wenselijkheid en (financiële) haalbaarheid van de toevoeging van sociale woningbouw op het Katwolderplein zien wij in relatie tot het ontwikkelperspectief van deze locatie. Uitgangspunt is een zodanige ontwikkeling van de buurt dat die ook op de lange termijn bijdraagt aan een goede leefbaarheid van de Kamperpoort. In de uitwerking wordt dan ook nadrukkelijk de relatie gelegd met de opgave voor de gebouwde parkeervoorziening, de ontwikkeling van de commerciële plint(en) en de gewenste beeldkwaliteit.

De Stilohal-locatie zien wij ook als een kansrijke locatie, maar ook hiervoor geldt dat er sprake moet zijn van een haalbare ontwikkeling. Deze locatie vraagt een specifieke aanpak, in combinatie met andere ontwikkelingen in dat gebied. In de overeenkomst wordt deze locatie als kanslocatie opgenomen, maar deze locatie is geen onderdeel van de genoemde omvang en de financiële afspraken.

De Veemarktlocatie wordt in deze totaal afspraak niet meegenomen, omdat deze te ver weg in de tijd ligt door de afspraken die in de maak zijn met de IJsselhallen en over evenementen. Wel zijn we ervan overtuigd dat dit op termijn een belangrijke ontwikkellocatie voor de stad is.



Datum

24 maart 2015

Ons kenmerk

Versnelling sociale woningen



1.2

Financiën

Op basis van de hiervoor beschreven omvang maken we een financiële afspraak voor 183 woningen op 9 locaties. De totale bijdrage/inzet van beide organisaties is echter wel gebaseerd op een totaalpakket van 313 woningen.

Alle locaties worden in deze basisafspraken door de gemeente bouwrijp gemaakt conform een traditionele verhouding tussen gemeente als grondeigenaar en deltaWonen als de afnemende en ontwikkelende partij. De ontwikkelkosten van de locaties hiervoor bedragen circa € 2,5 miljoen. Als daar de grondopbrengsten op basis van de sociale grondprijs tegen worden afgezet, ontstaat een tekort van € 1,8 miljoen. De gemeente en deltaWonen zijn overeengekomen om dit te kort samen te delen; beide partijen investeren ruim € 900.000 om de deze ontwikkelingen mogelijk te maken. Er wordt dan door deltaWonen voor de locaties een totaalprijs van circa € 3 miljoen betaald, exclusief de Hanzebad-locatie.

Voor de totale versnellingsactie is vanuit deltaWonen een investering van ca. € 50 miljoen gemoeid en een onrendabele top van ca. € 11 miljoen (€ 10 miljoen + extra investering ten behoeve van de versnelling, en nog exclusief Hanzebad).

Voor 4 locaties die al in eigendom zijn van de corporaties is de versnelling er vooral op gericht om in het ontwikkelproces zodanig slim met elkaar samen te werken dat de doorlooptijd wordt verlaagd van planontwikkeling tot uitvoering. Op een aantal locaties heeft de betreffende corporatie hiervoor ook extra financiële inzet gepleegd.

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

Vanwege het feit dat deze locaties niet commercieel worden verkocht, maar ingezet worden voor de versnelling van de uitbreiding van de sociale woningbouw, is er tevens sprake van een lagere opbrengstpotentie ten opzichte van de marktwaarde in huidige staat ter hoogte van circa € 1,6 miljoen. Met uitzondering van de Hobbemastraat en de Brandweerkazerne staan al deze locaties op de “te verkopen vastgoed-lijst” van de gemeente. Met uitzondering van het pand aan de Hobbemastraat, geldt dat de raad een besluit heeft genomen tot het afstoten van deze panden in het kader van de visie verwoord in de nota Vastgoedmanagement.

Naast de verrekening van de tekort op de grondkosten en opbrengsten, zijn ook afspraken gemaakt over het delen van de risico's en onvoorziene kosten. De risico's op het gebied van het geschikt maken van de locaties voor woningbouw (o.a. bouwrijp maken gronden, wijzigen bestemmingen) zijn kwalitatief beschreven. Ook zijn nog niet alle locatiekenmerken bekend op bijvoorbeeld het gebied van geluid en milieu, omdat gewerkt is met beschikbare informatiebronnen. Soms is dus nog aanvullend onderzoek nodig.

De hoogte van de risico's is ingeschat op € 700.000,--. Er is afgesproken om ook dit bedrag fifty/fifty te verdelen. Beide partijen moeten hiervoor een werkkapitaal beschikbaar stellen ter hoogte van € 350.000,--. Daarmee samenhangend is tevens afgesproken om optimalisaties (de plussen) die zich voordoen ook samen te delen. Over de werking van dit werkkapitaal wordt een procesafpraak gemaakt.

Samenvatting financiële basisafpraak versnellingsactie

DeltaWonen

In totaal wordt gesproken over 10 locaties (223 woningen), waarbij nu voor 9 locaties (183 woningen) een grondprijs van € 3 miljoen is afgesproken.

Tevens wordt een werkkapitaal ingesteld ter waarde van € 0,35 miljoen.

Over de 10^e locatie moeten nog na een toekomstig beslismoment financiële afspraken worden gemaakt.

Algehele investering voor de realisatie van 313 woningen is circa € 50 miljoen, met een onrendabele top van circa € 11 miljoen.

Gemeente Zwolle

De gemeente stelt een budget beschikbaar van € 0,9 mio tekort + € 0,35 miljoen werkkapitaal o.b.v. realisatie 313 woningen.

Tevens wordt afgezien van een hogere opbrengstpotentie van de panden in huidige staat van € 1,6 mio.

De totale ontwikkelkosten bedragen € 2,5 miljoen.

De randtotalen (tekort en werkkapitaal) zijn kaderstellend voor de concrete uitwerking van de concrete woningbouwplannen per locatie.

Ten behoeve van een eenvoudige en vergelijkbare benaderingswijze is de basisafpraak gebaseerd op sociale woningbouw. Bij de beschrijving van een aantal locaties is al beschreven dat daar een mix gewenst is met de vrije sector. Ook zien wij optimalisatiemogelijkheden in rolneming, samenwerking en beheersing van risico's. Ook hierover maken we een aantal procesafspraken om hier in de uitwerking vorm en inhoud aan te geven.

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

1.3 Maatschappelijk rendement

Voor zowel de gemeente als deltaWonen is het te bereiken maatschappelijk rendement de basis om te komen tot een financiële afspraak.

Vanuit haar maatschappelijke doelstelling, het huisvesten van mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien, is deltaWonen bereid om onrendabel te investeren. De investeringen dienen eraan bij te dragen dat er evenwicht is in de driehoek: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

DeltaWonen bekijkt deze balans met name op haar totale bezit. De afspraken die nu worden gemaakt in het kader van de versnellingsactie, maken het door de omvang mogelijk om ook binnen deze afspraak te kijken naar een goede balans van deze drie elementen.

De aanleiding om te komen tot deze totaalafpraak is ook al verwoord in de inleiding; beschikbaarheid. Er is in Zwolle sprake van een lange wachtlijst. Wachtlijstbeheersing is een van de belangrijkste maatschappelijke doelen van de corporatie.

Bij het invullen van de versnellingsactie wordt ook gekeken naar voldoende betaalbare woningen. Het betekent dat er een mix van woningtypes in verschillende prijsklassen worden ontwikkeld. Er zal dus niet alleen aan de bovenkant van de huurtoeslaggrens woningen worden toegevoegd.

Bij alle genoemde projecten zal er sprake zijn van een kwaliteitsverbetering van de sociale woningvoorraad in de gemeente Zwolle, zowel op het gebied van wooncomfort als energieprestatie.

Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaamheid. DeltaWonen heeft in haar beleid de ambitie dat alle bestaande woningen in 2023 energielabel B hebben. Ook ten aanzien van veel nieuwbouw wordt een extra duurzaamheid ambitie geformuleerd. Voor de te realiseren woningen van deze versnellingsactie heeft deltaWonen de ambitie om de woningen aan een EPC te laten voldoen die 10% beter is dan de geldende wettelijke voorschriften.

Tot slot draagt de versnellingsactie bij aan het stimuleren van de lokale economie. De woningen worden ontwikkeld conform het aanbestedingsbeleid van DeltaWonen. Hierin is bepaald dat de aannemer en onderaannemers bij voorkeur een binding hebben met Zwolle en/of de directe omgeving. Tevens worden de aannemers verplicht gesteld om leerplekken beschikbaar te stellen. DeltaWonen vindt het als grote regionale corporatie zeer belangrijk om zaken te doen met lokale bedrijven.

Door de investering van circa € 50 miljoen in de versnellingsactie, komt een deel van deze investering ook ten goede van de lokale economie.

2 Samenwerking basis overeenkomst

Bij de voorgestelde financiële totaalafpraak hoort ook een aantal basisafspraken over de samenwerking, ter bekrachtiging van de afgesproken doelen en resultaten en als kader voor de projectmatige ontwikkeling van de locaties de komende jaren.

Alle in deze overeenkomst geformuleerde basis- en samenwerkingsafspraken worden - na besluitvorming van beide organisaties (bestuur deltaWonen en gemeenteraad Zwolle) – bekrachtigd door het ondertekenen ervan door de betrokken bestuurders. Vanuit de versnellingsgedachte stellen wij dus voor om dit stuk als verbindend en bindend document te hanteren voor het verdere proces.

De afspraken bestaan uit vier hoofdonderdelen:

- a. Vastleggen van de nu overeengekomen uitgangspunten voor verdere contractvorming om te komen tot een vlotte, doelmatige en integrale planontwikkeling van de aangewezen locaties.
- b. Het verdere proces, de voorwaarden en de planning die partijen daarbij zullen doorlopen, alsmede;
- c. Vastleggen van de nog nader te onderzoeken en uit te werken aspecten die voor de definitieve contractvorming per project relevant zijn (de optimalisatiekansen en de "kritische succesfactoren" per project);
- d. Vastleggen van de financiële verantwoordelijkheden van partijen en afspraken over hoe partijen met elkaar omgaan indien er alsnog geen doorgang van project(en) kan plaatsvinden.

De in deze hoofdlijnen vastgelegde afspraken dienen om ten behoeve van de ontwikkeling van de genoemde locaties nadere uitvoering te geven aan de versnellingsactie. Met als doel om zo spoedig mogelijk te komen tot realisatie/uitgifte. De huidige prestatieafspraken blijven onverminderd van kracht. In de prestatieafspraken 2016-2019 krijgen deze afspraken een plek cq vindt er een kruisverwijzing plaats.

De gemeente en deltaWonen worden in deze paragraaf gezamenlijk aangeduid als "partijen".

2.1 Uitgangspunten

Contractanten

De overeenkomst wordt gesloten tussen deltaWonen en de Gemeente Zwolle. DeltaWonen kan alle gemaakte en te maken afspraken zelfstandig nakomen en staat hiervoor ook garant. De bestuurlijke afspraak tussen de corporaties en gemeente is dat SWZ en Openbaar Belang door deltaWonen in de gelegenheid worden gesteld om eventueel een deel van de genoemde locaties over te nemen ten behoeve van sociale woningen.

Het is niet de bedoeling dat via bijvoorbeeld investeringspartners derden rechten verwerven op de betreffende locaties anders dan de drie Zwolse corporaties.

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

Basisafspraken locaties

De locaties zijn te onderscheiden in categorieën qua eigendom, rechten derden etc. Dat staat beschreven in hoofdstuk 1. Daar is tevens een overzichtstabel opgenomen. De kadastrale grenzen van de locaties staan in de factsheets, in de vertrouwelijke bijlage van het collegebesluit.

Er zijn drie locaties in eigendom van de gemeente, waar de gemeente reeds afspraken met derden heeft gemaakt; Friesewal/Dijkstraat, Eemlaan en Katwolderplein. Partijen zijn ermee bekend dat de gemeente hier reeds afspraken heeft met derden. Deze afspraken met derden prevaleren boven de afspraken zoals omschreven in deze hoofdlijnen. Partijen hebben echter wel de intentie om bovengenoemde locaties onderdeel te laten zijn van de versnellingsactie en deltaWonen heeft de intentie om met deze derde partijen afspraken te maken. Als de beoogde samenwerking met derden niet tot stand komt en de derden komen hun afspraken met de gemeente na, vervallen deze locaties.

Als de betreffende derden hun afspraken met de gemeente niet nakomen, is het de bedoeling dat deze locaties in samenwerking met deltaWonen worden ontwikkeld conform de hierover afgesproken uitgangspunten.

Voor drie locaties volgen later dit jaar nog beslismomenten. Dat betreft Katwolderplein waarin de uitwerking ook een antwoord moet geven op de geformuleerde onderzoeksvragen. De Hanzebadlocatie is nog onderwerp van studie door deltaWonen en een derde partij. De Stilohal tenslotte is een kanslocatie waarvoor nog een haalbaarheidsonderzoek loopt en die aan de hand van die uitkomsten mogelijk wordt toegevoegd aan de lijst.

Samenwerkingsbasis

Partijen werken met elkaar samen in een partnerschap en hanteren een transparante en open overlegstructuur en informeren elkaar tijdig.

Partijen nemen bij hun samenwerking ten behoeve van de versnellingsactie en de ontwikkeling van de separate ontwikkelingslocaties de volgende beginselen in acht:

- a) "beste voor het project". Alle beslissingen en handelingen van partijen zullen zijn gebaseerd op het principe dat deze zullen moeten leiden tot een optimaal (fiscaal, financieel en sociaal/maatschappelijk) rendement van de projecten voor partijen afzonderlijk en gezamenlijk.
- b) "open boek". Partijen zullen volledige openheid ten opzichte van elkaar betrachten.
- c) "professionaliteit". Partijen zullen vanuit hun eigen bekwaamheden en vakkennis samenwerken.
- d) "betrouwbaarheid". Partijen gedragen zich als betrouwbare partners en komen de door hen gedane toezeggingen steeds na.

2.2 Proces en planning

Planning

De (her)ontwikkeling van de separate locaties zal projectgewijs plaatsvinden, waarbij het streven is om de locaties in 2017 in realisatie te brengen.

Dit betekent dat direct na besluitvorming een projectorganisatie opgestart dient te worden.

Over de uitwerking van de Hanzebadlocatie volgt medio 2015 een beslismoment. Ook volgt er in de tweede helft 2015 een beslismoment over de mogelijke toevoeging van de Stilohallocatie aan de versnellingslijst.

Algemene uitgangspunten voor verdere contractvorming (per project)

- a. Per project/locatie wordt een separate koopovereenkomst gesloten ter uitwerking van de in deze hoofdlijnen opgenomen afspraken.
- b. Partijen stellen bij aanvang van het overleg een redelijke termijn vast waarbinnen partijen overeenstemming dienen te bereiken.
- c. Bij de koopovereenkomst zullen er tussen partijen ook definitieve afspraken worden gemaakt c.q. zal er duidelijkheid dienen te bestaan over de optimaliseringskansen en de kritische succesfactoren.
- d. De koopovereenkomst zal gebaseerd zal zijn op de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Zwolle. Tevens is deze gebaseerd op uitwerking van de volgende aspecten:
 1. Rolneming en verantwoordelijkheden
 2. Optimalisatiekansen
 3. Financiële haalbaarheid
 4. Programma, ontwerp en beeldkwaliteit
 5. Overdracht van gronden cq panden
 6. Fiscaliteit
 7. Terreininrichting en realisatie van openbaar gebied
 8. Planologische regeling
 9. Planschade
 10. Organisatie
 11. Overleg
 12. planning

Overleg- en beslisstructuur

Voor de looptijd van de versnellingsactie werken de partijen de komende periode een passende projectorganisatie uit met projectteam(s) die verantwoordelijk zijn voor het afstemmen en bespreken van de voortgang van de projecten (locaties).

