

Bundel van de Raadsplein info/debat van 7 december 2015

Agenda documenten

Korte terugblik Raadsplein info-debat 07-12-2015

1.a Opening en mededelingen (20.15 – 20.25 uur)

1.b Vaststelling van de agenda

1.c Inspreken niet-geagendeerde onderwerpen

2 Debatronde

3 Herziening programma voorzieningen Stadshagen

Beslisnota Herziening programma voorzieningen Stadshagen

Onderzoek "Voorzieningen Stadshagen Zwolle 2025"

Brief Winkeliersvereniging Winkelcentrum Stadshagen - Voorzieningen stadshagen 2025

4 Pauze (21.20 – 21. 35 uur)

5.a Nota van Uitgangspunten MPV 2016

Belisnota Nota van Uitgangspunten MPV 2016

Nota van Uitgangspunten 2016

5.b Grondprijzennota 2016

Informatienota Grondprijzennota 2016

Grondprijzennota 2016

6 Sluiting (22.30 uur)

Raadsplein info/debat

Vergadering d.d.	7 december 2015
Locatie	Raadzaal
Aanvang	20.15
Eindtijd	22.30
Voorzitter	Dhr. H. Schippers
Griffier/secretaris	Dhr. H. Veraart

- 1.a. Opening en mededelingen (20.15 – 20.25 uur)
De voorzitter opent de vergadering om 21.00 uur.
- 1.b. Vaststelling van de agenda
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
- 1.c. Inspreken niet-geagendeerde onderwerpen
Er heeft zich geen inspreker gemeld
2. Debatronde
3. Herziening programma voorzieningen Stadshagen (20.25 – 21. 20 uur)
Afgelopen periode is onderzoek gedaan naar de behoefte aan voorzieningen in Stadshagen. Hieruit blijkt dat er minder behoefte is aan stedelijke voorzieningen en voorzieningen op wijkniveau. Er is ongeveer de helft minder nodig dan in de grondexploitatie is voorzien. Van de 10 hectare zou circa 5 hectare moeten worden afgeboekt. Het college stelt echter voor om minder af te boeken en wat strategische ruimte aan te houden. Wellicht komen er nog initiatieven en er is ruimte nodig voor sociale woningbouw. Voor de afboeking is het noodzakelijk een extra voorziening te treffen. Dit wordt meegenomen bij de uitgangspunten voor het opstellen van de MPV 2016. De winkeliersvereniging Winkelcentrum Stadshagen had een brief gestuurd aan de raad over de uitbreiding van het Winkelcentrum en de mogelijke realisatie van een extra buurtcluster.
De fracties betreuren de noodzakelijke afboeking van 8,5 mln., maar zijn positief over de kwaliteit van het onderzoek. Het geeft een gedegen analyse en voldoende suggesties voor verdere ontwikkeling van de wijk. Er worden een aantal onderwerpen onder de loep genomen. Zo vinden de meeste fracties dat in samenspraak met het onderwijsveld de vestiging van een school voor voorgezet onderwijs serieus moet worden bekeken. Verder pleit men voor meer voorzieningen voor jongeren in de leeftijd 12 tot 17 jaar. Over de mogelijke realisatie van een buurtcluster met winkels wordt verdeeld gedacht. De tegenstanders vrezen concurrentie voor het winkelcentrum. De voorstanders benadrukken de kleinschaligheid en de sociale functie van een dergelijke voorziening. De te realiseren voorstadshalte aan de Kamperlijn acht men een kansrijke locatie voor enkele winkeltjes. De woordvoerders vinden de komst van wijkboerderij de Stadshoeve van groot belang. Als de initiatiefnemers het niet lukt om via de lopende crowdfund-actie voldoende middelen binnen te krijgen, vinden een aantal fracties dat de gemeente over de brug moet komen. Wethouder De Heer is blij dat er in de raad veel ambassadeurs van Stadshagen zitten. Het is een bloeiende en initiatiefrijke wijk. De wethouder zegt toe dat in het binnenkort op te stellen masterplan onderwijshuisvesting in gegaan zal worden op de mogelijke vestiging van voortgezet onderwijs in Stadshagen. Het buurtcluster is wat de wethouder betreft nog niet aan de orde. Eerst concentreren we ons samen met de eigenaar en de winkeliersvereniging op de uitbreiding van het winkelcentrum. Wat de Stadshoeve betreft zegt de wethouder dat hij vertrouwen heeft in het initiatief. Hij wil eerst de sluitingsdatum van de wervingsactie afwachten en daarna in gesprek met de initiatiefnemers om te mogelijkheden te verkennen

en te bezien wat er nog nodig is.

Aan het eind van de bespreking wordt de conclusie van de voorzitter gedeeld dat het voorstel geagendeerd kan worden voor besluitvorming op 11 januari 2016.

4. Pauze (21.20 – 21. 35 uur)

5.a. Nota van Uitgangspunten MPV 2016 (21.35 – 22. 30 uur)

Met de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) wordt inzicht gegeven in het gemeentelijk grondbeleid. De MPV wordt elk voorjaar aan de gemeenteraad voorgelegd. Voordat de MPV kan worden opgesteld is het nodig de uitgangspunten vast te stellen. Ook de grondprijzennota is een uitgangspunt voor de MPV. Bij het opstellen van de uitgangspunten is geanticipeerd op de landelijke aanscherping van de verslaggevingsregels. Verder is rekening gehouden met de meest recente signalen binnen de projecten. De meeste fracties herkennen de behoedzame wijze waarop het college met het grondbedrijf om gaat en zijn hier blij mee. Toch vraagt men zich af of het weerstandsvermogen voldoende is om de risico's het hoofd te bieden. Een zorgpunt is de komende wijziging van de landelijke regelgeving. Zo zijn gemeenten per 1 januari 2016 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. En ook de komende wijziging van de regelgeving rond de verantwoording (BBV) heeft gevolgen voor het grondbedrijf. Verder zijn er nog een aantal vraagpunten rond leegstand van kantoren, dorpsplan Wijthmen en sociale huurwoningen. Ook zijn er vragen over de stimuleringsreserve woningbouw. Veel woordvoerders zijn kritisch over het voorstel om een reserve Voorsterpoort te vormen met de positief af te sluiten grondexploitatie Spoolderwerk. Er is al genoeg geld gaan zitten in Voorstepoort, vinden enkele woordvoerders. Wethouder De Heer zegt dat de raad in 2011 bij de ontwikkeling Voorsterpoort hiervoor het kader heeft gegeven. De gemeente is in gesprek en dit biedt perspectief op resultaat. Tot die tijd wil hij graag dit potje achter de hand houden. Uiteindelijk gaat de raad over de besteding van reserves. Wat de kantorenmarkt betreft zegt de Wethouder toe dat er binnenkort een informatienota komt over de actuele ontwikkelingen. Gedacht wordt aan drastische maatregelen zoals slopen en afbestemmen en aan een experiment met leegstandscertificaten. Over de voortgang van dorpsplan Wijthmen komt wethouder Anker binnenkort met nadere informatie en mogelijke voorstellen. Met betrekking tot de stimuleringsreserve woningbouw is de wethouder bereid om in overleg begin volgend jaar een niet openbare bijpraat bijeenkomst te plannen. Bij de afronding van het debat kan men zich vinden in het voorstel van de voorzitter om de beslisnota te agenderen voor de besluitvormingsronde op 11 januari 2016.

5.b. Grondprijzennota 2016

6. Sluiting (22.30 uur)

De voorzitter sluit de vergadering om 23.40 uur.

Raadsplein info/debat

Datum 7 december 2015

onderwerp Herziening programma voorzieningen Stadshagen
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Santing - Nijland, J (Jeanette) 2723
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWP

Voorgesteld besluit raad

Beslisnota voor de raad

Datum 10 november 2015

Openbaar

Onderwerp	Herziening programma voorzieningen Stadshagen
Versienummer	1
Portefeuillehouder	René de Heer
Informant	Marjolijn Helmich / Johan Balk / Paul van Munster
Eenheid/Afdeling	Ontwikkeling / OWP - OWV
Telefoon	06-54782609/3362-2007
Email	m.helmich@zwolle.nl / j.balk@zwolle.nl / p.van.munster@zwolle.nl
Bijlage	Onderzoek: "Voorzieningen Stadshagen Zwolle 2025" (Managementsamenvatting pagina 2 - pagina 5)

De Raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van diverse dossiers met betrekking tot de Ontwikkelstrategie Stadshagen en de grondexploitatie.
2. In te stemmen met de herziening van het programma voorzieningen volgens optie 2 en dit te verwerken in de grondexploitatie Stadshagen.
3. Kennis te nemen van het financieel gevolg en voorgestelde dekking hiervan in de MPV 2016.
4. Kennis te nemen van het gewijzigde risicoprofiel.

Datum 10 november 2015

Inleiding

Voorgaande relevante besluitvorming

Op 2 december 2013 besloot uw Raad kennis te nemen van de Ontwikkelstrategie Stadshagen. Verder werd besloten in te stemmen met het juridisch planologisch kader voor het op te stellen bestemmingsplan voor het prioritaire gebied en de herziene grondexploitatie.

<http://www.mijnbabs.nl/iBabsOnline/Agenda.aspx?site=zwolle&agendaId=77e10959-4308-435b-893f-a61945e2c398&FoundIDs=>

In de Ontwikkelstrategie Stadshagen is het gebied aangewezen waarin voor de periode van tien jaar de realisatie van 2.025 woningen en de bijbehorende voorzieningen zal plaatsvinden. Dit is het prioritaire gebied genoemd. Binnen dit gebied liggen de wijken waar nog delen van moeten worden afgebouwd (hele buurten of incidentele bouwkvavels; Brecamp Oost zuidzijde, Werkeren, Frankhuis) en is bepaald binnen welk nieuw te ontwikkelen gebied (Breezicht zuidzijde) de resterende woningbouw in die periode kan plaatsvinden. Daarmee is tevens aangegeven in welke delen van Stadshagen de komende tien jaar niet zal worden ontwikkeld en gebouwd (Brecamp West, Brecamp Oost noordzijde, Breezicht noordzijde, de Tippe). Onderstaand kaartje uit de Ontwikkelstrategie Stadshagen geeft de begrenzing van het prioritaire gebied weer.



Datum 10 november 2015

Op 9 februari 2015 is een herziening van de grondexploitatie door uw Raad aangenomen waarin de exploitatietermijn met drie jaar is verlengd. Tevens is toen besloten om onderzoek te doen naar de behoefte aan (commerciële) voorzieningen in Stadshagen.

<http://www.mijnbabs.nl/iBabsOnline/Agenda.aspx?site=zwolle&agendaId=81b59976-40e4-41e0-9cf6-a682061dcd3b&FoundIDs=>

Het gaat goed met Stadshagen!

Na de crisis van de afgelopen jaren is herstel waarneembaar in Stadshagen. Buiten in de wijk gaat het goed! Er worden woningen gebouwd, delen van Stadshagen worden steeds meer afgebouwd, er wordt gewerkt aan een treinstation in de Tippe. Stadshagen is steeds meer onderdeel van de stad en er zijn veel initiatieven van bewoners. Stadshagen is volop in beweging.

De afgelopen tijd zijn er meer goedkope koop- en sociale huurwoningen gerealiseerd dan gepland. Enerzijds komt dat door het voldoen aan de huidige vraag in de markt. Daarnaast is ook voldaan aan het verzoek van de woningcorporaties om te kunnen bouwen om zo doende de wachtlijsten voor goedkope woningen te verkleinen.

De aantallen woningen die worden geproduceerd in 2015 en de aantallen welke zijn gecontracteerd voor 2016 liggen iets boven het productietempo dat in de Ontwikkelstrategie Stadshagen is vastgesteld.

Met de ontwikkelpartners zijn, op één na, alle contracten voorzien van een getekend addendum. Daarmee is het afboeken van 1.100 woningen met hen formeel geregeld. De verwachting is dat binnen afzienbare termijn ook het laatste addendum wordt getekend.

Het verdunnen en vergroenen uit de Ontwikkelstrategie Stadshagen wordt op meerdere fronten gerealiseerd. In Breecamp Oost is een “boost” gegeven aan het groen door daar een aantal kavels niet meer aan te leggen en in plaats daarvan een park te realiseren. Dat geeft ruimte aan de omliggende nog te ontwikkelen kavels die daardoor markttechnisch interessanter worden waardoor deze sneller kunnen worden gerealiseerd. In Frankhuis is samen met de marktpartijen gewerkt aan een nieuwe verkaveling, waarbij extra aandacht is gegeven aan de vergroening van de entree (Frankhuizerallee richting Twistvlietbrug). Het bewonersinitiatief “Vitamine G” wil mensen meer laten bewegen, sociale contacten bevorderen, meehelpen bij de ontwikkeling van kinderen en het wijkklimaat (microklimaat op wijkniveau) verhogen door aanpassing van het groen.