Gezien de hoeveelheid te ontwikkelen locaties, de complexiteit van de opgave en de overkoepelende vraagstukken daarin, zijn partijen het eens over de noodzaak van het instellen van een coördinerend kernteam. Daarin zitten in ieder geval een coördinerende projectleider en een adviseur Wonen van de gemeente, plus een coördinerende projectleider van de corporatie.

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

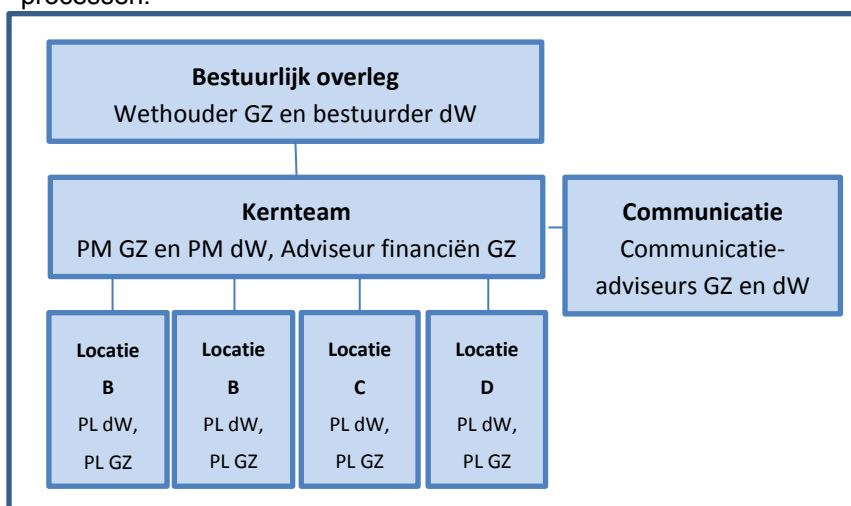
Rol van het kernteam is het afstemmen en bespreken van de voortgang van het gehele project en het voorbereiden van besluitvorming betreffende aspecten die de separate projecten overkoepelen of een beroep doen op het werkbudget.

Als een besluit nodig is omdat kaders of uitgangspunten dreigen te worden overschreden, wordt dat voorgelegd in het bestuurlijk overleg.

In het bestuurlijk overleg hebben in ieder geval zitting de projectwethouder en een directeur van de corporatie.

Indien noodzakelijk worden besluiten voorgelegd aan het bevoegd bestuursorgaan van de gemeente. Aan de zijde van de corporatie zal deze worden voorgelegd aan de bestuurder.

Partijen zijn verantwoordelijk voor hun eigen interne organisatie ten behoeve van de uitvoering en voortgang van de in deze overeenkomst genoemde plannings en processen.



GZ= Gemeente Zwolle, dW= deltaWonen, PM= projectmanager/coördinator, PL= projectleider

Communicatie

In het kader van deze versnellingsactie stellen partijen gezamenlijk een communicatieplan op, met daarin bijzondere aandacht voor omwonenden, huurders/gebruikers en andere belanghebbenden.

Per ontwikkellocatie zal door partijen worden beoordeeld in hoeverre een communicatieplan benodigd is.

2.3

Nader uit te werken

Programma

Bij elke locatie wordt gekeken of het wenselijk is om daar 100% sociale woningbouw toe te voegen. De leefbaarheid op de lange termijn is een belangrijke reden om hiernaar te kijken, maar ook de financiële haalbaarheid van een plan en de gewenste kwaliteit van de bebouwing. De financiële afspraken zijn in de basis gebaseerd op sociale woningbouw. Voor de locaties Brandweerkazerne, Stilohal en de Hanzebadlocatie is

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

een mix met de vrije sector (beleggershuur of koop) sowieso het uitgangspunt voor de verdere uitwerking.

In de uitwerking dient rekening te worden gehouden met verander(en)de wetgeving op onder andere het gebied van de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Relevant in deze zijn bijvoorbeeld de Ladder voor Stedelijke Vernieuwing en de nieuwe Woningwet (novelle).

Prestatieafspraken

In de aanstaande prestatieafspraken worden de volgende onderwerpen uit deze overeenkomst nader uitgewerkt:

- Beschikbaarheid van de locaties voor de sociale doelgroep voor langere termijn.
- Variatie in huurniveaus.
- Kwaliteit en wooncomfort.
- Duurzaamheidsdoelstelling.
- Monitoring van de effecten van de versnellingsactie op de wachtlijst.

Uitwerking optimalisaties

Na bekrachtiging van dit document zullen partijen met elkaar in gesprek gaan over de optimaliseringskansen. Hiervoor wordt gekeken naar diverse optimalisatieknoppen, zoals:

- a. Rolneming
Bij de start van elk separaat traject wordt door partijen gekeken naar de gewenste rolneming in het betreffende project. Hierbij kan gedacht worden aan het overnemen van locaties met de bijbehorende opstal door de corporatie en het overnemen van de ontwikkelrol. Partijen onderzoeken tevens de relatie met de huurders/gebruikers en de hierbij behorende planning.
Redenen die van invloed kunnen zijn op keuzes in rolneming, betreffen:
 - Fiscale aspecten
 - Maatschappelijke aspecten
 - Financiële aspectenVoor de partijen is het financiële uitgangspunt dat het geraamde deficit ten aanzien van de gehele versnellingsactie, zoals opgenomen in de basisafpraak, niet wordt overschreden.
 - Politieke aspecten
- b. Programmatische optimalisatiekansen
Bij een aantal locaties is het uitgangspunt om daar in een mix te bouwen. Bij de resterende locaties is het uitgangspunt 100% sociaal. Ten behoeve van de haalbaarheid is het bespreekbaar om met mate aan deze knop te draaien. Ook zijn in de verkenning van de locaties mogelijkheden gezien om de aantallen te verhogen ten opzichte van het uitgangspunt. Deze worden nader uitgewerkt.
- c. Versterking van de opgave

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

Partijen zien een aantal meekoppelkansen op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid, die het beoogde resultaat kunnen versterken. Een samenwerking hierin met de provincie wordt nader onderzocht. Ook zijn er win-win-mogelijkheden in de beoogde samenwerking met de partijen die ontwikkelrechten hebben op een aantal aangrenzende locaties. Tevens onderzoeken partijen de mogelijkheden van het verkrijgen van subsidies.

2.4 Financiële procesafspraken

Uitgangspunten

De financiële afspraken uit paragraaf 3.1.2 vormen de basis.

De totale bijdrage van deltaWonen aan de ontwikkeling van de genoemde locaties is gebaseerd op:

- a. Prijspeil Grondprijzennota 2015, met CPI-indexering per 01-01-2015.
- b. Afrekenen per locatie, op basis van het feitelijke plan en de basisafspraken.

De basisafpraak gaat uit van een traditionele manier van uitgifte van de locaties. Dat wil zeggen dat de gemeente de gronden bouwrijp aan deltawonen levert. Uitzondering hierop is de locatie Hobbemastraat. Deze locatie wordt in de huidige staat geleverd, met de juiste planologische bestemming, omdat hier sprake zal zijn van een herontwikkeling.

Verrekening van de grondprijs, het tekort en risicopot zal plaatsvinden via de nog te voltrekken grondtransacties. Hiervoor gelden de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente. Hierin is tevens de definitie van bouwrijp maken opgenomen, zoals die ook van toepassing is voor deze overeenkomst qua basisafpraak. Dat neemt niet weg dat in de uitwerking in overleg andere constructies mogelijk zijn als optimalisatie.

De financiële afspraken zijn gekoppeld aan de versnellingsactie en geven geen precedentwerking voor partijen naar andere projecten.

Voor zover ter zake enige verplichting zou bestaan tot het (Europees) openbaar aanbesteden, zullen partijen deze aanbesteding volgens de geldende wettelijke regels organiseren.

Uitval van locaties

De intentie is uiteraard om met elkaar de locaties succesvol te ontwikkelen, maar vanwege de complexiteit van de verzamelde locaties is het reeel om rekening te houden met mogelijke uitval van locaties. Bijvoorbeeld vanwege het zich voordoen van grote risico's of doordat derden eigenstandig gebruik maken van hun ontwikkelrecht.

Per locatie zijn de kosten en baten in beeld gebracht met als uitgangspunt de grondprijs voor sociale woningbouw. Dat geeft een beeld van het tekort per locatie en voor het totaal. Gemeente en deltaWonen delen dit tekort, waarbij de omvang van de

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

overeenkomst en uiteraard ook de maatschappelijke doelstelling de investering van beide partijen rechtvaardigt. Afgesproken is dat bij uitval het oorspronkelijk berekende tekort van die locatie ongewijzigd cq de basis blijft bij ontvlechting van die locatie uit de totaalovereenkomst.

Als een partij op enig moment vindt dat de uitval van de locaties substantieel wordt, waardoor de legitimatie voor haar totale inzet in het geding komt, wordt dit bestuurlijk geagendeerd. De verdere uitvoering van de overeenkomst voor de resterende locaties wordt dan besproken in relatie tot de resterende omvang.

Werking risico- en optimalisatiebudget

Beide organisaties regelen bij instemming met deze samenwerkingsovereenkomst een werkbudget. Door de plannen en de verdieping van de projecten gelijktijdig op te pakken, kan het risico verdeeld kan worden over alle projecten. Er ontstaat in een vroegtijdig stadium meer inzicht over het totale risico en over mogelijke optimalisaties binnen diverse projecten..

Tussentijds blijven deze gelden binnen het totale werkbudget, waardoor verevening mogelijk is.

In de aanstaande projectorganisatie worden afspraken uitgewerkt over het beheer en de werking van dit werkbudget. Het moet transparant zijn en eraan bijdragen dat er een gezamenlijk belang is om de locaties zo slim en efficiënt mogelijk te ontwikkelen met de beschikbare maatschappelijke middelen.

Onderzoekskosten ten behoeve van bouwrijp maken liggen in de basisafpraak bij de partij die verantwoordelijk is voor de grondexploitatie. Gevolgen die kenbaar worden door die uit te voeren onderzoeken komen ten laste van de risicopot / werkbudget en worden dus fifty/fifty verdeeld.

Het gemeentelijke deficit zoals opgenomen in de basisafspraken, is bepaald aan de hand van kerngetallen. Kosten en opbrengsten zijn nominaal meegenomen, dus zonder rekening te houden met rente, kosten- en opbrengstenstijging.

Bij het bepalen van het gemeentelijk deficit is er geen onderzoek/nadere inventarisatie gedaan naar:

- Archeologie
- Sanering
- Explosieven
- Bestemmingsplan
- Flora en fauna
- Woononderzoek
- Sloopkosten

Ook is er geen rekening gehouden met;

- Schadevergoedingen en vertraging in de planning als gevolg van beëindiging contracten van huurders/gebruikers
- Planschade als gevolg van bestemmingsplanwijzigingen
- Geen rekening gehouden met kunst, fonds stadsuitleg en extra bovenwijkse voorzieningen
- Afkoopkosten vanwege het niet oplossen van parkeerproblematiek.

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

Partijen zijn zich bewust van bovenstaande en merken bovenstaande aan als **kritische succesfactoren** voor de haalbaarheid van een project. Ook spreken beide partijen zich uit om hier zo flexibel mogelijk mee om te gaan en toe zoeken naar passende oplossingen.

Zodra nader onderzoek is gedaan naar de kritische succesfactoren en op projectbasis bekend zijn, en ook de optimalisatiekansen zijn verkend, zal duidelijk worden of het eerder geraamde deficit hiermee wordt overschreden.

In het geval een project niet haalbaar lijkt te zijn, zullen partijen in overleg treden om te bezien of het tekort kan worden gedekt uit het werkbudget, dan wel dat partijen besluiten dat het project geen doorgang kan vinden.

Ten aanzien van de locatie Katwolderplein zijn partijen bekend met de ontwikkelperspectiefvraag, zoals die geformuleerd staat in Bijlage I.

Deze vraag wordt in combinatie met de programmavraag Kamperpoort ook gezien als kritische succesfactor, die beslissend is voor het wel of niet doorgaan van een ontwikkeling in het kader van de versnellingsactie op deze locatie.

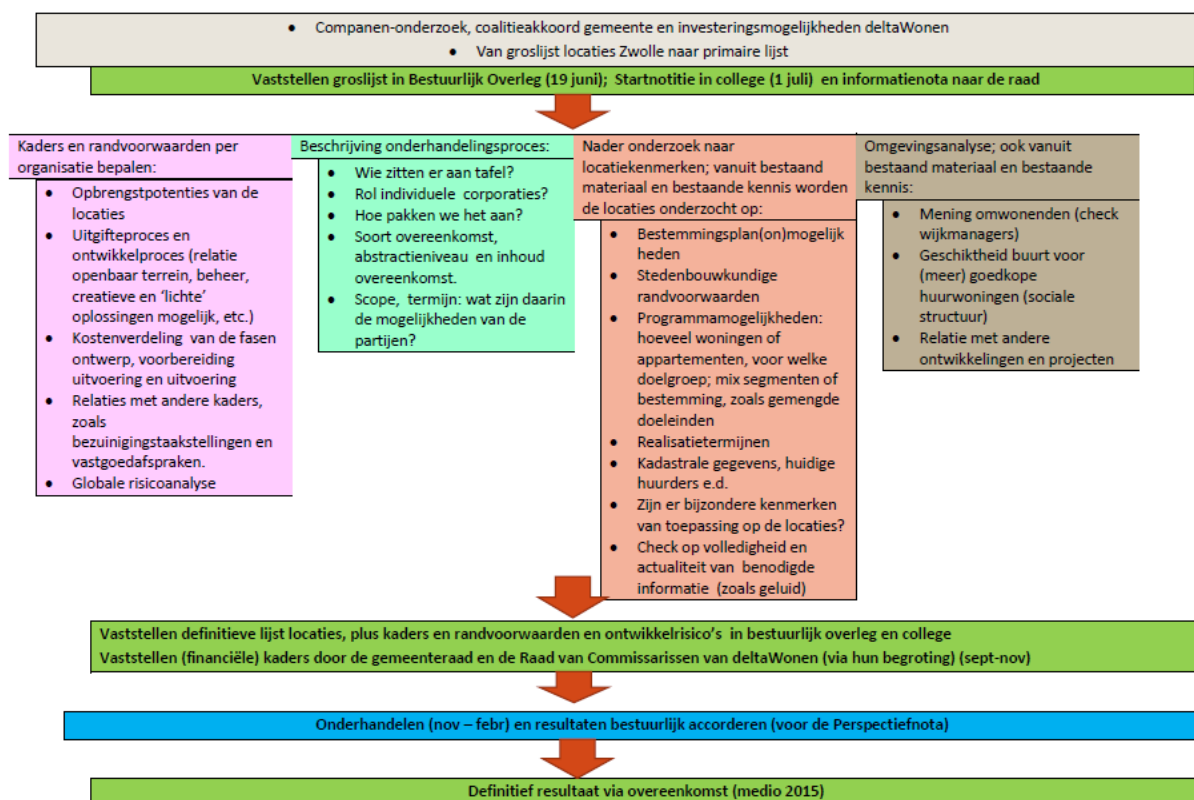
Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

Bijlage I Haalbaarheidsonderzoek

In het voorjaar van 2014 is gezamenlijk een zogeheten primaire lijst van te verkennen locaties vastgesteld, plus een aantal kanslocaties. Het idee was om te onderzoeken of op deze 15 locaties 250 – 300 woningen versneld te realiseren zouden zijn. Het opstartproces en deze lijst zijn vastgelegd in een startnotitie in juli.