Als het gaat om de geplande woningen en voorzieningen en de daarbij behorende geraamde opbrengsten dan ontstaat het volgende beeld: de geplande inkomsten voor 2015 worden wel gehaald, maar met andere producten en niet met het geplande aantal m² voorzieningen. Ondanks nieuwe initiatieven dit jaar, blijft de uitgifte van middendure- en dure woningen en de m² voorzieningen achter.

Datum 10 november 2015

Informatief voortgang op diverse dossiers in Stadshagen

(Versneld) afbouwen prioritair gebied/handhaven woningdifferentiatie

Om een toekomstbestendige wijk te maken is de categorieverdeling van 30%/50%/20% (goedkoop/middenduur/duur) noodzakelijk. Binnen de Ontwikkelstrategie Stadshagen is deze woningdifferentiatie het uitgangspunt en wordt binnen het prioritair gebied gestuurd op realisatie van deze verdeling. De afgelopen jaren is mede door de vraag vanuit de corporaties meer goedkope woningbouw gerealiseerd. Dat betekent dat nu meer nadruk op middenduur en duur zal komen te liggen in de in uitvoering zijnde prioritaire gebieden Breecamp Oost, Werkeren en Frankhuis. Er wordt thans onderzocht of de ontwikkelpartners versneld kunnen bouwen in deze gebieden. Daarna kan wellicht eerder begonnen worden met woningbouw in Breezicht (zuidzijde) waar ook weer ruimte is voor sociale woningbouw en waarmee tegemoet kan worden gekomen aan de wens om sociale woningbouw te realiseren.

Daar waar het gaat om stimuleringsmaatregelen zal gebruik worden gemaakt van de beschikbare regelingen. Sneller realiseren van woningen betekent dat de inkomsten in de grondexploitatie eerder worden gerealiseerd. Dat heeft een positief effect op de financieringsbehoefte en daardoor verminderen de financieringskosten. Hoe dat financieel per saldo uitpakt, hangt af van de hoogte van de stimuleringsbijdrage.

Onderzoek plankosten

Met de Ontwikkelstrategie Stadshagen zijn de budgetten voor de plankosten als taakstellend aangehouden. In het kader van de herziening grondexploitatie Stadshagen 2015 was het voornemen onderzoek te laten verrichten naar de gewenste werkwijze van het tot uitvoering brengen van de Ontwikkelstrategie Stadshagen en de daarbij behorende projectorganisatie met als doel een neerwaartse bijstelling van de plankosten.

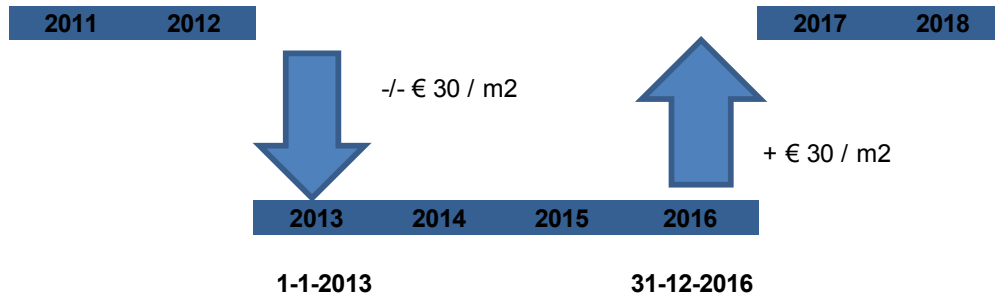
Plankosten zijn opgebouwd uit uren en producten tegen een bepaald uurtarief en productprijs. De projectorganisatie heeft de afgelopen periode veel aandacht besteed aan haar werkwijze en inzet. Dit heeft geleid tot een scherpe urenbegroting gebaseerd op de principes effectief en efficiënt. Deze urenbegroting wordt ieder kwartaal gemonitord op de werkelijke inzet en zo nodig vindt bijsturing plaats. Tegelijkertijd wordt in de samenwerking met marktpartijen kritisch gestuurd op de noodzakelijke inzet van de gemeente en zo veel als mogelijk aan de markt overgelaten. Deze cultuuromslag ervaren de marktpartijen ook. Ten aanzien van de productie van planproducten worden deze pas in opdracht gegeven indien nut en noodzaak zijn aangetoond in relatie tot grondproductie en gronduitgifte.

Tegen deze achtergrond ligt het niet in de verwachting dat een extern onderzoek leidt tot een neerwaartse bijstelling van de plankosten op korte termijn. Daarom is besloten geen extern onderzoek te verrichten en daarmee onderzoekskosten te besparen.

Sprong in de grondprijs

Als maatregel om de verkoop en productie van woningbouw te bevorderen is in 2013 de grondprijs voor marktwoningen stedelijk tijdelijk met € 30,- per m² verlaagd. In 2017 zou deze tijdelijke verlaging weer worden teruggedraaid en de grondprijs weer worden teruggezet naar het oorspronkelijke niveau.

Datum 10 november 2015



In de grondexploitatie is in de opbrengstenraming hiermee rekening gehouden. Bij de Nota van Uitgangspunten MPV wordt hier jaarlijks over gerapporteerd.

De eindigheid in 2017 van deze tijdelijke grondprijsverlaging brengt een risico met zich mee, de markt moet een dergelijke verhoging wel kunnen dragen. Op dit moment wordt geconstateerd dat de markt voorzichtig aantrekt. Dat werkt door in de uitgiftecontracten die worden gesloten, daarin is een stijgende trend van de grondwaarden te zien.

Ten behoeve van de bepaling van de grondprijzen in Zwolle wordt jaarlijks door twee externe bureaus van een reeks gedefinieerde standaardwoningtypen de residuele grondwaarde bepaald. Ook deze twee onderzoeken laten zien dat de grondwaarden licht stijgen.

Het voorstel is om voor nu de sprong in de grondprijs in de grondexploitatie te handhaven. Er is licht herstel maar daarmee is nog niet gezegd dat dit structureel is. Daarom volgend jaar nogmaals monitoren en besluiten of de verhoging in 2017 kan worden doorgezet. Indien volgend jaar kan worden geconcludeerd dat de sprong in de grondprijs gerealiseerd kan worden, verandert er niets aan de grondexploitatie, daarin is deze sprong al verwerkt. Indien blijkt dat dit later pas of in zijn geheel niet kan worden gerealiseerd, dan zullen de grondopbrengsten voor woningbouw verminderen en daarmee het resultaat van de grondexploitatie verslechteren. Voor Stadshagen betekent een jaar doorschuiven, vanaf 2018 deze sprong realiseren, € 0,7 miljoen lagere opbrengst. De sprong in de grondprijs geheel laten vervallen betekent voor Stadshagen € 8,0 miljoen lagere opbrengst. Deze bedragen geven de uitersten weer en daarbij is nog niet aangegeven in hoeverre er dan wel een sprong kan worden gemaakt of wat de inzichten zijn met betrekking tot marktonwikkeling.

De sprong in de grondprijs geldt gemeente breed voor alle projecten maar aangezien in Stadshagen de meeste woningen worden gerealiseerd, heeft dit grotendeels betrekking op dit project. In de MPV is een voorziening ter grootte van € 5,0 miljoen getroffen die het risico grotendeels afdekt. Over de stand van zaken en mogelijkheden met betrekking tot de sprong in de grondprijs wordt ook uitgebreid in de Nota van Uitgangspunten voor de MPV 2016 gerapporteerd.

Aanpassen van programma voorzieningen

Aanleiding

In 2013 is besloten het woningaantal in Stadshagen met 1.100 stuks te verminderen. Voor voorzieningen lag dat toen anders. Er was nog sprake van een aantal voorzieningen met een stedelijke functie. Inmiddels is het duidelijk dat deze voorzieningen en de wijkgerelateerde voorziening als een

Datum 10 november 2015

tweede gezondheidshuis (bestaande bouw) niet meer in Stadshagen komen. Daarnaast was de verwachting dat de markt de realisatie van een aantal voorzieningen zou oppakken. Tot op heden gebeurt dat in mindere mate dan is voorzien in de Ontwikkelstrategie Stadshagen. Omdat deze ontwikkeling reeds toen al werd voorzien, is bij de vaststelling van de MPV 2015 aangekondigd hier een onderzoek naar te doen. Hierbij is destijds al opgemerkt dat er rekening mee dient te worden gehouden dat de onderzoeksuitkomst leidt tot het moeten nemen van verlies.

Het onderzoek naar de behoefte aan voorzieningen in Stadshagen, zowel de commerciële als de sociaal maatschappelijke voorzieningen, is uitgevoerd door een extern bureau. De onderzoeksvraag is beperkt tot een periode van tien jaar. Verder kijken dan tien jaar wordt niet als realistisch gezien. Concreet is de periode van 2015 tot 2025 beschouwd. Dit is nagenoeg dezelfde periode die nog resteert in de grondexploitatie die gaat over het prioritaire gebied.

De resultaten van het onderzoek zijn gebaseerd op:

- input van de gemeente;
- gesprekken met stakeholders in het gebied;
- studies van andere VINEX-wijken;
- kennis en ervaringen van het onderzoeksbureau.

Onderstaande tabel geeft het resultaat van dat onderzoek aan waarbij tevens wordt vergeleken met de hoeveelheid voorzieningen die in de grondexploitatie zijn opgenomen als nog te realiseren.

Samenvatting behoefte m2 voorzieningen cfm onderzoek (optie 1)

Categorie	Resultaat onderzoek		Opgenomen grex Stadshagen		Verskil	
- commerciële voorz.	21.288	m2	19.575	m2	1.713	m2
- niet commerciële voorz.						
weteringzone / centrum	1.000	m2	13.868	m2	-12.868	m2
bijzondere doeleinden	26.700	m2	64.000	m2	-37.300	m2
Totaal	48.988	m2	97.443	m2	-48.455	m2

Uit het onderzoek blijkt dat met name op de niet commerciële voorzieningen dient te worden afgeboekt. Een ambitieuze programmering, gewijzigde marktomstandigheden en andere inzichten omtrent locatiekeuzes zijn hiervoor de voornaamste verklaringen.

Het onderzoek laat zien dat er een behoefte kan worden aangegeven voor afgerond 5 hectare aan voorzieningen. In de grondexploitatie is voorzien dat er ongeveer 10 hectare nog zou moeten worden gerealiseerd. Daarmee zou 5,0 hectare aan voorzieningen moeten worden afgeboekt (50%). Dit is optie 1.

Optie 2

In de Weteringzone / Centrum wordt in het onderzoek een zeer beperkte ontwikkeling gezien. Er wordt voorgesteld om daar minder op af te boeken en daardoor wat strategische ruimte te houden. Enerzijds

Datum 10 november 2015

omdat er stedelijk wordt gezocht naar locaties voor sociale woningbouw. Anderzijds omdat er wellicht nog initiatieven komen die nu nog niet worden voorzien. Het is lastig te beargumenteren in welke mate er dan moet worden gecorrigeerd op de uitkomst van het onderzoek. Er wordt voorgesteld om er van uit te gaan dat 50% van de resterende ruimte in Weteringzone / Centrum in de grondexploitatie blijft gehandhaafd. Daarmee kan 6.434 m² ten opzichte van het onderzoek minder worden afgeboekt.

Samenvatting behoefte m2 voorzieningen voorstel (optie 2)

Categorie	Resultaat onderzoek	Opgenomen grex Stadshagen	Verschil
- commerciële voorz.	21.288 m2	19.575 m2	1.713 m2
- niet commerciële voorz.			
weteringzone / centrum	1.000 m2	13.868 m2	-12.868 m2
correctie	6.434 m2	- m2	6.434 m2
	7.434 m2	13.868 m2	-6.434 m2
bijzondere doeleinden	26.700 m2	64.000 m2	-37.300 m2
Totaal	55.422 m2	97.443 m2	-42.021 m2

De focus de komende jaren komt te liggen op toevoeging van detailhandel (uitbreiding huidige winkelcentrum), uitbreiding van de sportvelden, realisatie van een basisschool in de Tippe en het zoeken naar combinaties voor voorzieningen. Het uitbouwen van de Milligerplas als Unique Selling Point om daarmee meer voorzieningen naar Stadshagen te trekken. Gezien de omvang van de wijk en het ontwikkelingsstadium van Stadshagen heeft een stedelijke voorziening een toegevoegde waarde. Aandacht wordt besteed aan de realisatie van een dergelijke voorziening.

Vrij komende gronden

Het lijkt nu dat er 4,2 hectare grond bestemd voor voorzieningen beschikbaar komt welke alternatief kan worden aangewend. Echter, een groot deel van deze hectaren is niet meer beschikbaar. De redenen hiervoor zijn divers:

- permanent andere bestemming:
 - o enkele kavels met een gemengde bestemming (voorzieningen en woningbouw) zijn bestemd voor uitsluitend (sociale) woningbouw;
 - o verdunning (lagere FSI) nabij de uitbreiding van het winkelcentrum;
 - o geen ontwikkeling van appartementen meer in de woongebieden waardoor dubbel grondgebruik niet meer mogelijk is (voorzieningen in de plint met wonen daarboven);
- tijdelijk ander gebruik:
 - o huisvesting van tijdelijke voorzieningen (scholen en sportzaal).