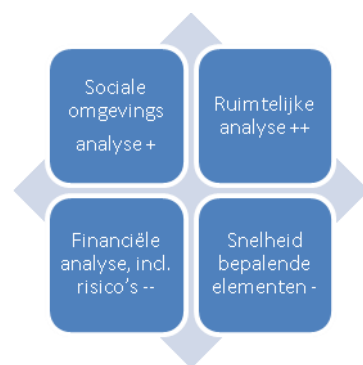
Opzet

In september 2014 is vervolgens een plan van aanpak vastgesteld voor de nadere verkenning van de locaties, het haalbaarheidsonderzoek. De afbeelding hieronder is een compacte weergave van de punten die zijn onderzocht.



In het haalbaarheidsonderzoek is gekeken naar de waardering van de sociale omgeving, ruimtelijke inpasbaarheid, versnellingsmogelijkheid en de financiële aspecten. Die bepalen met elkaar de haalbaarheid. Het onderzoek is gedaan op basis van bestaande informatie en bestaande contacten in de buurten. Daar waar aanvullend onderzoek nodig is in de uitvoering, is dat aangegeven. De opstalberekeningen kennen een relatief kleine onzekerheidsmarge. De berekeningen van het ontwikkelen van de locaties voor woningbouw kennen een relatief grotere onzekerheidsmarge, omdat daar is gerekend op basis van globale normen en uitgangspunten. Risico's zijn kwalitatief beschreven en niet gekwantificeerd omdat daar nadere planuitwerking voor nodig is. Op het totaal is daar uiteindelijk een aanname voor gedaan. Per locaties zijn factsheets gemaakt, die een snel een compact overzicht bieden van de bevindingen op de vier genoemde waarderingsaspecten van het onderzoek. De gemiddelde eindwaarderingen zijn weergegeven in de matrix hieronder.

Voor de locaties is tevens verkend welke diverse productmarktcombinaties daarop gerealiseerd kunnen worden en daarvoor zijn opstalberekeningen gemaakt. Hiervoor zijn meerdere stedenbouwkundige verkenningen gedaan door externe bureaus.



Conclusies

Over het algemeen scoren de locaties positief tot goed op passendheid in de sociale omgeving en ruimtelijke inpassing. Dat betekent dat we er vanuit gaan dat de toevoeging van sociale woningbouw past in de huidige omliggende bebouwing en in goed overleg met omwonenden en betrokkenen tot stand kan komen.

Voor bijna alle – binnenstedelijke - locaties geldt dat minimaal het bestemmingsplan moet worden aangepast. Hiervoor is een goede onderbouwing nodig in het kader van de ladder voor stedelijke vernieuwing, een wettelijk toetsingskader. Bovendien kennen de nodige locaties onzekerheden (zoals nog uit te voeren onderzoeken) en complexiteiten (zoals de samenhang met andere ontwikkelpartijen en huurders/gebruikers) die van invloed zijn op de ontwikkelsnelheid ervan. Financieel gezien kennen op één na alle locaties negatieve saldi bij het afzetten van de grondopbrengsten sociale woningbouw tegenover de ontwikkelkosten. Tevens hebben de locaties een naar verwachting hogere opbrengstpotentie als ze vrij in de markt worden gezet.

Op basis van de gecombineerde informatie is geconcludeerd dat het op bijna alle locaties haalbaar is om hierop via de versnellingsactie tot extra – versnelde - sociale woningbouw te komen. Beide partijen dienen dan wel bereid te zijn hiervoor extra financiële middelen beschikbaar te stellen en op een transparante manier met elkaar samen te werken.

Ook is het mogelijk dat op de meeste locaties is gestart met bouwen in 2017. Eén locatie valt af omdat deze in de tijd te ver weg ligt; de strook achter de IJsselhallen.

De Stilohal-locatie en de Hanzebadlocatie zijn kansrijke locaties. Beide locaties lenen zich, net als de Brandweerkazerne, voor een gemixt programma.

Rondom de Stilohal spelen ook andere ontwikkelingen, waardoor eerst een nadere studie van de gebiedsontwikkeling plaats vindt. In de voorliggende overeenkomst is deze locatie dan ook als kanslocatie opgenomen.

Ook voor de Hanzebadlocatie vindt momenteel een studie plaats naar hoe het gebied zich kan ontwikkelen, waarbij het uitgangspunt is dat daar een programma komt met een deel sociale woningbouw. Deze locatie is wel onderdeel van de overeenkomst in aantallen, maar niet in financiële afspraken.

Tot aan de zomer van 2015 heeft een derde partij een eerste ontwikkelrecht op de onderzochte plek van het Katwolderplein. Ook op twee andere locaties hebben derden ontwikkelrechten, zijnde Friesewal/Dijkstraat en Eemlaan.

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

Deze rechten blijven gelden conform de gemaakte afspraken met de gemeente. DeltaWonen neemt het initiatief om met beide partijen afspraken te maken over een gezamenlijke ontwikkeling.

De panden op de Hobbemastraat, Monteverdilaan, Stilohal, Reggelaan, Kanonsteeg en de Brandweerkazerne zijn verhuurd/in gebruik. De huurders/gebruikers van de meeste locaties zijn in 2014 al geïnformeerd over het feit dat de Gemeente Zwolle van plan is deze locaties te verkopen, naar aanleiding van het daarover genomen raadsbesluit. Alle huurders/gebruikers dienen geïnformeerd worden over de beoogde sociale woningbouw op deze locaties.

Bij de Hobbemaschool is er sprake van transformatie van het bestaande gebouw. Bij de andere locaties is uitgegaan van vervangende nieuwbouw.

Bijzondere aandacht was er voor de programmering in de Kamperpoort, omdat vier locaties op de lijst in deze wijk liggen. Bij de start van de vernieuwing van de Kamperpoort was er sprake van 90% sociale woningbouw. Er is destijds een doelstelling in programmering van 30-40-30 gesteld. (30% sociale, 40% middendure en 30% dure woningbouw) De vernieuwing is nu al een aantal jaren aan de gang en kwalitatief zijn er grote stappen gemaakt. Op dit moment ligt het aandeel sociale woningen op circa 63%.

Naast de projecten die op dit moment al bekend zijn, zitten ook nog een aantal projecten in de pen.

DeltaWonen bezit veel woningen in de Kamperpoort en heeft ook nog een aantal eigendommen die nog gerenoveerd of vernieuwd worden. Na renovatie zullen de meeste van deze eigendommen in een mix (koop en huur) worden teruggebracht. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de Brandweerkazerne. Dit betekent ook voor de toekomst een verdere afname van het aandeel sociaal.

Binnen de Kamperpoort is door partijen tevens nadrukkelijk gesproken over hoe het ontwikkelperspectief van het Katwolderplein zich verhoudt tot de urgentie van het versneld toevoegen van sociale woningen vanuit de versnellingsactie.

Hier ligt een complexe opgave in relatie tot de al getroffen voorziening en de gewenste kwaliteit/uitstraling van het gebied. Ook ligt er nog een opgave voor een gebouwde parkeervoorziening en is er een commerciële plint te ontwikkelen. Verder afbouwen van het plein is ook wenselijk.

Beide partijen hebben belang bij het ontstaan van een kwalitatief zo goed mogelijke buurt die voor de lange termijn bijdraagt aan de leefbaarheid van de hele wijk.

De hier genoemde aspecten dienen in de afweging van het opnemen van deze locatie te worden meegenomen en onderdeel te zijn van de verdere uitwerking.

1	Samenvattend overzicht gegevens locaties versnellingsactie sociale huur						
		Oppervlakte	Programma		Verhuurde	Grond-	
			Ggb	App	staat	exploitatie	
	Grondtransacties nog te voltrekken (gemeentelijke locaties)						
	1 Eemlaan	5.323	27		nee	ntb	
	2 Reggelaan	3.910	15	11	ja	ntb	
	3 Schubertstraat	3.325	14		ja	ntb	
	4 Monteverdilaan	1.747		16	ja	ntb	
	5 Hobbemastraat	2.355		28	ja	ntb	
	6 Brandweerkazerne	1.965	9	19	ja	ja	
	7 Katwolderplein	3.905	8	12	nee	ja	
	8 Kanonsteeg	233		6	ja	ja	
	9 Friesewal Dijkstraat	1.147		18	nee	nee	
	10 Hanzebad*	10.000	40		nee	ntb	
	SUBTOTALEN	33.910	113	110			
			223				
	Grondtransacties afgerond (delta Wonen)						
	11 Stinspoort (delta Wonen)	3.807	16		n.v.t.	n.v.t.	
	12 Transitorium (delta Wonen)	2.197		36	n.v.t.	n.v.t.	
	SUBTOTALEN	6.004	16	36			
			52				
	Prioritering/faciliteringsvraag (SWZ)						
	13 Vlinderstraat (SWZ)	1.072		20	n.v.t.	n.v.t.	
	14 Lankhorst Feniks (SWZ)	779		18	n.v.t.	n.v.t.	
	SUBTOTALEN	1.851	-	38			
			38				
	TOTALEN	41.765	129	184			
	Totaal aantal woningen		313				
1	Hanzebad is nog niet verwerkt in de financiële bijdrage van delta Wonen.						
	Onderzoek loopt momenteel. Op grond daarvan go/no-go besluit.						

From: The New Balance

To: gerdien; job; jelte; michiel; jolien; wietse; reinier; johannes; birgitmichies; patty.wolthof; eefkemeijerink;

frankwin.mussche; jj.slijkhuis; ybenali; s.n.c.paauw; henk; claudiavanbruggen; mark.oldengarm; oswalddvdam; vdvegtea; thomvcampen; jwillegers; gvdkooy; h.wijnen; bert.sluijer; b.j.geerling; sandradrost; kvanbaal; ffutselaar; jcompagner; martijnvdveen; htmvanvilsteren1; p.rijke; b.moshaver;

m.vanharten; doggerw; c_yildirim; o.cetin; info

Cc: Heer, René de; Vedelaar, Nelleke; Raadsgriffie

Subject: Versnellingsactie Sociale Huurwoningen

Date: woensdag 1 april 2015 19:30:27

Geachte leden van de gemeenteraad Zwolle,

Op 7 april a.s. staat de Versnellingsactie Sociale Huurwoningen voor debat op de raadsagenda. Ten aanzien van dat onderwerp, vragen wij hierbij namens coffeeshop The New Balance op voorhand aandacht voor het volgende.

De gemeente heeft het pand aan de Derde Bredehoek 1 in Zwolle in eigendom. Wij huren het pand sinds 1996 van de gemeente voor het voeren van ons bedrijf coffeeshop The New Balance. Bij brief van 24 maart jl. zijn wij geïnformeerd over het concreter worden van de voorgenomen verkoop van het pand, met het oog op verkleining van het vastgoed en herontwikkeling ten behoeve van sociale huurwoningen. De voorgenomen verkoop van het pand aan de Derde Bredehoek 1 maakt op die manier onderdeel uit van de Versnellingsactie Sociale Huurwoningen (locatie: Kanonsteeg).

Bij de overweging om tot verkoop van dit pand over te gaan, lijkt geen rekening te zijn gehouden met de impact daarvan door de aanwezigheid van een coffeeshop. Voor een coffeeshop en de (her)huisvesting daarvan, gelden op basis van het huidige drugsbeleid namelijk strikte regels. Als de verkoop uiteindelijk doorgaat en er niet tijdig een nieuwe geschikte locatie beschikbaar is binnen de gemeente, betekent verkoop indirect bedrijfsbeëindiging. Ter illustratie: de 5^e kandidaat voor een coffeeshop in Zwolle zoekt al ruim een jaar tevergeefs naar een pand.

Het sluiten van een coffeeshop in Zwolle zal haar weerslag op de openbare orde hebben door een sterkere toestroom richting de 3 resterende coffeeshops, met alle mogelijke risico's van overlast tot gevolg. The New Balance wordt dagelijks namelijk door ca. 200 à 300 klanten bezocht. Bovendien zou dit verlies van werk/inkomen voor de 17 werknemers van The New Balance betekenen. Daarbij laten we het verloren gaan van ons in 30 jaar zorgvuldig opgebouwde bedrijf nog buiten beschouwing.

Voor dit knelpunt ten aanzien van dit specifieke pand vragen wij uw aandacht.

Wij willen voorkomen dat met versnelde oplossing van het ene maatschappelijke probleem, op langere termijn een ander maatschappelijk probleem wordt gecreëerd zonder dat daar bewust over is nagedacht. Een uitgebreidere toelichting brengen wij via de griffie in voor de raadsvergadering van a.s. dinsdag.

Met vriendelijke groet,

Eddie Wolfkamp en Meriam Leferink

Betreft : Versnellingsactie Sociale Huurwoningen

Geachte gemeenteraadsleden,

Op 7 april a.s. staat de Versnellingsactie Sociale Huurwoningen voor debat op de raadsagenda. Ten aanzien van dat onderwerp brachten wij namens Coffeeshop The New Balance op 1 april jl. al een beknopt standpunt onder uw aandacht via de mail.

Hierna volgt een uitgebreidere toelichting als schriftelijke inbreng op dit agendapunt. Het is niet onze bedoeling om dit standpunt tijdens de vergadering mondeling te herhalen. Uiteraard zijn wij tijdens de vergadering wel beschikbaar op de publieke tribune voor beantwoording van eventuele vragen.

Verzoek

Wij vragen de Gemeenteraad om bij bespreking van de Versnellingsactie Sociale Huurwoningen specifiek oog te hebben voor de mogelijke (negatieve) consequenties van de voorgenomen verkoop van het pand aan de Derde Bredehoek 1 en deze mee te nemen in de belangenafweging. Wij willen hiermee voorkomen dat met een versnelde oplossing van het ene maatschappelijke probleem op langere termijn een ander maatschappelijk probleem wordt gecreëerd (zonder dat dit bewust gebeurt). Uiteraard zijn wij bereid om samen met de gemeente naar een passende oplossing te zoeken.

Aanleiding

The New Balance is sinds 1985 gevestigd aan de Derde Bredehoek 1 in Zwolle. Dit pand huren wij sinds 1996 van de gemeente Zwolle, van waaruit wij ons bedrijf met hart en ziel hebben opgebouwd. Bij brief van 1 december 2014 is via de Afdeling Vastgoed aan ons meegedeeld dat de gemeente Zwolle het voornemen heeft om ons bedrijfspand te verkopen (waarop wij ons als potentiële koper bij de gemeente hebben gemeld). Bij brief van 24 maart jl. zijn wij vervolgens in kennis gesteld over het concreter worden van de voorgenomen verkoop en de komende besluitvorming hierover in (waarschijnlijk) april 2015 in de Gemeenteraad.

Versnellingsactie

Uit de brief van 24 maart jl. blijkt dat de voorgenomen verkoop van Derde Bredehoek 1 onderdeel uitmaakt van het plan om 26 gemeentelijke panden te verkopen. Doel van de geplande verkoop is: verkleining van het vastgoed van de gemeente Zwolle, met het oog op herontwikkeling ten behoeve van de sociale woningbouw. Op die manier houdt deze inbreng verband met de Versnellingsactie Sociale Huurwoningen, waarbij ons bedrijfspand binnen het project Kanonsteeg valt (wat een deel van de Kanonsteeg omvat). De panden zouden bovendien geen maatschappelijk belang meer dienen. De snelheid waarmee dit nu dreigt te worden gerealiseerd baart ons zorgen, aangezien de consequenties voor zowel de gemeente als voor The New Balance onduidelijk zijn.