De gronden welke tijdelijk een ander gebruik hebben, komen op termijn weer beschikbaar voor herbestemming (0,8 hectare).

Voor de (sociale) woningbouw is een opbrengst gerealiseerd. Verdunning en het schrappen van de appartementen in de woongebieden zijn een uitvloeisel van de Ontwikkelstrategie Stadshagen en leiden tot een vermindering van de beschikbare ruimte voor voorzieningen en daarmee vermindert de opbrengst voor voorzieningen.

Datum 10 november 2015

Stedelijke voorziening

Het externe onderzoek geeft aan dat een stedelijke voorziening meerwaarde heeft voor Stadshagen. Als voorbeelden noemen de onderzoekers een school voor VO of MBO onderwijs, sportvoorzieningen en een kinderspeelparadijs. De vraag rijst waar een dergelijke bovenwijkse voorziening kan landen als deze zich aandient. In het prioritair gebied is hier geen ruimte meer voor. Het geactualiseerde bestemmingsplan voorziet in een voorzieningengebied in de Tippe. Dat is zeker gezien de ligging en goede bereikbaarheid dé aangewezen plek voor een stedelijke voorziening in Stadshagen. De Tippe ligt nu nog buiten het prioritair gebied. Om deze reden en vanwege de onzekerheid of een dergelijke voorziening er ooit zal komen, is in de grondexploitatie hier geen rekening mee gehouden.

Financieel gevolg

Resultaat

Op basis van de uitkomsten van het externe onderzoek (optie 1) vermindert de verwachte opbrengst voor voorzieningen in de grondexploitatie Stadshagen met € 9,4 miljoen (nominaal prijspeil 2015). Bij de voorgestelde optie, optie 2, wordt 50% (6.434 m²) minder aan voorzieningen in de Weteringzone/Centrum afgeboekt. De opbrengst die daarbij hoort, bedraagt € 0,9 miljoen. Daarmee resteert een bedrag van € 8,5 miljoen (nominaal prijspeil 2015) dat als vermindering van de opbrengst op voorzieningen kan worden aangemerkt.

Verandering risicoprofiel voorzieningen

Het voorstel tot afboeken heeft een positief effect op het risicoprofiel van de voorzieningen in Stadshagen. Dit risicoprofiel is opnieuw bekeken conform de uitgangspunten uit het risicobeleid en als volgt gekwantificeerd:

- van de totaal resterende opbrengsten van de voorzieningen is bekeken welk aandeel risicovol is;
- vervolgens is bepaald welk aandeel daarvan in de periode van 2016 tot en met 2019 valt;
- het risico is dat deze voorzieningen 4 jaar later worden gerealiseerd, daardoor treedt renteverlies op;
- dat renteverlies is vervolgens gewogen conform het vigerende risicobeleid.

Aldus is het gewogen risicobedrag op de voorzieningen na afboeken bepaald op € 0,1 miljoen.

In de MPV 2015 was het gewogen risicoprofiel op de voorzieningen berekend op € 2,3 miljoen. Met het afboeken wordt het gewogen risicobedrag op de voorzieningen verlaagd met € 2,2 miljoen. De argumentatie was dat er minder woningen worden gerealiseerd en dat dit op termijn tot afboeken op de voorzieningen zou kunnen leiden. Met het onderzoek is dit nu objectief onderbouwd en kan er realistisch worden afgeboekt.

In het weerstandsvermogen is conform het beleid 50% van het gewogen risicobedrag meegenomen, concreet betreft dat in de MPV 2015 voor de voorzieningen een bedrag van € 1,15 miljoen. Met het verlagen van het gewogen risicobedrag met € 2,2 miljoen zal € 1,1 miljoen binnen het weerstandsvermogen vrijvallen.

Datum 10 november 2015

Dekking

Voor de voorgestelde afboeking van € 8,5 miljoen is het noodzakelijk een extra voorziening te treffen. Bij de begroting 2016 is hier reeds gedeeltelijk op geanticipeerd door het weerstandsvermogen van vastgoed te versterken (conform besluit 4.b uit de beslisnota begroting 2016).

Dit geheel maakt integraal onderdeel uit van de Nota van Uitgangspunten MPV 2016 en zal, na besluitvorming, onderdeel uitmaken van de op te stellen MPV en jaarrekening. Vanwege de integrale benadering die op meerdere fronten en voor diverse projecten afwegingen en aanpassingen vereist (zie Nota van Uitgangspunten MPV 2016) kan niet op voorhand het voordeel van het verlaagde risicoprofiel één op één worden ingezet als dekking voor de hier voorgestelde afboeking.

Verklaring verschillen in de bedragen

De risicoanalyse beperkt zich conform het beleid tot een periode van vier jaar (en weegt op basis van een kans de berekende bedragen). In dit voorstel wordt over een periode van tien jaar afgeboekt. Dat verklaart voor het overgrote deel het verschil tussen het gewogen risicobedrag (€ 2,3 miljoen, waarvan 50% is opgenomen in het weerstandsvermogen) versus het af te boeken bedrag (€ 8,5 miljoen).

Afrondend

In de MPV 2016 zullen deze nieuwe financiële kaders met betrekking tot de herziening van het programma van de voorzieningen worden verwerkt en van dekking worden voorzien.

Beoogd effect

Informeren over de voortgang van de ontwikkelingen in Stadshagen en een aantal dossiers in het bijzonder. Besluit over het aangepaste programma voorzieningen in Stadshagen.

Argumenten

- 2.1: Ten opzichte van de uitgangspunten bij de Ontwikkelstrategie Stadshagen uit 2013 is nu duidelijk geworden dat door gewijzigde marktomstandigheden en andere inzichten omtrent locatiekeuze een aantal stedelijke voorzieningen en voorzieningen op wijkniveau niet meer in Stadshagen worden gerealiseerd. Er is om die reden een extern onderzoek uitgevoerd naar de behoefte van voorzieningen in Stadshagen tot 2025. Op basis van dit onderzoek is geconstateerd dat de grondexploitatie op een realistische wijze neerwaarts dient te worden bijgesteld.
- 3.1: De financiële effecten zullen worden meegenomen bij het opstellen van de MPV 2016.

Communicatie

Na het Collegebesluit is dit besluit toegelicht in een perscontact. Een persbericht is verzonden naar de lokale en regionale media.