Maatschappelijk belang

Het in de brief van 24 maart genoemde vastgoedbelang en het belang van sociale woningbouw kunnen wij ons goed voorstellen. Dat er geen maatschappelijk belang meer bestaat voor ons pand herkennen wij niet. Dat coffeeshops een maatschappelijk belang dienen volgt immers uit het Drugsbeleid van de gemeente van 3 september 2013. Het landelijke en lokale drugsbeleid zijn ingericht met als doel: handhaving van de openbare orde, bescherming van het woon- en leefklimaat en bescherming van de volksgezondheid. Het gedoogbeleid erkent dat er behoefte bestaat aan cannabis (hasj/wiet) in de samenleving en dat het gezondheidsrisico aanvaardbaar is. Medicinaal gebruik van cannabis bevestigt de heilzame eigenschappen van de plant.

Om verkoop van cannabis in goede banen te leiden borgt het gedoogbeleid: de gecontroleerde verkoop van cannabis via vaste verkooppunten (oftewel: geen straathandel), de scheiding van de markten (oftewel: geen harddrugs) en het voorkomen van verkoop aan minderjarigen. Daarnaast heeft een coffeeshop als ontmoetingsplek een sociale functie en is het personeel opgeleid om klanten voor te lichten over de werking en verantwoord gebruik van (medicinale) cannabis.

Belangenafweging

Uit de brieven van 1 december 2014 en 24 maart 2015 spreekt dat de voorgenomen besluitvorming rondom ons bedrijfspand primair is ingegeven vanuit vastgoedperspectief, met de bestemming van sociale huurwoning als wenkend perspectief. Dat begrijpen wij. Waar niet bij stil is gestaan is de mogelijke impact op het gedoogbeleid en de eventuele (negatieve) consequenties voor de openbare orde en werkgelegenheid. Deze belangen zijn onbedoeld buiten beeld gebleven. Hierna schetsen wij het mogelijke effect van het doorzetten van de verkoop voor dit specifieke pand.

Vestigingsbeleid

Als de voorgenomen verkoop wordt doorgezet en uiteindelijk leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst zal er een andere locatie voor The New Balance in Zwolle moeten worden gezocht. Een coffeeshop kan zich op basis van het vastgestelde beleid niet vrij vestigen. Niet alleen is de exploitatie aan strikte voorwaarden gebonden, de locatie is dat evenzeer. Zo is vereist dat op het bedrijfspand een horecabestemming rust, waarbij de afstand tot een school minimaal 250 meter moet bedragen. Daarnaast is het de bedoeling dat coffeeshops enigszins verspreid zijn over de stad, waarbij in de regel een coffeeshop niet warm wordt onthaald door directe buurtbewoners. Het aankopen van een bedrijfspand is verder lastig omdat een bank geen hypotheek aan een coffeeshop verstrekt. Kortom, het vinden van een geschikte alternatieve locatie is geen eenvoudige opgave. Ter illustratie: de vijfde kandidaat voor een coffeeshop in Zwolle is al ruim een jaar tevergeefs op zoek naar een pand dat aan alle voorwaarden voldoet.

Gevolgen voor de langere termijn

Als de voorgenomen verkoop van het pand aan de Derde Bredehoek 1 wordt doorgezet, terwijl er nog geen nieuwe locatie voor de coffeeshop beschikbaar is, dan zou ontbinding van de huurovereenkomst indirect een bedrijfsbeëindiging tot gevolg hebben.

Het verdwijnen van een coffeeshop in Zwolle zal haar weerslag op de openbare orde hebben. Voor Zwolle is het aantal coffeeshops op maximaal 5 vastgesteld. Dit aantal sluit volgens de gemeente het beste aan bij de vraag en met dit aantal wordt overlast het beste voorkomen. Met de huidige 4 verkooppunten van softdrugs is er dus juist ruimte voor groei. Daarbij bedient The New Balance per dag zo'n 200 à 300 klanten (en dat is nog een lage inschatting). Zou zij als neveneffect van de voorgenomen verkoop onbedoeld verdwijnen, dan wordt de druk op de overgebleven 3 shops aanzienlijk groter en neemt het risico van overlast en openbare orde problemen navenant toe.

Daarbij vragen wij uitdrukkelijk aandacht voor onze medewerkers en het belang van werkgelegenheid in Zwolle. Bedrijfsbeëindiging zou verlies van werk/inkomen voor onze 17 medewerkers en een eventueel beroep op sociale voorzieningen betekenen.

Tot slot zou dit voor ons persoonlijk het verlies van een (familie)bedrijf inhouden dat wij in 3 decennia met zorg hebben opgebouwd. Dat is een bron van (bestaans)onzekerheid.

Met vriendelijke groet,

Eddie Wolfkamp, Meriam Leferink en Pascal Leferink

Raadsplein info/debat

Datum 7 april 2015

onderwerp Actualisatie horecavisie "Gastvrij en Vitaal 2012-2017"
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Willems, MA (Marjan) 2969
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWA

Voorgesteld besluit raad

1. Kennis nemen van bijgevoegde evaluatie van de horecavisie "Gastvrij en Vitaal 2012"
2. Akkoord te gaan met de aanpak "Voortbouwen" voor de termijn van 3 tot 5 jaar (Bijlage 2).
3. Akkoord te gaan met de aanpak om parallel aan het proces voor de binnenstad de lange termijnvisie op de ontwikkeling van de Zwolse horecasector te bepalen.

Beslisnota voor de raad

Datum 9 maart 2015

Openbaar

Onderwerp Actualisatie horecavisie "Gastvrij en Vitaal 2012-2017"
Versienummer 1

Portefeuillehouder R.E. de Heer

Informant Marjan Willems
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWA
Telefoon (038) 498 2969
Email M.Willems@zwolle.nl

Bijlagen

1. Evaluatie horecavisie Gastvrij en Vitaal 2012-2017
2. Toekomstgericht aangepaste kaders Horecavisie Gastvrij en Vitaal 2012 – "Voortbouwen"

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Kennis nemen van de bijgevoegde evaluatie van de horecavisie "Gastvrij en Vitaal 2012".
- 2 Akkoord te gaan met de aanpak "Voortbouwen" voor de termijn van 3 tot 5 jaar (Bijlage 2).
- 3 Akkoord te gaan met de aanpak om parallel aan het proces voor de binnenstad de lange termijnvisie op de ontwikkeling van de Zwolse horecasector te bepalen.

Datum 9 maart 2015

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De horecavisie "Gastvrij en Vitaal 2012" is gemaakt als uitvoering van het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020. De visie is in 2012 tot stand gekomen als coproductie tussen Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Zwolle en de gemeente en in februari 2013 door de Raad vastgesteld. Van Spronsen Horeca Advies heeft haar deskundigheid ingebracht als het gaat om marktbehoefte. Met de horecavisie wordt gestuurd op kwaliteit en innovatie. De afgelopen twee jaar zijn daarvoor instrumenten gehanteerd, zoals de horecaconcentratiegebieden, toevoeging van kwalitatief hoogwaardige en innovatieve concepten, maximering van de groei door quota en de inzet van de horecasector zelf.

Ontwikkelingen in binnensteden gaan snel. Het is dus goed om bij een visie met impact op de binnenstad de vinger aan de pols te houden. Om die reden is een tussen-evaluatie voor de horecavisie gedaan. Deze evaluatie heeft opgeleverd dat de visie prima heeft gefunctioneerd en nauw aansluit bij de bewegingen in de markt. 5 initiatieven bleken in het bestaande bestemmingsplan te passen. Van de initiatieven die niet pasten binnen het bestemmingsplan heeft de gemeente bij 71% van de initiatieven positief mee kunnen werken met een eenvoudige procedure van 8 weken en lage kosten. Van de initiatieven, waar niet aan meegewerkt kon worden volgens de visie (29%), kan geconcludeerd worden dat het merendeel ook niet ruimtelijk inpasbaar of haalbaar was.. Dit betreft aanvragen van ontwikkelaars voor hotels, cafetaria aan de Assendorperstraat, wereldrestaurants op perifere locaties en daghoreca buiten het kernwinkelgebied.

Van de beoogde toevoeging van 3.000m² verkoopvloeroppervlak is inmiddels een kleine 1.000m² toegevoegd en zijn er kansrijke plannen voor ruim 1.000m². Qua restaurants is nog uitbreiding mogelijk. Wat betreft daghoreca is het quotum al overschreden; dit hangt samen met de mogelijkheden die het bestemmingsplan bood. De omzetspotentie voor de Zwolse horeca is niet wezenlijk gewijzigd. De hogere bestedingen als gevolg van een ander soort dagbezoekers heeft de omzetsdaling op door het in totaliteit afgenomen aantal dag bezoekers. De kern van de visie is goed en kan worden gehandhaafd.

Er zijn ook een aantal punten geïnventariseerd, die in de toekomst knelpunten gaan vormen (bijlage 1, pag. 4)). De knelpunten en mogelijke oplossingsrichtingen zijn besproken met KHN. Dit is een zeer constructief gesprek geweest, waarbij de horeca aangeeft voorstander te zijn van een visie waarbij niet meer wordt gestuurd op een maximale toevoeging van m², maar wel op toegevoegde waarde en horecaconcentratiegebieden om geen grenzeloze uitbreiding van horeca te krijgen.

De horeca is een belangrijk onderdeel om de doelstellingen van de gastvrije binnenstad te realiseren. Voor de actualisatie van de horecavisie ligt het daarom voor de hand een aanpak te kiezen die bij de aanpak van de binnenstad aansluit. Vergelijkbaar met de binnenstad is er in de aanpak een tweetrap nodig om voor de korte – en lange termijn tot een passende visie rond de horeca te komen. In deze beslisnota wordt voorgesteld om voor de korte termijn voort te bouwen op de bestaande visie en alleen op een aantal punten wat ruimere mogelijkheden te creëren en daarmee op de korte termijn de kansen te kunnen benutten. In deze korte termijnvisie worden geen uitspraken gedaan over de visie op de

Datum 9 maart 2015

langere termijn. Daarnaast wordt in de beslisnota voorgesteld om voor de langere termijn, parallel aan de beoogde aanpak voor de binnenstad, de behoefte van de consument en de gewenste strategie in aansluiting op de strategie voor de binnenstad goed in kaart te brengen, zodat een gefundeerde lange termijn visie op de horeca kan worden geformuleerd.

Beoogd effect

Het doel is nieuwe initiatieven uitnodigend te blijven faciliteren op een wijze dat kwaliteit en innovatie in de sector worden gestimuleerd. Zwolle verwelkomt nieuwe en onderscheidende initiatieven die de verblijfsfeer en gastvrijheid in de binnenstad versterken en een aanvulling zijn op het aanbod van Zwolle. Multifunctionaliteit, veranderend consumentengedrag en beleving zijn trends waar op kan worden ingespeeld.

Argumenten

1.1 Alle initiatieven van de afgelopen twee jaar zijn gezien om knelpunten in de visie naar boven te halen.

Naast de 5% van de initiatieven die binnen het bestemmingsplan bleek te passen, is het voor 71% van de initiatieven mogelijk gebleken om met een eenvoudige procedure (8 weken en 375 euro) mee te werken aan een afwijking op het bestemmingsplan. Van de 29% waaraan niet kon worden meegewerkt volgens de visie was het merendeel ook niet ruimtelijk inpasbaar of haalbaar. Enkele initiatieven zijn wel wenselijk, waardoor die knelpunten in de visie moeten worden opgelost. Knelpunten die opgelost moeten worden zijn dat enkele horeca concentratiegebieden wat verruimd moeten worden (er zijn onvoldoende panden beschikbaar), daghoreca gefaciliteerd moet kunnen worden ondanks dat het quotum is bereikt en het feit dat Zwolle goed wil kunnen inspelen op nieuwe trends, waarbij horeca onderdeel is van de ontwikkeling.

1.2 De horecavisie van Zwolle is vergeleken met de aanpak en visies van vergelijkbare steden in Nederland.

De aanpak in Zwolle blijkt in grote lijnen overeen te komen met die van vergelijkbare steden in Nederland. In alle gevallen wordt gestuurd op horecaconcentratiegebied, kwaliteit en toegevoegde waarde van het concept en is een afwijking op het bestemmingsplan nodig om enige invloed te houden. In andere steden worden echter geen quota voor maximum uitbreiding van de sector gehanteerd en wordt de vestiging van daghoreca momenteel meer vrijgegeven.

1.3 Consultatie oorspronkelijke adviseur horecavisie.

De horeca adviseur erkent dat je als stad moet reageren op de groeiende leegstand en de vraag om uitbreiding van de horecasector. Zij adviseren om niet ongeremd uitbreiding van de sector toe te staan, omdat dit op langere termijn (na 5 jaar) een negatief effect zal hebben. Een te groot aanbod in horeca, zorgt voor marginale exploitatie, weinig investeringen en innovatie en een dito uitstraling. Het bijhouden van een maximum uitbreiding in m2 van de sector biedt

Datum 9 maart 2015

volgens de adviseur nog steeds het meeste houvast. Wanneer je dit niet zo wilt, zul je de groei van de sector op andere manieren in moeten perken.

2.1 Deze aanpak lost knelpunten op die in de toekomst zullen ontstaan.

Op basis van de evaluatie zijn huidige en vooral toekomstige knelpunten geïnventariseerd. Door in vrijwel iedere deelsector van de horeca meer mogelijkheden te creëren, worden toekomstige knelpunten vermeden. Zwolle houdt dus veel mogelijkheden om innovatieve en kwalitatief hoogwaardige horeca concepten uitnodigend te faciliteren om zo ondernemers de kans te bieden in te spelen op de ontwikkelingen en de behoefte in de markt..

2.2 De kernkwaliteiten van de visie blijven overeind

Uitgangspunt is om de horeca sector niet ongeremd uit te laten breiden. Vergelijkbare steden kiezen voor sturing door middel van horecaconcentratiegebieden, kwalitatief hoogwaardige concepten en een maximaal vloeroppervlak bij mixfuncties en/of grenzen voor daghoreca in de binnenstad. Door dezelfde lijn te kiezen als andere gemeenten in Nederland, blijft de kern van de visie overeind; er wordt immers gestuurd op toevoeging van kwalitatief hoogwaardige en innovatieve concepten en beheerste groei door het hanteren van horecaconcentratiegebieden en het hanteren van maximale m2 per initiatief en % in een straat.

2.3 Middels een pilot mix-concepten voor de horeca mogelijk maken

Met deze actualisatie van de horecavisie ontstaan er mogelijkheden voor nieuwe horeca ondernemers en andere sectoren om kansen te benutten middels horeca activiteiten. Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Zwolle, kan zich daar goed in vinden. Zij zijn echter wel van mening dat ook zij de mogelijkheid moeten hebben om hun concepten aan te passen aan de trends en de wensen van de consument. Om binnen de horeca een totaalconcept neer te kunnen zetten met een beleving, moet het ook mogelijk zijn om binnen de horeca ook retail-activiteiten te ondernemen. De mogelijkheden hiertoe worden belemmerd door de drank- en horecawet. Onderdeel van de aanpak op korte termijn is dan ook deelname aan een gevalideerde landelijke pilot, waarin retail bij drankverstrekkende horeca mogelijk wordt gemaakt.

3.1 Het grote belang van de horeca voor het binnenstadsbeleid, vraagt om een aanpak die op elkaar aansluit

Het binnenstadsbeleid heeft onder andere als doel om door een optimale mix tussen detailhandel, cultuur en horeca een gastvrije binnenstad te worden. Horeca speelt dus een belangrijke rol als onderdeel van dit binnenstadsbeleid. Dit pleit niet voor een sectorale aanpak, maar voor een integrale aanpak. Ook in de beoogde aanpak voor het binnenstadsbeleid wordt een onderscheid gemaakt in een aanpak op korte termijn en een aanpak op lange termijn. Ondanks dat een visie op een horecasector vraagt om een wat kortere tijdshorizon, is het goed de aanpak op elkaar aan te laten sluiten.

Datum 9 maart 2015

3.2 Door meer tijd te nemen voor de lange termijn strategie ontstaan er meer mogelijkheden voor nader onderzoek en daardoor een meer gefundeerde toekomstgerichte aanpak.

Het niveau van de horecasector in Zwolle groeit momenteel naar het niveau van de vergelijkbare steden (Deventer en Amersfoort) en ligt nog ver onder het niveau van de ambitiesteden. Wanneer wordt gekozen voor beheerste groei is het prima mogelijk om gedurende een korte periode van 3 tot 5 jaar de geest van de visie vast te houden, maar de quota voor uitbreiding van de sector los te laten.

De wereld verandert echter snel en drastisch. Hoe ziet het toekomstige winkelbeeld er uit? Wat zijn de toekomstige wensen van consumenten? Wat zijn toekomstbestendige horecaconcepten en –ontwikkelingen? Gaat de consument meer buitenshuis eten in blurring-concepten (totale mix van winkel, cultuur, educatie, horeca etc) of niet? Parallel aan de aanpak en onderzoeken voor de lange termijn strategie voor de binnenstad zal ook een gefundeerde lange termijn strategie voor de horecasector moeten worden ontwikkeld. Door meer tijd voor te nemen voor ingrijpende strategisch keuzes, ontstaat de mogelijkheid om de toekomstige consumentenbehoefte en de trends goed in beeld te brengen en de keuzes beter te onderbouwen.

Risico's

Er ontstaat op korte termijn (binnen 3 tot 5 jaar) teveel horeca. Dit risico wordt opgevangen door de instrumenten in te zetten die beheerste groei mogelijk maken (horecaconcentratiegebieden, afwijking op het bestemmingsplan, maximering in m2 per initiatief).

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Er zal een persbericht uitgaan en het besluit wordt geplubliceerd.

Vervolg

Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Zwolle, zal nauw worden betrokken bij het maken van de lange termijn visie.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Memo**Ontwikkeling**
Ruimte & Economie

Aan Gemeenteraad

Telefoon (038) 498 2969

Kopie aan

Van R.E. de Heer

Datum 8 januari 2015

Onderwerp Evaluatie Horecavisie "Gastvrij en Vitaal 2012-2017"

Samenvatting

Zwolle heeft een horecavisie waarbij wordt gestuurd op horecaconcentratiegebieden en maximering van m2. In ruim 70% van de aanvragen heeft de gemeente positief mee kunnen werken. Het merendeel van de negatieve beslissingen betreft aanvragen van ontwikkelaars voor hotels, cafetaria aan de Assendorperstraat, wereldrestaurants op perifere locates en daghoreca buiten het kernwinkelgebied.

Van de beoogde toevoeging van 3.000m2 verkoopvloeroppervlak is inmiddels een kleine 1.000m2 toegevoegd en zijn er kansrijke plannen voor ruim 1.000m2. Qua restaurants is nog uitbreiding mogelijk. Wat betreft daghoreca is Zwolle al over het quotum heen. De omzetspotentie voor de Zwolse horeca is niet wezenlijk gewijzigd. De hogere bestedingen als gevolg van een ander soort dagbezoekers heeft de omzet daling op door het in totaliteit afgenomen aantal dagbezoekers.

Door leegstand van panden, werkloosheid en trends zijn er landelijk veel aanvragen voor daghoreca. Andere gemeenten reageren hierop door de daghoreca in meer of mindere mate vrij te geven. Andere gemeenten sturen niet op m2, maar hanteren wel horecaconcentratiegebieden (voor restaurants en natte horeca). De oorspronkelijke adviseur van de horecavisie acht het niet verstandig om horeca in ruime mate vrij te geven. Dit kan 5 jaar goed gaan. Daarna keert het zich tegen je door de marginale exploitatie, prijsconcurrentie, nauwelijks investeringen in vernieuwing of kwaliteit en dito uitstraling.

De totale omzet in de horecasector groeit immers niet bij toevoeging van traditionele horeca; het is steeds substitutie.

Trends zijn de landelijke groei in daghoreca en in mixfuncties. Er is een groei kenbaar van het aantal zelfstandig ondernemers in Nederland, wat zich tevens manifesteert in een stijgend aantal starters in de horeca. Het aantal faillissementen onder startende ondernemers in de horeca ligt zeer hoog. De meest actuele trend, zoals die wordt signaleerd is dat de hype is koffie concepten voorbij is en met name grotere bedrijven zich terugtrekken. Ook winkels met ondergeschikte horeca stoppen in vooruitstrevende steden soms al weer met horeca. Pure horeca is een vak apart. Dat is toch lastig te combineren. Nog pril zijn de concepten, waarbij functies dermate worden gemixt dat lastig is aan te geven onder welke categorie het bedrijf valt. Detailhandel, entertainment, educatie, horeca vormt bijvoorbeeld allemaal een onderdeel van 1 concept. Het is nog pril, maar gehoopt wordt dat de consument op meer momenten buitenshuis eten of drinken nuttigt.

Datum

20 februari 2015

Inleiding

In 2012 is in coproductie met de horeca en andere partners in de stad gewerkt aan de horecavisie 2012-2017 Gastvrij en Vitaal. In februari 2013 is deze visie vastgesteld in de Raad.

Er is een kleine update ten behoeve van de uitvoering van de visie geweest (Collegebesluit december 2013). Zo bleek de visie onvoldoende richting te bieden voor ondergeschikte horeca bij perifere detailhandel. De visie heeft naar tevredenheid gefunctioneerd. Binnensteden en behoefte van consumenten veranderen echter in hoog tempo. Het is daarom goed het functioneren van de visie tegen het licht te houden en een tussentijdse evaluatie te doen. Na de zomer van 2014 zijn er veel initiatieven geweest. Hierdoor komen de randen van de visie meer in beeld. Voldoet de visie nog steeds in snel veranderende tijden?

Tijd voor een evaluatie. Voor die evaluatie wordt het volgende in beeld gebracht

- Wat zijn de richtlijnen van de huidige horecavisie – een resume (blz 2)
- Wat is goed gegaan met hulp van de visie.(blz 3)
- Welke initiatieven pasten niet in de visie en om welke reden. (blz 4)
- Wat zijn de knelpunten. (blz 4)
- Hoe gaan anderen gemeenten om met die knelpunten. (blz 5)
- Wat is de mening van de oorspronkelijke adviseur. (blz 6)
- Wat zijn trends en ontwikkelingen. (blz 7)
- Wat levert het CVTO onderzoek op. (blz 7)
- Bijlage 1 Duiding huidige horecaconcentratiegebieden (blz 8)

Huidige horecavisie

De Zwolse horeca mag tot 2017 uitgebreid worden in de volgende deelsectoren:

Deelsector	Uitbreiding m2 VVO tot 2017
Restaurants	1.550 – 1.850
Natte horeca	450 - 550
Fastservice	700 – 900
Totaal	2.700 – 3.300
B&B	20 kamers

Hiervan kan worden afgeweken wanneer de bestedingen in de Zwolse horeca, gebiedsontwikkeling of een veranderende economische situatie daartoe aanleiding geven.

Datum

20 februari 2015

De volgende gesegmenteerde gebieden worden in de visie onderscheiden:

	Locatie	Segment
Primair	Grote Markt en Melkmarkt	Grand-café, fast casual dining en restaurants met terrasfunctie.
Secundair	Nieuwe Markt, Bethlehemkerkplein, Grote kerkplein, Sassenstraat	Nieuwe Markt wordt een dinerplein voor bovenkant middensegment. De rest van de locaties consolideren.
Rondom Peperbus	Voorstraat, Jufferenwal, Kamperstraat/Ossenmarkt, Luttekestraat	Beperkte uitbreiding nachthoreca en fastfood aan de Voorstraat. Andere straten consolideren.
Winkelgebied	Kernwinkelgebied	Dagfuncties en mengfuncties gericht op winkelend publiek.
Working Class	Gasthuisplein, Oude Vismarkt	Consolideren huidig aanbod en signatuur.
Cultuurzone	Blijmarkt, Potgietersingel	Consolideren huidig aanbod, faciliteren mengfuncties met ondergeschikte horeca (vb. galerie)
Buiten centrum	Wijkwinkelcentra, Willemskade, bedrijventerreinen, buitengebied, wijken	Consolideren in wijkwinkelcentra en Willemskade. Op bedrijventerreinen beperkt horeca gericht op bedrijventerrein. In het buitengebied alleen pareltjes en in de wijken enkele cafetaria faciliteren.

In bijlage 1 bij deze memo staat de nadere duiding in welke gebieden de horeca op welke wijze kan uitbreiden en in welke gebieden niet.

Verder is gesteld dat de horecasector zelf verantwoordelijk is voor het stimuleren van de kwaliteit binnen de sector.

Wat is goed gegaan?

Koninklijke Horeca Nederland heeft verantwoordelijkheid genomen door in 2013 een avond te organiseren voor de horeca ondernemers. Daarbij was er aandacht voor:

- Trends en Ontwikkelingen
- Kwaliteit
- De vlucht naar voren, waarbij moet worden uitgegaan van eigen kracht en niet van een defensieve en protectionistische houding.

In overleg met het bestuur van Koninklijke Horeca Nederland heeft het bestuur zich open opgesteld ten opzicht van nieuwe ontwikkelingen in de stad. De mening van het bestuur is dat de toevoeging van kwalitatief hoogwaardige horeca de bestaande aanbieders scherp houdt, wat de kwaliteit van de totale sector ten goede komt.

Verder organiseert KHN bezoeken aan andere gemeenten om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen.

Datum

20 februari 2015

Tijdens het afronden van de visie in het najaar van 2012 zijn de besluiten rond de vestiging van nieuwe horecabedrijven reeds genomen in de geest van de visie. In de periode najaar 2012 tot ultimo 2014 is er contact geweest met 83 geïnteresseerde partijen ten behoeve van nieuw te starten horeca in Zwolle. In 5 situaties bleken de plannen binnen het bestemmingsplan te passen. Van de 78 andere contacten was bij 55 stuks het advies positief, dit is 71%. Bij 23 aanvragen was het advies negatief, dit is 29%. Dit is op basis van de gegevens ultimo december 2014.

Van de 5 plannen die in het BP passen zijn of gaan er 3 starten. Van de contacten waar positief op is geadviseerd (55) zijn of gaan er 26 van start. 3 tot 4 andere initiatieven zijn kansrijk. In 6 situaties is het plan niet doorgegaan door vastgelopen besprekingen met de vastgoedeigenaar of omdat er geen geschikt pand is (Aalanden). In 19 situaties zijn de ondernemers om eigen redenen niet doorgegaan met de plannen. Van de bedrijven die zijn of gaan starten, zijn er 4 restaurants, 9 daghoreca, 5 bij winkels of bedrijven op bedrijventerreinen, 6 bed & breakfast en 2 groepsaccommodaties.

Volgens de visie mag er 3.000m² verkoopvloeroppervlak worden toegevoegd in de periode 2012 – 2017. Op dit moment is er een kleine 1.000m² gerealiseerd en zijn er kansrijke plannen voor ruim 1.000m².

De locatie die het meest duidelijk de vruchten van de visie plukt is de Melkmarkt. In de visie is het doel omschreven om hier een horeca concentratiegebied te realiseren met restaurants die tevens een dagfunctie vervullen en een kwalitatief hoogwaardig terras exploiteren. Dat doel is voor een belangrijk deel bereikt. Ook de Nieuwe Markt heeft zich goed ontwikkeld als horecaplein. Recentelijk hebben zich diverse initiatieven aangediend voor daghoreca in het winkelgebied. Hiervan kunnen met name de Oude Vismarkt en het Meerminneplein profiteren. Tenslotte is het aantal Bed & Breakfasts flink toegenomen.

Welke initiatieven pasten niet binnen de visie?

Aan 29% van de initiatieven hebben wij dus niet mee kunnen werken. Dit is een nadere analyse waard.

- In 7 situaties kon geen medewerking worden verleend omdat er al genoeg m² of kamers aanwezig zijn. Dit betrof 4 maal de aanvraag voor een hotel (3 maal door een ontwikkelaar) en 3 maal horeca in de Assendorperstraat.
- In 3 situaties matcht het aanbod niet met de locatie; het gaat dan om foodgerelateerde bedrijven die iets met horeca willen of bv de mix functie in plaats van harde horeca in het Celecentrum.
- In 13 situaties is niet meegewerkt, omdat de soort horeca niet matcht met de plek. Dit zijn 4 wereldrestaurants die een wens hebben voor de periferie, 2 vragen voor fastfood op de Grote Markt en voor het overige daghoreca buiten het kernwinkelgebied.

(NB. Zonder uitzondering is bij al deze initiatiefnemers meegedacht over alternatieve locaties)

Datum

20 februari 2015

Wat zijn de knelpunten in Zwolle?

Met name na de zomer van 2014 is merkbaar dat er veel initiatieven zijn. Deze initiatieven worden gestimuleerd door:

- De nieuwe dynamiek in Zwolle door de komst van De Fundatie, Waanders en bv Ikea en daardoor de wijziging van de aard van de bezoeker aan Zwolle.
- De toename van zelfstandig ondernemerschap.
- Het einde van de recessie die in zicht is.
- De toegenomen leegstand van panden die mensen op ideeën brengt.

Door het toegenomen aantal initiatieven, komen er ook meer vragen die minder goed passen binnen de horecavisie:

- Er zijn inmiddels niet veel panden meer beschikbaar op de Melkmarkt en De Nieuwe Markt en Jufferenwal voor restaurants. De doelstellingen op de Melkmarkt als gastvrije markt zijn voor een belangrijk deel bereikt.
- Het bestemmingsplan voor de binnenstad is in 2013 consoliderend vastgesteld. De horecavisie is niet verwerkt. Hierdoor past horeca (daghoreca en restaurant) ook op De Oude Vismarkt en past daghoreca ook op de Nieuwe Markt.
- Er zijn met name veel vragen voor daghoreca van jonge ondernemers met vernieuwende ideeën. De Oude Vismarkt en het Meerminnenplein zijn daar nu nog een prima antwoord op. Wanneer daar een aantal horecabedrijven zijn gevestigd, zal de vraag verschuiven naar andere locaties. De visie biedt daar geen goed antwoord op.
- Food gerelateerde bedrijven willen ondergeschikt of nevenschikt horeca of een terras toevoegen aan de bedrijfsvoering. Deze bedrijven zijn niet altijd gevestigd in de horeca concentratiegebieden.
- Er is regelmatig vraag naar het vestigen van een hotel in de binnenstad van Zwolle. Zwolle ontbeert hotels binnen de stadsgrachten op markante locaties.
- Er is met enige regelmaat vraag om een hotel te faciliteren. Dit hangt vaak samen met de transformatie van een locatie of leegstaand gebouw.
- Er is vraag naar locaties voor wereldrestaurants op perifere locaties.
- Een enkele keer is er vraag naar een locatie voor een restaurant in een Zwolse wijk.
- Er komt veel leegstand op het Gasthuisplein en de Oude Vismarkt.
- We hebben nog geen goed antwoord op pop-up restaurants.
- Welke initiatieven verwachten we met een vraag voor ondergeschikte horeca? Denk aan stadslandbouw, creatieve corporaties, bed & breakfast etc.
- De vraag dringt zich op in hoeverre een strikte horecavisie kan worden gehandhaafd in een tijdgeest van een faciliterende overheid.

Hoe gaan andere gemeenten om met die knelpunten?