Vervolg

Koers houden op de ingeslagen weg van de Ontwikkelstrategie Stadshagen! Het (versneld) afbouwen van het prioritair gebied: het doorontwikkelen van de wijze van samenwerking met marktpartijen, het gericht stimuleren van vastgoedontwikkelingen in het middendure- en dure woningbouwsegment,

Datum 10 november 2015

marktinitiatieven voor voorzieningen begeleiden en de beheersing van de projectgebonden risico's. De wijk als onderdeel van de stad verder uitbouwen, bewonersinitiatieven stimuleren en faciliteren, zijn de belangrijkste speerpunten voor 2016.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Herziening programma voorzieningen Stadshagen

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 17-11-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 december 2015,

de voorzitter,

de griffier,

Voorzieningen Stadshagen Zwolle 2025



**Expertteam
Winkelgebieden**

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	: Gemeente Zwolle
Titel rapport	: Voorzieningen Stadshagen 2025
Kenmerk	: owp150831-js
Datum publicatie	: 13 oktober 2015
Status publicatie	: Definitief
Projectleider opdrachtgever(s)	: Marjolijn Helmich
Projectteam Expertteam Winkelgebieden	: Marc Majolée, Hans Zimmer, Eke Schins-Derksen (Grontmij)

Expertteam Winkelgebieden

Meester van Oeffelstraat 7
5237 KN 's-Hertogenbosch
06-24778704
info@expertteam-winkelgebieden.nl
www.expertteam-winkelgebieden.nl

13 10 2015

Management Samenvatting

“Stadshagen 2025: een stadsdeel waar je je snel thuis voelt, waar naast kinderrijke gezinnen ook andere doelgroepen in eigen stijl wonen door de grote diversiteit aan woningen, de verschillende ‘sfeergebieden’ en de attractieve voorzieningen in de wijk. Zowel voor de bewoners zelf als voor overige Zwollenaren en de regio, zoals de Milligerplas en VO- en MBO-scholen. De inwoners zijn overal en altijd online middels het state of the art gratis wifi-netwerk rondom alle voorzieningen en (flex)werkplekken in de wijk. Een bruisende wijk waar veel ideeën opborrelen en waarvan een aantal is uitgegroeid tot een jaarlijks terugkerend evenement voor alle inwoners van Zwolle (en omgeving). Terreinen die in afwachting zijn van bebouwing zijn niet dood en leeg maar worden omarmd door de wijk. Met (tijdelijke) functies als stadslandbouw, buurtmoestuin, sport- en spelvoorzieningen, wildtuin, evenemententerrein, trapveldjes en buurtbarbeques. De wijk is altijd in beweging en groeit al jaren organisch mee met haar inwoners.”

Zwolle heeft de **ambitie** om van Stadshagen een **volwaardig, bruisend en levendig stadsdeel van Zwolle** te maken. De programmering van de geplande en nog toe te voegen voorzieningen hangt nauw samen met het uiteindelijk te realiseren woningbouwprogramma, de daaruit voortvloeiende groei en samenstelling van de bevolking en maatschappelijke en technische ontwikkelingen. Daarnaast is het een stedelijke afweging in hoeverre in Stadshagen ruimte is voor bovenwijkse c.q. stedelijke voorzieningen.

Uitgangspunt voor het **woningbouwprogramma** voor de komende jaren is een vraaggerichte ontwikkeling, realisatie in kleine bouwstromen en aansluiting bij de bestaande bebouwing en voorzieningen. Met de focus op de prioritaire deelgebieden Werkeren, Frankhuis, het zuidelijke gedeelte van Breecamp-Oost en Breezicht zuidelijk deel in de tweede fase.

De samenstelling van de **bevolking** van Stadshagen blijft zich tot 2025 kenmerken door relatief veel jonge inwoners. Daarna zullen de mensen in de wijk ouder worden en andere wensen qua voorzieningen krijgen. Dat zal zich al wat eerder voordoen in Stadshagen I. Bij de realisatie van nieuwe voorzieningen en het toekomstig gebruik van bestaande voorzieningen dient dan ook terdege rekening te worden gehouden met de nodige flexibiliteit en dynamiek. Dat maakt het op voorhand vastleggen van een afgekaderd programma voor een periode van 10 tot 15 jaar een lastige opgave.

Immers, ook aan de aanbodzijde (de voorzieningen, exploitanten, ondernemers) – onder meer als reactie op **maatschappelijke ontwikkelingen** en de omslag van verzorgings- naar participatiemaatschappij – staan de ontwikkelingen niet stil. **Multifunctioneel en levensloopbestendig bouwen** zullen in belang (moeten) gaan toenemen. Het delen van ruimten en combineren van functies kan een extra boost geven aan de leefbaarheid en het optimaal gebruik maken van gebouwen en accommodaties. In aanvulling op de in Stadshagen aanwezige school- en kantoorwoningen zal er ook (bestemmingsplantechnisch, ruimtelijk en financieel) ruimte geschapen dienen te worden voor vooruitstrevende multifunctionele accommodaties die mee kunnen ‘verkleuren’ met de vraag. Dit houdt ook in het niet (meer) strikt vasthouden aan monofunctionele gebieden, maar daar waar mogelijk **ruimte bieden voor functiemenging**. Belangrijk hierbij is dat ook op dit vlak met marktpartijen afspraken gemaakt worden. Dus niet alleen over de te realiseren woningen.

In **2025** zal Stadshagen een stadsdeel zijn met **naar verwachting ca. 30.000 inwoners**. De bevolkingsgroei en –samenstelling “vraagt” om **uitbreiding en verkleuring van het huidige voorzieningenaanbod**. En de ‘setteling’ van gezinnen vraagt ook om extra’s als het gaat om winkels, horeca, sport en ontspanning. En mogelijk ook op het vlak van werkgelegenheid.

Dat geldt overigens niet voor het **basisonderwijs**. Gezien de leerlingenprognose en de planning van de scholennieuwbouw, lijkt het mogelijk dit binnen het bestaande metrage (inclusief vervangende nieuwbouw voor de tijdelijke lokalen) te accommoderen. Omvang en samenstelling van de wijk maken de vestiging van **Voortgezet Onderwijs** of **MBO-opleiding** mogelijk. Een wijk-overstijgende functie die aan de rand van Stadshagen een plek kan krijgen en een belangrijke bijdrage zal leveren aan het imago, de uitstraling en ‘serieus genomen’ worden als een volwassen wijk.