Met name in het kader van die laatste vraag is ervoor gekozen om onderzoek te doen bij vergelijkbare gemeenten in Nederland. Dit zijn Den Bosch, Haarlem, Groningen, Leiden, Dordrecht, Hengelo en Enschede, Arnhem en Nijmegen. Hoe gaan onze collega gemeenten om met leegstand, nieuwe economie, veel initiatieven, een terugtrekkende overheid in relatie tot de horeca visie. De bevindingen:

Datum

20 februari 2015

- De visies worden snel ingehaald door de werkelijkheid, waardoor er vaak een aanvullend bestuurlijk besluit moet komen. In een periode van 5 jaar wordt je op onderdelen ingehaald door de werkelijkheid.
- Vrijwel alle bezochte gemeenten zijn momenteel bezig om de daghoreca op meer locaties vrij te laten vestigen. In een aantal gevallen betreft dat het gehele winkelgebied en in een aantal gevallen met name de aanloopstraten. In een aantal gemeenten geeft men nog wel grenzen aan door een % per straat of maximum per pand.
- Men wil overal sturen op kwaliteit en toegevoegde waarde. Dat blijkt in de praktijk lastig en nog wel eens tegen te vallen.
- Vrijwel alle bezochte gemeenten hebben inmiddels regels om mix-functies met detailhandel overal toe te staan of zijn daar mee bezig.
- Alle gemeenten hebben horeca concentratiegebieden en zien het nut daarvan.
- Geen enkele bezochte gemeente stuurt op m2. In een aantal gemeenten wordt buiten daghoreca niet aan andere horeca meegewerkt (Den Bosch, Groningen, Hengelo). Leiden had de visie onvoldoende onderbouwd en is gedwongen tot een nieuwe visie. Samen met Sittard overwegen zij nu juist de overstap naar sturing op m2.
- In Den Bosch werkt men niet mee aan vergroting van de horecasector (behoudens mixfuncties). De bestaande horecapanden bieden voldoende mogelijkheden voor horeca ondernemers om te starten.
- In gemeenten waar goede afspraken zijn met de horeca is het in goed overleg mogelijk om op onderdelen meer vrijheid te bieden voor de vestiging van nieuwe horeca.

Wat zijn trends en ontwikkelingen?

Als gevolg van de toename van het aantal zelfstandig ondernemers stijgt ook het aantal starters in de horeca. Het aantal faillissementen onder deze starters is echter ook fors (bijna de helft in de eerste 3 jaar). In alle deelsectoren ontwikkelt de omzet zich positief. Restaurants vervullen vaker ook de dagfunctie en het terras wordt steeds belangrijker in de exploitatie. Het voeren van biologische of streekproducten zorgt niet voor onderscheidend vermogen; dit wordt meer standaard gebruik.

Trends zijn de landelijke groei in daghoreca en in mixfuncties. De meest actuele trend, zoals die wordt gesignaleerd is dat de hype is koffie concepten voorbij is en met name grotere bedrijven zich terugtrekken. Ook winkels met ondergeschikte horeca stoppen in vooruitstrevende steden soms al weer met horeca. Horeca is een vak apart en toch lastig te combineren met bv een winkel. In Zwolle is de trend dat detailhandel ondergeschikt horeca voert (nog?) niet echt aan de orde (behalve Waanders en Hema). De vraag wordt hier alleen door food gerelateerde bedrijven gesteld. Slaat de detailhandel in Zwolle deze trend over of komt de vraag nog?.

Nog heel pril zijn de concepten, waarbij functies dermate worden gemixt dat lastig is aan te geven onder welke categorie het bedrijf valt. Detailhandel, entertainment, educatie, cultuur en horeca vormen bijvoorbeeld allemaal een onderdeel van 1 concept. Een voorbeeld in Zwolle is "Blauwdruck" en bijvoorbeeld de plannen van Odeon. Het is nog pril, maar gehoopt wordt dat de consument op meer momenten buitenshuis eten of drinken gaat nuttigen.

Datum

20 februari 2015

Wat is de mening van de oorspronkelijke adviseur?

Van Spronsen horeca advies is voorstander van sterke horecaconcentratie gebieden en het reguleren van de aanwas van horeca, omdat

- De horeca goed vindbaar is.
- De ondernemers elkaar opzwepen als het gaat om kwaliteit.
- De winstgevendheid van deze bedrijven beter is.
- Toevoegen van te veel horeca zorgdraagt voor marginale exploitatie met dito uitstraling

Tijdens een gesprek rond de evaluatie is het volgende met Van Spronsen besproken:

- Er moet serieus rekening worden gehouden met het ontstaan van minimaal 20% leegstand in binnensteden.
- Gecombineerd met stijgend aantal zelfstandig ondernemers en de laagdrempeligheid om in de horeca te starten, legt dit een enorme druk omdat mensen in de (dag) horeca willen starten.
- Er wordt veel vanuit gegaan dat marktwerking er voor zorgt dat de sterksten overblijven en de markt zichzelf reguleert. Overaanbod kan echter ook zorgen voor marginale exploitatie, prijsdalingen, weinig investeringen in vernieuwing en dus in algehele zin een lagere kwaliteit van de horeca. Er zijn natuurlijk altijd uitzonderingen van hoogwaardige horeca zaken die het wel goed doen.
- Toevoegen van horeca zorgt zonder uitzondering voor substitutie. Men gaat niet meer nuttigen.
- Je moet als gemeente een antwoord hebben op bovenstaande dynamiek, maar houdt er rekening mee dat geheel vrijgeven op langere termijn geen oplossing is. De eerste 5 jaar kan het misschien werken. Daarna keert het zich tegen je.
- De visie in Zwolle gaat uit van verhogen van het aanbod tot het niveau van de referentiesteden Deventer en Apeldoorn. De ambitiesteden hebben op onderdelen een dubbele hoeveelheid horeca. Of Zwolle haar ambities al op kan schroeven ligt sterk aan het aantal dagbezoekers en hun bestedingen. Je zou moeten weten wat De Fundatie en Waanders concreet betekenen voor de bestedingen in de stad..

Wat leveren actuele CVTO onderzoeken op?

De stijging van de besteding door dagtoeristen zorgt voor een gelijkblijvende omzetpotentie voor de horeca, ondanks het gedaalde aantal bezoekers in 2013.

Na een aanvankelijke daling van het aantal bezoekers aan de binnenstad in 2013 (3,4 mln naar 2,8 mln) is het aantal bezoekers in de eerste helft van 2014 gelijk gebleven aan het aantal bezoekers in de eerste helft van 2013. Dit is een fors betere prestatie dan andere gemeenten waar het bezoek gemiddeld met 4,7% is afgenomen.

Ten tijde van het maken van de horecavisie had Zwolle te kampen met fors lagere bestedingen door dagbezoekers in de horeca dan andere steden (€ 12 tov € 18 landelijk). Ook in 2013 lag de besteding door deze bezoekers laag met € 15 (45% horeca aandeel in een totale besteding van € 34). In de eerste helft van 2014 blijkt de besteding echter fors gestegen tot ruim € 18 (45% van € 44).

Datum

20 februari 2015

Bijlage 1 – Duiding horecaconcentratiegebieden

De kwaliteit van de horeca heeft zich de laatste jaren al ontwikkeld. Stilstand is echter achteruitgang. Een van de doelstellingen van het horecabeleid is dus “meer kwaliteit in de horeca”. Door segmenten in de horeca te concentreren, ontstaan een nieuwe dynamiek en andere concurrentieverhoudingen. Hierdoor wordt de kwaliteit van de sector opwaarts gestimuleerd.

Primair horecagebied

De Grote Markt is in feite de huiskamer van Zwolle. Het is jammer dat hier vooral fastfood is gevestigd. Benchmarksteden hebben meer kwaliteit in het primaire horecagebied. Er zou naar moeten worden gestreefd dat er meer kwaliteit en diversiteit in de gevestigde en te vestigen horeca komt. Er moet dan ingezet worden op grand cafés en concepten voor fast casual dining

De Melkmarkt is de belangrijkste entree voor dagtoeristen in Zwolle. Op de Melkmarkt is een trend gaande van ombuiging van winkel- naar horecagebied. Aan de zijde van het Rodetorenplein wordt al vorm gegeven aan het idee van dag- en avondopenstelling met een goede terrasfunctie. De ontwikkeling van de rest van de Melkmarkt kan hier op aansluiten door in te zetten op een diversiteit in laagdrempelige restaurants. Zwolle heeft immers te weinig aanbod in restaurants. Omdat de Melkmarkt het entreegebied betreft voor de inkomende dagtoeristen, is zowel dag- als avondopenstelling van belang en zou het gebied de belangrijkste en gezelligste terraslocatie van de stad moeten worden. Hierbij moet worden gelet op de uitstraling van de gevels en het terras (stoelen, parasols en afscheiding).

Secundair horecagebied

Er kan niet grenzeloos worden uitgebreid in horeca m2. Het is dus noodzakelijk de toe te voegen m2 in te zetten op punten waar deze het meest effectief zijn (bv. Melkmarkt). Er wordt in de visie dan ook gekozen voor consolidatie in het secundaire gebied. Er is alleen beperkt uitbreiding mogelijk op de Nieuwe Markt, zodat het imago van hoogwaardig dinerplein verder kan worden versterkt.

De enige uitzondering op de visie kan worden gemaakt voor Het Refter aan het Bethlehemkerkplein. Voor een optimaal functioneren van de horeca aan het Bethlehemkerkplein en een optimale stimulans van de dynamiek in de Sassenstraat is het in principe goed het uitgangspunt van de visie te handhaven om hier in principe een “pareltje” te faciliteren. Gezien het specifieke karakter van het pand en het matige functioneren van het eerste deel van de Sassenstraat, kan in dit geval echter ook reguliere horeca worden toegestaan. Door het bijzondere karakter van Het Refter kan immers ook reguliere horeca een onderscheidende uitstraling hebben. Deze horeca meters kunnen dan niet meer elders in een horeca-uitbreidingsgebied worden gefaciliteerd. Om de sterke punten van de visie zoveel mogelijk te handhaven, zou dit de enige uitzondering moeten blijven.

Datum

20 februari 2015

Rondom de Peperbus

Dit gebied is in belangrijke mate het uitgaansgebied van Zwolle. Omdat de natte horeca goed vertegenwoordigd is in Zwolle is de conclusie in de visie: met name consolideren in dit gebied. Er kan nog heel beperkt worden uitgebreid in de natte horeca en er is nog enig tekort aan fastfood voor het uitgaanspubliek (met name shoarmazaken).

In het advies van Van Spronsen wordt gesproken over verplaatsing op termijn van de nachthoreca van de Jufferenwal naar de Voorstraat. Gezien de economische situatie in relatie tot de eisen die de Ruimtelijke Ordening stelt aan de termijn van realisatie, zal hier in de looptijd van deze visie geen actie op worden ondernomen. Wel kan geanticipeerd worden op deze visie door geen nachthoreca en aanverwante functies meer op de Jufferenwal toe te staan en de beoogde zeer beperkte uitbreiding in de nachthoreca te projecteren op de Voorstraat. .

Winkelgebied

Er is een maatschappelijke trend gaande dat het winkelend publiek steeds meer beleving wil ervaren. Dat kan gerealiseerd worden door het mengen van functies als detailhandel, cultuur en horeca. Deze trend is ook te zien in nieuwe concepten die op de markt komen, namelijk detailhandel met ondergeschikte horeca. In het **kernwinkelgebied** moeten mogelijkheden komen voor horeca en mengfuncties om de beleving voor het winkelend publiek te versterken. Bij mengfuncties gaat het om maximaal 50m² BVO en maximaal 10% van het totale BVO voor de ondergeschikte horecafunctie. De voorkeur gaat uit naar vestigingen die de routing naar het Weeshuisstraatgebied en Het Eiland verbeteren.

Gasthuisplein en Oude Vismarkt

Dit gebied behoort in het beleid voor de binnenstad tot het winkelgebied; winkels zijn ook in overwegende mate aanwezig. Om deze winkelfunctie niet onder druk te zetten en de toevoeging van m² in de horecasector alleen op de meest effectieve plaatsen toe te staan, is de conclusie voor dit horecagebied: Consolideren van het huidige aanbod.

Cultuurzone

In dit gebied bij De Fundatie heeft recentelijk een forse uitbreiding van horeca plaatsgevonden, waardoor het aanbod nu op peil is. De belangrijkste conclusie is dan ook: Consolideren van het huidige aanbod. Er wordt wel naar gestreefd een aantrekkelijker route te creëren tussen de cultuurzone en de rest van de binnenstad. Galerietjes zijn daarvoor uitstekend geschikt. Wanneer een galerie of kunstwinkel ondergeschikt een horecafunctie wil uitoefenen is dat binnen de kaders van de visie mogelijk.

Buiten centrum

In de wijkwinkelcentra Thomas á Kempisstraat en Assendorp is het aanbod in de horeca op peil. Alleen in de wijken mist aanbod in cafetaria's; die kunnen dan ook worden toegevoegd. Op bedrijventerreinen mist horeca gericht op de bezoeker en werknemer van die bedrijventerreinen; ook dit kan beperkt en kleinschalig worden toegestaan. Door een beperking te stellen aan het aantal m², wordt voorkomen dat fastfoodketens zich op bedrijventerreinen vestigen. Per initiatief is 100m² toegestaan.

Datum

20 februari 2015

Begane grond

Uitgangspunt is dat de uitbreiding in horecameters plaatsvindt op de begane grond. De ervaring leert dat horeca op de begane grond exploitatie technisch beter functioneert. Daarnaast hebben meters op de begane grond meer effect bij het realiseren van doelstellingen als gastvrije stad. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken, wanneer

- een initiatief als zeer wenselijk wordt beschouwd in het kader van de visie,
- de exploitatie plaatsvindt aan een plein en
- de exploitatie op de begane grond niet rendabel kan worden gemaakt.

Gezien de lagere effectiviteit van een exploitatie op de eerste etage, heeft 50-60% van de m2 van die eerste etage te worden verrekend met het Zwolse horecagatuum.

Bijlage 2

Toekomstgericht aangepaste kaders Horecavisie Gastvrij en Vitaal 2012 – “Voortbouwen”

Inleiding

De visie heeft gedurende de periode 2013 en 2014 prima gefunctioneerd en heeft, mede door de samenwerking met de partners in de horeca, goed aangesloten bij de ontwikkelingen in de markt. De kern van de visie, waarbij wordt gestuurd op horeca concentratiegebied en kwaliteit en innovatie kan dus worden gecontinueerd. De dynamiek in binnensteden gaat echter snel. Dit is reden om voortdurend alert te zijn op het functioneren van visies en een tussentijdse evaluatie te doen.

De horecavisie “Gastvrij en Vitaal 2012-2017” heeft als doel de belevingswaarde van de binnenstad mede te verbeteren. De voorgestelde aanpak ten aanzien van de actualisatie van de horecavisie gaat daarom uit van 2 sporen in aansluiting op de aanpak in de binnenstad:

- Op de korte termijn (3 tot 5 jaar) wordt de kern van de horecavisie “Gastvrij en Vitaal” gehanteerd, waarbij op enkele punten naar meer vrijheid wordt gezocht om knelpunten op te lossen. Er worden geen uitspraken gedaan over de visie op de lange termijn. De aanpak zorgt ervoor dat kansen op korte termijn benut kunnen worden.
- Voor de lange termijn (5 tot 10 jaar) is een meer fundamentele afweging noodzakelijk, waarbij meer onderzoek nodig is naar nieuwe trends, toekomstige wensen van de consument en aansluiting bij de nog te bepalen nieuwe strategie voor de binnenstad. Dit onderzoek en de vaststelling van de aanpak zal parallel lopen aan de aanpak van het totale binnenstadsbeleid.

De belangrijkste knelpunten die toekomstgericht worden gesignaleerd zijn de beschikbaarheid van geschikte panden in het beperkte concentratiegebied voor restaurants, het feit dat het quotum voor de toevoeging voor daghoreca reeds is overschreden en het feit dat door branchevervaging steeds meer andere sectoren horeca in de bedrijfsvoering willen opnemen. Dat laatste geldt ook voor de horeca. Ook de horeca wil mix-concepten kunnen aanbieden, waarbij retail een onderdeel van het concept vormt.

Daarnaast is van belang te onderkennen dat Zwolle in een tijd van veranderend consumentengedrag inzet op een gastvrije binnenstad en dat de horeca daarbij een belangrijke rol vervult. Een goed functionerende horeca is daarbij van doorslaggevend belang. Voorwaarden voor een goed functionerende horeca:

- Inzetten op een kwalitatief hoogwaardige horecasector.

De consument heeft snel veranderende en hoge eisen. De sector kan alleen aan deze eisen voldoen door in te zetten op kwaliteit hoogwaardige en innovatieve concepten.

- Geen grenzeloze groei van de horecasector

Toevoeging van horeca zorgt niet voor een totale groei van de omzet in de sector.

Toevoeging van horeca zorgt voor substitutie. Grenzeloze toevoeging van horeca is niet verstandig, omdat ondernemers met een marginale exploitatie niet kunnen zorgen voor kwaliteit en innovatie. Er ontstaan veel bedrijven met een marginale uitstraling, die op prijs concurreren. Dit past niet bij de gewenste kwalitatieve uitstraling van de gastvrije binnenstad.

- In aansluiting op de wens van het Ministerie van Binnenlandse zaken mogelijkheden voor de horeca om ook een mix-functie te gaan vervullen als antwoord op de groei van horeca in andere sectoren

Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Zwolle, wil zich niet protectionistisch opstellen in de discussie rond uitbreiding van de horecasector. Zij wil uitgaan van de eigen kracht.

Daarentegen kampt de sector met een groeiende concurrentie van andere sectoren. Zo gaat de zorgsector zich steeds meer mengen in de horecasector door bedrijven te starten en neemt de concurrentie vanuit de detailhandel, leisure, cultuur en andere sectoren toe, doordat horeca onderdeel gaat uitmaken van het totaalconcept.

De horeca wordt echter belemmerd door de kaders uit de drank- en horecawetgeving, waar uitgangspunt is dat consumenten bij hun aankopen niet aan de verleiding van alcohol mogen worden blootgesteld bij het bezoeken van een winkel. De horeca heeft als wens dat ook zij kunnen werken aan een totaalbeleving, waarbij het mogelijk wordt om artikelen te verkopen die het totaalconcept ondersteunen.

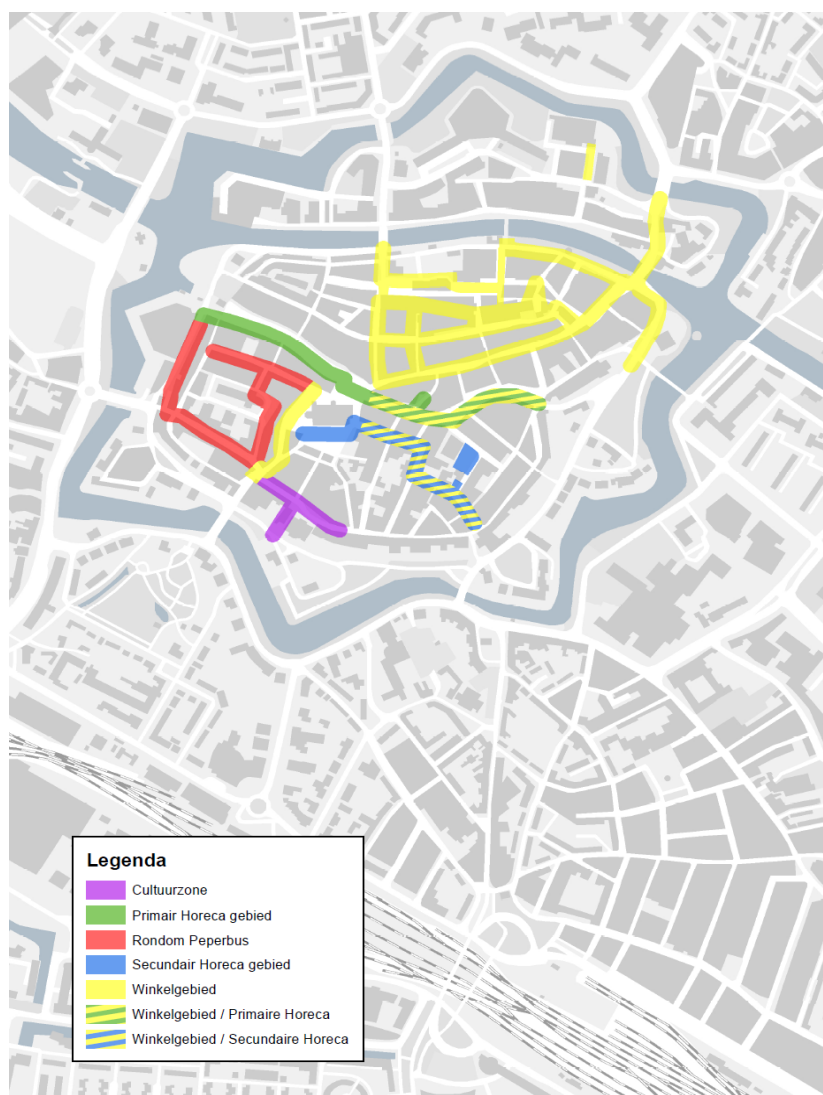
Na uitgebreid overleg met Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Zwolle, afstemming met het City Centrum en ambtelijke uitwerking, is het voorstel de volgende aangepaste kaders voor de uitvoering van de horecavisie te gaan hanteren:

Horecaconcentratiegebieden

De volgende gesegmenteerde gebieden worden in de visie onderscheiden

	Locatie	Segment
Primair	<i>Grote Markt en Melkmarkt</i>	<i>Grand-café, fast casual dining en restaurants met terrasfunctie.</i>
Secundair	<i>Nieuwe Markt, Bethlehemkerkplein, Grote kerkplein, Sassenstraat</i>	<i>Nieuwe Markt wordt een dinerplein voor bovenkant middensegment. De rest van de locaties consolideren.</i>
Rondom Peperbus	<i>Voorstraat, Jufferenwal, Kamperstraat/Ossenmarkt, Luttekestraat</i>	<i>Beperkte uitbreiding nachthoreca en fastfood aan de Voorstraat. Andere straten consolideren. Jufferenwal mag verkleuren naar lichtere horeca.</i>
Winkelgebied	<i>Kernwinkelgebied en aanloopstraten met winkelen als hoofdfunctie binnen de stadsgrachten</i>	<i>Dagfuncties en mengfuncties gericht op winkelend publiek.</i>
Working Class	<i>Gasthuisplein, Oude Vismarkt</i>	<i>Daghoreca is mogelijk als ondersteuning aan de aanwezige winkels. Uitbreiding met restaurants</i>

		<i>is mogelijk, wanneer ook de dagfunctie wordt vervuld.</i>
Cultuurzone	<i>Blijmarkt, Potgietersingel</i>	<i>Consolideren huidige aanbod, faciliteren mengfuncties met ondergeschikte horeca (vb. galerie)</i>
Buiten centrum	<i>Wijkwinkelcentra, Willemskade, bedrijventerreinen, buitengebied, wijken</i>	<i>Consolideren in wijkwinkelcentra en Willemskade. Op bedrijventerreinen beperkt horeca gericht op bedrijventerrein. In het buitengebied langs recreatieve routes en bij wenselijke voorzieningen. In de wijken enkele cafetaria faciliteren, horeca bij wenselijke voorzieningen en mogelijkheden bieden voor buurtrestaurants met een zorgfunctie</i>



Toelichting op de horecaconcentratiegebieden

Primair

De Grote Markt is in feite de huiskamer van Zwolle. Hier zijn relatief veel fastservice bedrijven gevestigd. De Melkmarkt heeft zich gedurende de looptijd van de visie mooi ontwikkeld als horeca concentratie, waar restaurants (deels) tevens een dagfunctie en terrasfunctie vervullen. Het Rode Torenplein en de Jufferenwal kunnen worden beschouwd als uitloopgebied van dit primaire horecaconcentratiegebied. Hier wordt ingezet op grand-café, fast casual dining en restaurants met terrasfunctie.

Secundair

Tot dit gebied behoren de Nieuwe Markt, Bethlehemkerkplein, Grote kerkplein, Sassenstraat. De Nieuwe Markt heeft zich gedurende de looptijd van de visie ontwikkeld tot een dinerplein voor de bovenkant van het middensegment. Voor de andere locaties in het gebied gaat de visie uit van consolidatie van het aanbod. De focus van de visie blijft gehandhaafd voor de verschillende locaties van dit horecaconcentratiegebied. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat bv de Sassenstraat ook als aanloopstraat met een belangrijke winkelfunctie kan worden beschouwd. Met deze actualisatie van de visie wordt het mogelijk gemaakt om hier, ondergeschikt aan de duurzame winkelstructuur daghoreca te vestigen.

Rondom de Peperbus

Tot dit gebied behoren de Voorstraat, Jufferenwal, Kamperstraat/Ossenmarkt, Luttekestraat. Zwolle kent reeds een fors aanbod natte horeca. Enige uitbreiding is wel haalbaar. De visie gaat uit van de ontwikkeling van de Voorstraat als belangrijkste concentratie voor nachthoreca. In andere straten wordt het aanbod geconsolideerd. De Jufferenwal mag verkleuren naar lichtere categorieën horeca en wordt dus gezien als uitloopgebied van het primaire horeca gebied.

Winkelgebied

De visie ging uit van de vestiging van daghoreca en mix-functies met ondergeschikte horeca aan de randen van het kernwinkelgebied. Gezien de groei van het aanbod op deze locaties gedurende de looptijd van de visie en de wens om in winkelgebieden een aantrekkelijke mix van functies te kunnen bieden, geeft deze actualisatie van de horecavisie ruimte om daghoreca en mixfuncties te vestigen rond het kernwinkelgebied en in aanloopstraten binnen de stadsgrachten met een overwegende winkelfunctie.

Working Class

Tot dit gebied behoren de Oude Vismarkt en het Gasthuisplein. De visie ging uit van consolidatie van het aanbod in dit gebied. Inmiddels ontstaat er veel leegstand in dit gebied en zijn de ondernemers actief om door gezamenlijke inzet en investeringen een aantrekkelijk gebied te creëren. Daarnaast moet geconcludeerd worden dat in het beoogde gebied voor restaurants, zoals de Melkmarkt en de Nieuwe Markt nauwelijks panden meer beschikbaar zijn en dat het bestemmingsplan voor de binnenstad de vestiging van horeca op De Oude Vismarkt en het Gasthuisplein nogal eens mogelijk maakt. Deze actualisatie van de horecavisie sluit aan bij deze ontwikkelingen en biedt ruimte om op de Oude Vismarkt en het Gasthuisplein restaurants te vestigen op

voorwaarde dat ook een dagfunctie wordt vervuld ten behoeve van de verblijfs sfeer voor het winkelend publiek.

Cultuurzone

Tot dit gebied behoren de Blijmarkt en de Potgietersingel. De visie gaat ervan uit om mengfuncties te faciliteren met ondergeschikte horeca om zo een aantrekkelijk route te creëren naar de binnenstad.

Buiten centrum

Hiertoe behoren Wijkwinkelcentra, Willemskade, bedrijventerreinen en wijken. De visie wordt in grote lijnen gehandhaafd. De actualisatie wil op basis van enkele trends echter wel ruimte bieden:

- Food gerelateerde winkels in de gehele stad die ondergeschikt horeca en terras willen exploiteren.
- Horeca met een zorgfunctie biedt, door het stijgende aanbod, in de binnenstad onvoldoende onderscheidend vermogen. De haalbaarheid staat dan onder druk. Horeca met een zorgfunctie kan echter wel een positief effect hebben op de sociale cohesie in een wijk.

Toevoegen van horeca

Visie

De horecavisie kan worden beschouwd als uitvloeisel van het ontwikkelprogramma voor de binnenstad. In de visie voor de binnenstad wordt ingezet op een aantrekkelijke en gastvrije binnenstad met een aantrekkelijk verblijfsklimaat door een mix van functies. Doel is om een bestendige plaats in de top-10 van gastvrije steden te bezetten. De horeca vervult een belangrijke rol om de doelstellingen voor de binnenstad te bereiken. Inzetten op toevoeging van kwalitatief hoogwaardige en innovatieve horeca en mixfuncties blijft van groot belang.

Om een aantrekkelijke mix van functies te bieden is het tevens van belang dat aantrekkelijke winkelgebieden niet verkleuren tot horecagebied. Uitgangspunt is dan ook dat de duurzame winkelstructuur niet wordt aangetast.

Aanpak

Om medewerking te kunnen verlenen aan nieuwe restaurants, daghoreca, mixfuncties en nachthoreca worden de volgende stappen gehanteerd:

In het voortraject heeft de programmamanager horeca vanuit R&E een gesprek met de initiatiefnemer. Daarin komen met name stimulerend de volgende punten aan de orde

1. Gaat het om een innovatief en onderscheidend concept? Informatie uit het onderzoek van Van Spronsen, uit branchekennis en uit contacten met KHN leveren de informatie op aangaande de laatste trends en ontwikkelingen
2. In het geval van daghoreca en mixfuncties: Vormt de toevoeging van horeca een toegevoegde waarde voor het gebied? Mag verwacht worden dat dit specifieke concept voldoende onderscheidend vermogen en aantrekkingskracht heeft om een stimulans te vormen voor nieuwe dynamiek in dit gebied? Blijft de duurzame winkelstructuur in tact?

Wanneer de initiatiefnemer een aanvraag voor een afwijking op het bestemmingsplan indient, vindt afweging plaats op de volgende punten:

1. Past de beoogde locatie binnen de horecavisie?
2. In het geval van daghoreca. Betreft de omvang van het initiatief maximaal 150m² BVO?

3. In het geval van mixfuncties. Binnenstad: Betreft de omvang maximaal 20% van het vloeroppervlak en max. 50m². Periferie: Betreft de omvang max 10% van het vloeroppervlak en maximaal 100m²?
4. Is het initiatief passend volgens ruimtelijke afwegingen? (openingstijden, geluidsoverlast, aanwezigheid publiek, verkeersafwikkeling, parkeren, veiligheid en beheersbaarheid, bescherming natuurwaarden etc)

Wanneer de vragen positief worden beantwoord dan is medewerking aan een kleine procedure voor een afwijking op het bestemmingsplan mogelijk.

De ruimtelijke afweging vindt plaats binnen het afstemmingsoverleg.

Uitzonderingen zijn mogelijk, wanneer het conform de visie om pareltjes gaat, die hun eigen verzorgingsgebied hebben. Maatwerk is dan nodig. Voor voorbeelden zie de visie.

Toelichting restaurants

Conform de visie zal voor de uitbreiding van restaurants nog steeds gestuurd worden op de binnenstad. De ervaring leert immers dat de restaurants hier beter functioneren op het gebied van kwaliteit en wintgevendheid. Daarnaast wordt zo het belang van de gastvrije binnenstad gediend.

Voor restaurants blijft het van belang om horecaconcentratiegebieden te hanteren. Gastvrijheid, vindbaarheid en dynamiek in het concentratiegebied (zodat kwaliteit en innovatie wordt gestimuleerd) blijven van belang. Daarnaast wordt de overlast voor andere partijen in de stad beperkt door restaurants met een openingstijd tot 2 uur niet overal te vestigen, maar in een horecaconcentratiegebied. Tenslotte draagt de beperking tot de vestiging in horecaconcentratiegebieden bij aan het feit dat het aantal restaurants niet grenzeloos kan worden uitgebreid. Restaurants met een zorgfunctie kunnen worden gefaciliteerd in wijken.