De ontwikkelingen in **zorg en welzijn** zijn de afgelopen jaren snel gegaan. Het inzetten van de overheid op zelfstandig wonen en het bieden van zorg door mantelzorgers vraagt aandacht voor ontmoeting en zorg op maat. Het combineren van functies op één punt biedt heel veel kansen voor deze doelgroep. Stadshagen biedt door zijn kleinschalige opzet en de betrokken wijkbewoners veel mogelijkheden. Bij uitbreiding van het aanbod kan worden gekeken naar een centrum met een specifieke functiemenging gericht op de jeugdige doelgroep (bijvoorbeeld combinatie met jongerencentrum). Na verloop van tijd kan deze dan flexibel worden ingezet voor andere doelgroepen. Ook combinatie van dit centrum met de basisscholen en eventueel Voortgezet- of MBO -onderwijs is verstandig.

Winkelcentrum Stadshagen is na ruim 10 jaar toe aan een **volgende stap**. Dit is wenselijk om te kunnen voldoen aan de uitbreidingsbehoefte van een aantal gevestigde ondernemers en om nog ontbrekend gemaksaanbod te kunnen toevoegen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is naast inspelen op Het Nieuwe Winkelen (afhaalpunten, gastvrijheid, gemak en comfort) ook het creëren van een ontmoetingsplek en uitbreiding van het horeca-aanbod met terrassen voor verlenging van de verblijfsduur. Hierbij kan aansluiting gezocht worden met **Stadsboerderij Stadshoeve**, waar een theeschenkerij is voorzien. De ligging aansluitend op het winkelcentrum biedt overigens de kans over te gaan tot verkoop van streekproducten. Op de Stadshoeve zelf of in een speciaal ingerichte ruimten in het winkelcentrum.

De marktpotentie in combinatie met de mogelijkheid die het Bestemmingsplan Stadshagen biedt, maken zowel het uitbreiden van het winkelcentrum als realisatie van een **klein buurtcluster** mogelijk. De omvang van de wijk, de afstand voor een steeds groter wordend deel van de inwoners tot het winkelcentrum en de wens tot functiemenging in de nog te realiseren woningbouwprojecten rechtvaardigen deze stap. Dit buurtcluster bestaat uit een supermarkt en enkele aanvullende functies waaronder horeca (cafetaria) en afhaalpunten. Elders in de wijk is er ook een mogelijkheid voor (beperkte) uitbreiding van **horeca**.

De **Milligerplas** heeft alles in zich om een **Unique Selling Point** van Stadshagen te worden. In het verlengde van de plannen voor een horeca-paviljoen ter vervanging van het huidige aanbod past heel goed een wellness-voorziening, uniek gelegen aan het water met mooie vergezichten. De Milligerplas is tevens uitermate geschikt voor het faciliteren van sport en bewegen in de openbare ruimte. Dit biedt bij uitstek de gelegenheid in te spelen op de landelijke trend dat men zich steeds minder aansluit bij een sportvereniging en dat sporten en bewegen zich meer afspeelt op individueel niveau. Hierop voortbordurend kan gedacht worden aan het combineren met andere leisure- en ‘beach’ activiteiten.

Waarmee de Milligerplas kan uitgroeien tot een “**place to be**” voor de inwoners van Stadshagen, Zwolle en wellicht zelfs de regio. Vergelijkbaar met de recreatieplas Bussloo bij Apeldoorn.

De positie van Stadshagen kan verder versterkt worden met bovenwijkse c.q. **stedelijke** voorzieningen teneinde meer uitwisseling te bewerkstelligen met de rest van Zwolle. De realisatie van een halte aan de Kamperlijn die in 2017 wordt gerealiseerd in de Tippe biedt hier ook concrete kansen voor. Denk aan de eerder genoemde school voor VO of MBO onderwijs, sportvoorzieningen of een kinderspeelparadijs.

De programmering van Stadshagen in 2025 kan er bij benadering uitzien zoals uitgewerkt in onderstaande tabel (genoemde m² zijn ca.):

Functie	Mogelijke situatie 2025	Omvang 2015	Omvang 2025	Toevoeging t.o.v. 2015
Woningen	Afbouw Werkeren, Frankhuis, Brecamp-Oost	8.341	10.500	2.160
Detailhandel	Winkelcentrum Hanzehuis (incl. uitbreiding) Buurtsteunpunt	7.269	12.070-13.070 1.500- 2.500	4.800 – 5.800 m ² wvo 1.500 - 2.500 m ² wvo
	Totaal		14.570 m ² wvo	7.300 m ² wvo
Horeca	Hoofdwinkelcentrum Buurtsteunpunt Milligerplas Overig wijk Cultuurhuis-horeca	5 - 1 - 1	7 1 1 1 1	2 fastservice horecapaviljoen fastservice
Sport	Sportpark de Verbinding - CSV voetbal - korfbalvelden - tennisbanen - Jeu de boules Sporthal Bewegingshuis (3 zalen) Solitaire gymzaal Bewegingshuis: (Bewegingshuis totaal 1.756 m ² bvo) Sporthal (vrijstaand) Zwembad (MFA BubbelsBewegen) Fitness Kleinschalige sport en spel- voorziening gericht op vrije tijd en individuele beoefening	7 3 10 1 1 1 - 1 1	8-9 3 10 1 1 1 1 2 3.000 – 5.000 m ² bvo	Uitbreiding tot ca. 15 ha. 1-2 velden 2.400 m ² 1.200 m ² 3.000-5.000 m ² bvo
Leisure	Wijkboerderij De Stadshoeve Dierenweide Kakel & Co Dierenarts Dierenopvang Wellness Milligerplas	1 (tijdelijk) 1 - - -	1 1 1 1 1	1.700 m ² 200 m ² bvo 3.600 m ² bvo
Onderwijs en kinderopvang	30.000 m ² bvo - Scholen - Tijdelijk/noodgebouwen Kinder- + buitenschoolse opvang	10 6 7	13 - 9	Nieuwbouw Tippe Zuid (1), Breezicht Oude Weteringzone (2) 2x kinderopvang
Zorg	Zonnehuis (verpleeghuis zorg en servicecentrum) Gezondheidshuis (tijdelijk?) groepspraktijk Sein (epilepsie) Dienstencentrum wijkservicepunt Kleinschalige zorg	1 1 1 1 -	1 2 1 1 1	Zorg zoveel mogelijk combineren met gemeenschapshuis en MFA
MFA	Stadshagenhuis/Cultuurhuis (bibliotheek, kinderopvang, buurtthulpunt) Woonzorgcentrum Werkeren Nieuw MFA	1 1 -	1 1 1	Omvang nieuwe MFA afhankelijk van invulling en combinatie met sport, retail en wonen
Werken	Solid Stadshagen	-	1	
Diversen	Skatepark Stadshagen Jongerencentrum Jeugdtuinen Benzinepomp Kerken	1 1 1 1 2	1 1 1 1 2	

*) fastservice: ijssalon, cafetaria (ook snackbar), shoarmazaak/grillroom, lunchroom, pannenkoekenrestaurant, restauratie afhaalbedrijven.