Toelichting daghoreca

Daghoreca (openingstijden van 10 uur tot 22 uur) wordt binnen de stadsgrachten breder gefaciliteerd, wanneer dat waarde toevoegt voor het betreffende winkelgebied. Horeca mag niet de automatische vulling worden voor leegstand, waardoor een aanvraag voor een kleine procedure voor een afwijking op het bestemmingsplan wel wenselijk blijft. Om niet teveel daghoreca in een gebied te creëren, worden maxima gesteld aan de omvang van de horeca (150m² BVO). Om de attentiewaarde voor de detailhandel te garanderen, mag de daghoreca in principe alleen terras aan de gevel (1 tafel diep), tenzij er fysiek meer mogelijkheden aanwezig zijn.

Toelichting mixfuncties

- Horeca bij detailhandel (dus ook foodgerelateerde detailhandel) toestaan met maxima per winkel. (20% van het vloeroppervlak met een maximum van 50M²)
- Aanvullende regels:

- de horeca activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;

- de openingstijden van de horeca activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;

- max. 50 m² (voor Stadscentrum) en max. 20% van de bruto verkoopoppervlak mag worden ingericht met tafels en stoelen;

- de toegang van de horeca activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit;

- er is in het pand vrij toegankelijke sanitaire ruimte.

-terras is alleen toegestaan bij foodgerelateerde bedrijven met ondergeschikte horeca.

Hotels

Hoteliers geven aan dat de markt aantrekt, maar dat met name de prijzen vanuit de zakelijk markt nog onder druk staan. De bezettingspercentages zijn nog ondermaats, waardoor er geen ruimte lijkt voor nieuwe grootschalige hotelontwikkelingen.

- Tot 2017 zijn, conform de visie, geen hotelontwikkelingen mogelijk. Dit is met name van belang voor grote ontwikkelingen buiten de binnenstad.
- Uitzondering wordt gedurende de rest van de looptijd gevormd door kleine hotels (ca 15 tot 20 kamers) in een monumentaal panden de binnenstad. De impact van deze hotels is klein op het totale aanbod, terwijl dit onderscheidende aanbod wel wordt gemist.
- Na 2017 kunnen de mogelijkheden voor grootschaliger hotels buiten de binnenstad worden onderzocht.

Wijken

- Cafetaria blijven toevoegen in wijken waar deze ondervertegenwoordigd zijn volgens de landelijke norm.
- Buurtrestaurants met sociale functie stimuleren (oa meewerken mensen afstand arbeidsmarkt etc). In wijken en buurten draagt dit bij aan sociale cohesie. Voor de binnenstad is dit stijgende aanbod niet meer onderscheidend en staat de haalbaarheid onder druk..
- Bij winkels in de periferie blijft ondergeschikte horeca mogelijk met een maximum van 10% van het vloeroppervlak en 100m² (wanneer het verzorgingsgebied alleen Zwolle betreft).
- Op bedrijventerreinen blijft horeca mogelijk met een maximum omvang van 100m² VVO, gericht oip het bedrijventerrein als verzorgingsgebied.

Buitengebied

De vraag ligt voor hoe om te gaan met horeca in het buitengebied, langs recreatieve routes en ondergeschikt bij horeca bij vernieuwende als stadslandbouw, bed & breakfast etc.

Volgens de geldende bestemmingsplannen is het bij bestaande agrarische bedrijven mogelijk om in bestaande gebouwen ondergeschikt 250m² horeca te exploiteren, wanneer een ruimtelijke afweging geen bezwaren oplevert. Ook zijn nevenactiviteiten, dus ook horeca, toegestaan om karakteristieke bebouwing met een woonbestemming in stand te houden. In dat geval is de horeca niet gemaximeerd in omvang. De horeca zal ook in dat geval in bestaande bebouwing plaats moeten vinden.

Op enkele plekken rond Zwolle worden hiaten geconstateerd in het aanbod langs recreatieve routes. Deze zijn niet eenvoudig op te lossen met het bestaande beleid. De mogelijkheden worden gereguleerd door provinciaal beleid: "De kwaliteitsimpuls Groene Leefomgeving". Dit beleid heeft als uitgangspunt dat ontwikkelingen mogelijk zijn, wanneer dit een "plus" oplevert voor de groene omgeving (bijvoorbeeld voor natuur, recreatie en/of cultuurhistorie).

Horeca in stadsranden en in het buitengebied is dus mogelijk, wanneer:

- De locatie ligt in het stadsrandgebied (of belangrijke recreatieve routes).
- De totaal ontwikkeling als wenselijk wordt gezien.
- Er een investering in het landschap, natuur, cultuurhistorie en/of recreatief medegebruik plaatsvindt.
- Het initiatief ruimtelijk inpasbaar is.

Nadeel van het buitengebied is dat geen gebruik kan worden gemaakt van de eenvoudige procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan (m.u.v. agrarische bedrijven). Initiatiefnemers worden dus verplicht tot hogere kosten en een langere procedure (26 weken)

Tijdelijke horeca in een gebouw

De vraag is nog niet veel gesteld. Toch is het gevoel dat Zwolle de kansen op een creatieve tijdelijke invulling van panden maximaal en adequaat moet benutten. Het is dan ook van belang om aan de voorkant het proces bij een aanvraag voor een tijdelijke horecavestiging (oa. pop up horeca) die niet past binnen het bestemmingsplan goed uit te lijnen

De nieuwe mogelijkheden om een tijdelijke afwijking voor maximaal 10 jaar op het bestemmingsplan aan te vragen bieden aantrekkelijke mogelijkheden (duur procedure maximaal 8 weken en leges € 400).

Het voorstel is om het volgende proces te hanteren.

1. Past tijdelijke horeca binnen de horecavisie? Dan kan positief worden beslist op een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan. De reguliere procedure duurt maximaal 8 weken.
2. Past de tijdelijke horeca niet binnen de horecavisie dan volgt een ruimtelijke afweging binnen het afstemmingsoverleg, waarbij de volgende punten worden overwogen:
 - Vormt de toevoeging van de tijdelijke horeca een toegevoegde waarde voor het gebied. Mag verwacht worden dat dit specifieke concept voldoende creativiteit, onderscheidend vermogen en aantrekkingskracht heeft om een stimulans te vormen voor nieuwe dynamiek in dit gebied?
 - overlast in relatie tot openingstijden, geluid en aanwezigheid van publiek.
 - overlast in relatie tot verkeersafwikkeling en parkeren.
 - borging van veiligheid en beheersbaarheid.
 - bescherming van natuurwaarden
3. Of er al dan niet alcohol geschonken mag worden, wordt door de richtlijnen van de drank- en horecawet bepaald.
4. Om ervaring op te bouwen en lef te ontwikkelen en daardoor sneller te kunnen schakelen is het voorstel om een vast klein team rond horeca te formeren, waarbij 2 mensen van het bouwteam van vergunningen zijn betrokkenen 1 persoon van de horecavergunningen. De programmanager horeca van Ruimte & Economie, 1 jurist van fysieke leefomgeving en 1 stedenbouwer zijn betrokken om de collega's van Fysieke leefomgeving inhoudelijk en beleidsmatig ruggeleuning te bieden.

Tijdelijke horeca in de openbare ruimte

Op dit vlak is er een enkele aanvraag geweest. In een aantal gevallen, zoals het IJsbeldenfestival zijn vraagpunten goed en creatief opgelost. Er is ook een aanvraag geweest, waarbij het niet tot realisatie is gekomen door dynamiek en krachtenvelden in de omgeving. Hoe kunnen we adequaat met deze aanvragen omgaan en kansen benutten?

Ook hier bieden de nieuwe mogelijkheden om een tijdelijke afwijking voor maximaal 10 jaar op het bestemmingsplan aan te vragen aantrekkelijke mogelijkheden. (duur procedure maximaal 8 weken en leges 400 euro).

Het voorstel is om onderstaand proces te volgen, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande structuren:

1. Past de tijdelijke horeca binnen de horecavisie? Zo ja, dan de procedure doorlopen voor een afwijking op het bestemmingsplan.
2. Past de tijdelijke horeca niet binnen de horecavisie, dan volgt een ruimtelijke afweging via het afstemmingsoverleg:
 - Vormt de toevoeging van de tijdelijke horeca een toegevoegde waarde voor het gebied. Mag verwacht worden dat dit specifieke concept voldoende creativiteit, onderscheidend vermogen en aantrekkingskracht heeft om een stimulans te vormen voor nieuwe dynamiek in dit gebied?
 - overlast in relatie tot openingstijden, geluid en aanwezigheid van publiek.
 - overlast in relatie tot verkeersafwikkeling en parkeren.
 - borging van veiligheid en beheersbaarheid.
 - bescherming van natuurwaarden
4. Wanneer intern is afgewogen dat de gemeente achter het initiatief kan staan, dan kan de initiatiefnemer draagvlak organiseren in de omgeving. De inzet van een deskundige adviseur door de aanvrager vergroot de haalbaarheid.
5. Er wordt een aanvraag voor een afwijking op het bestemmingsplan ingediend. Het College maakt een belangenafweging.
6. Er wordt een horecaexploitatievergunning of een drank- en horeca vergunning verleend, wanneer aan de inrichtingseisen wordt voldaan. Een tent of tijdelijk bouwwerk is dus nodig, wanneer men alcohol wil schenken
7. Wanneer het initiatief tijdelijke huisvesting beoogt, is een bouwvergunning nodig.
8. Om ervaring op te bouwen en lef te ontwikkelen en daardoor sneller te kunnen schakelen is het voorstel om een vast klein team rond horeca te formeren, waarbij 2 mensen van het bouwteam van vergunningen zijn betrokken, 1 persoon van de horecavergunningen. De programmanagers evenementen en horeca van Ruimte & Economie en 1 stedenbouwer zijn betrokken om de collega's van Fysieke leefomgeving inhoudelijk en beleidsmatig rugsteun te bieden.

Pilot verbreding activiteiten bij horeca

Juridisch is uitgezocht wat de kaders van de drank en horecawet zijn (zie onderstaande analyse). Conclusie is dat de huidige landelijke wetgeving voorschrijft wat wel en niet kan. Dat maakt het lastig om zelfstandig een pilot op te zetten, waarin voor horeca ook mogelijkheden worden gecreëerd om retail activiteiten te ondernemen. Er komt een landelijke pilot op dit onderwerp. Het voorstel is om als gemeente Zwolle deel te nemen aan deze landelijke en gevalideerde pilot.

Het antwoord van de juristen

In de Drank- en Horecawet is een groot aantal verboden opgenomen van handelingen die te maken hebben met het verstrekken van alcohol (artikel 12 t/m 25 Drank- en Horecawet).

Er is een verbod om tegelijkertijd te tappen en te slijten in één ruimte (artikel 13). De restaurantgast die een fles wijn wil kopen is dus niet toegestaan. Er kan alleen horeca en slijterij activiteiten plaatsvinden als er sprake is van twee aparte ingangen.

Ook is er een verbod van detailhandel in een horecalokaleiteit (artikel 14 en 15). Dit betekent dat er in een ruimte waar getapt wordt er geen detailhandel mag plaatsvinden. De reden voor dit verbod is dat de wetgever wil voorkomen dat het publiek bij het kopen van andere spullen in de verleiding komt om alcohol te consumeren.

Winkeltijdenwet

De Winkeltijdenwet beschrijft in artikel 1 het begrip “winkel” als “een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin goederen aan particulieren plegen te worden verkocht”.

De Winkeltijdenwet is van toepassing op de verkoop van goederen aan particulieren vanuit een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte. In de wet is bepaald dat winkels in principe gesloten dienen te zijn tussen 22:00 en 06:00 uur en op zondag. Tevens zijn een aantal feestdagen aangegeven waarop winkels geheel of eerder gesloten dienen te zijn.

Afweging

De openingstijden van de horeca zijn van een andere aard dan de openingstijden van de Winkeltijdenwet. Indien je, ondanks dat het wettelijk niet is toegestaan, overweegt om verkoop van goederen in de horeca toe te staan is dit een aandachtspunt. Immers, voor reguliere detailhandel ontstaat zo concurrentie omdat hun openingstijden afwijkend zijn van die van de horeca. In principe zal de horeca dus als nachtwinkel kunnen functioneren. Normaal gesproken is voor winkelopenstelling buiten de reguliere winkeltijden een aparte ontheffing vereist (zie ook Winkeltijdenverordening Zwolle 2015).

Handhaving

Het controleren op naleving van de voorschriften van de Drank- en Horecawet is geen discretionaire bevoegdheid. De wet kent de gemeente hierin dus geen beoordelingsvrijheid of beleidsvrijheid toe. Bij een eerste verzoek tot handhaving zal de gemeente handhavend dienen op te treden. Indien geconstateerd wordt dat een verbod wordt overtreden zal de gemeente handelend dienen op te treden. Indien er geen verzoek tot handhaving wordt gedaan ligt het aan de prioriteitsstelling of er gecontroleerd wordt op de naleving van de wettelijke voorschriften.

Inrichtingseisen

Zoals ook al eerder omschreven dient een horecalokaliteit te voldoen aan de inrichtingseisen zoals omschreven in artikel 3, van het bij de Drank- en Horecawet behorende “Besluit eisen inrichtingen Drank- en Horecawet”. Hier kan ook niet van worden afgeweken.

Conclusie

Zoals uit bovenstaande blijkt, biedt de huidige wetgeving onvoldoende tot geen bewegingsruimte. Op basis van gevalideerde pilots gaan we kijken waar de ruimte wel gevonden kan worden.

Bijlage 1 – Toekomstige knelpunten horecavisie

- Er zijn inmiddels niet veel panden meer beschikbaar op de Melkmarkt en De Nieuwe Markt en Jufferenwal voor restaurants. De doelstellingen op de Melkmarkt als gastvrije markt zijn voor een belangrijk deel bereikt.
- Het bestemmingsplan voor de binnenstad is in 2013 consoliderend vastgesteld. De horecavisie is niet verwerkt. Hierdoor past horeca (restaurant) ook op De Oude Vismarkt en past daghoreca ook op de Nieuwe Markt.
- Er zijn met name veel vragen voor daghoreca van jonge ondernemers met vernieuwende ideeën. De Oude Vismarkt en het Meerminnenplein zijn daar nu nog een prima antwoord op. Wanneer daar een aantal horecabedrijven zijn gevestigd, zal de vraag verschuiven naar andere locaties. De visie biedt daar geen goed antwoord op.
- Food gerelateerde bedrijven willen ondergeschikt of nevengeschied horeca of een terras toevoegen aan de bedrijfsvoering. Deze bedrijven zijn niet altijd gevestigd in de horeca concentratiegebieden.
- Er is regelmatig vraag naar het vestigen van een hotel in de binnenstad van Zwolle. Zwolle ontbeert hotels binnen de stadsgrachten op markante locaties.
- Er is met enige regelmaat vraag om een hotel te faciliteren. Dit hangt vaak samen met de transformatie van een locatie of leegstaand gebouw.
- Er is vraag naar locaties voor wereldrestaurants op perifere locaties.
- Een enkele keer is er vraag naar een locatie voor een restaurant in een Zwolse wijk.
- Er komt veel leegstand op het Gasthuisplein en de Oude Vismarkt.
- We hebben nog geen goed antwoord op pop-up restaurants.
- Welke initiatieven verwachten we met een vraag voor ondergeschikte horeca? Denk aan stadslandbouw, creatieve corporaties, bed & breakfast etc.
- Een aantal bedrijven in de natte horeca wil ruimere openingstijden.
- De vraag dringt zich op in hoeverre een strikte horecavisie kan worden gehandhaafd in een tijdsgeest van een faciliterende overheid.