**) restaurant: bistro (ook petit-restaurant, pizzeria), restaurant, cafe-restaurant, wegrestaurant

Inleiding

Welke voorzieningen, zowel commercieel als maatschappelijk, heeft Stadshagen de komende 10 jaar nodig? De beantwoording van deze vraag staat centraal in onderhavige rapportage.

Hierbij gaat het om een haalbare ambitie en kwantificering van het programma naar functies en m² en rekening houdend met bestaande voorzieningen, ontwikkelingen in het gebruik hiervan en maatschappelijke trends. En rekening houdend met het ontwikkelingsstadium van Stadshagen in de komende jaren: niet langer het ontwikkelen van een nieuwe VINEX-wijk, maar een wijk in ontwikkeling, een wijk die leeft en bruist.

Het Expertteam Winkelgebieden is gevraagd naar een onafhankelijke, frisse en deskundige blik op het voorzieningenniveau. Waarbij wij ons ervan bewust zijn dat dit kan betekenen dat we gevoelige onderwerpen aanstippen en/of indirect het idee kan ontstaan dat wij dwars in lijken te gaan tegen vastgesteld beleid. Dan wel termen of omschrijvingen hanteren die afwijken van wat gebruikelijk is binnen uw gemeente. Mocht dat het geval zijn, dan komt dat voort uit onze kijk op de gewenste ontwikkeling van de wijk.

Leeswijzer

“Je voelt je thuis in Stadshagen”. De slogan of pay-off waarmee Stadshagen sinds enige tijd in de markt gezet wordt. Gestart als VINEX-wijk maar gaandeweg steeds meer een gewone stadswijk en onderdeel van de stad Zwolle. Het je thuis voelen in Stadshagen kan op verschillende manieren verwoord worden. Wat ons betreft is het goed om een sfeerbeeld van Stadshagen anno 2025 neer te zetten en wat meer body aan de slogan te geven.

Na deze toekomstblik keren we terug met onze voeten op de grond, want wat is de **“Stand van zaken 2015”** (hoofdstuk 1)? Hoe ziet het huidige voorzieningenniveau er uit? Detailhandel, horeca, sport, leisure, onderwijs en kinderopvang, zorg en welzijn en bedrijvigheid komen aan de orde.

“Op weg naar Stadshagen 2025” (hoofdstuk 2) geeft aan de hand van de sterke en zwakke punten van Stadshagen en het gewenste woningbouwprogramma (en daaruit voortvloeiende groei van de bevolking) een beeld van het gewenste voorzieningenniveau.

“Voorzieningen in 2025” (hoofdstuk 3) geeft in tabelvorm een overzicht van de voorzieningen in 2025, waaruit ook de ontwikkeling vanaf het huidige aanbod afgelezen kan worden.

Vervolgens stippen we in **“Kansrijke concepten”** (hoofdstuk 4) initiatieven en concepten aan die een toegevoegde waarde kunnen hebben voor de huidige en toekomstige bewoners in Stadshagen. De uitwerking in de bijlage bevelen wij aan om kennis van te nemen.

Tot slot zetten wij de **“Conclusies en aanbevelingen”** op een rij (hoofdstuk 5).

Inhoud

Documentatiepagina	1
Management Samenvatting	2
Inleiding	6
Inhoud	7
Je voelt je thuis in Stadshagen 2025	8
1. Stand van zaken 2015	11
2. Op weg naar Stadshagen 2025	15
3. Voorzieningen in 2025	25
4. Kansrijke concepten	26
5. Conclusies en aanbevelingen	27
Bijlage 1 Verantwoording.....	29
Bijlage 2 Kansrijke concepten	31

Je voelt je thuis in Stadshagen 2025

Wonen in je eigen stijl

Stadshagen is een waar walhalla voor de **'thuis'werker** en **zzp'er**. Hij is overal en altijd online middels het state of the art gratis wifi-netwerk rondom alle voorzieningen en mogelijke (flex)werkplekken in de wijk. Op verschillende locaties – als de Stadsboerderij, Stadsstrand Milligerplas, Hanzehuis, Stadshagenhuis en de Woonzorgresidentie zijn flexibele werkplekken beschikbaar waar onder het genot van een kop kwalitatief hoogstaande koffie gewerkt en werkoverleg gevoerd kan worden. En dat is te merken, het ene na het andere initiatief ziet het daglicht wat zorgt voor veel vertier en afwisseling in de wijk. Een aantal van de ideeën die zo in de wijk is ontstaan is uitgegroeid tot een jaarlijks terugkerend evenement voor alle inwoners van Zwolle (en omgeving).

Een aantal zelfstandigen heeft zijn/haar intrek genomen in de **Solid Stadshagen**, waar de bewoners/gebruikers vrij zijn de tot hun beschikking staande ruimte naar wens in te vullen. De Solid heeft potentiële bewoners/gebruikers bij elkaar gebracht en dit unieke project is door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap tot stand is gebracht. Inmiddels is het uitgegroeid tot een **hotspot** van **creativiteit**, waar ook het StadsLab038 gevestigd is.

In het **Stadshagenhuis** (het voormalige Cultuurhuis) kan iedere (potentiële) inwoner terecht voor informatie over de wijk, ontmoeting, educatie, advies en ondersteuningstrajecten. Van hieruit worden ook aansprekende evenementen in de wijk geïnitieerd en uitgevoerd met, door en voor bewoners, die de samenhang en het "wijk" gevoel in de wijk sterk bevorderen.

Stadshagen is een wijk waar je je snel thuis voelt. Waar naast kinderrijke gezinnen ook andere doelgroepen in eigen stijl kunnen wonen door de grote **diversiteit** in het gerealiseerde woningbouwprogramma en de verschillende 'sfeergebieden' in de wijk. En dat allemaal op **fietsafstand** van je woning.

Wonen met gemak

Wat was de ambitie voor Stadshagen in 2015?

Website www.stadshagen.nl, september 2015

Op de grens tussen stad en polder ligt Stadshagen. Een wijk met talloze mogelijkheden om te recreëren én een ongekend veelzijdig woningaanbod. Van appartement tot vrijstaande villa: Stadshagen heeft het allemaal. Of je nu alleen, samen, met een klein of groot gezin woont; je voelt je thuis in Stadshagen. Gemeente Zwolle en diverse ontwikkelende partijen werken samen aan Stadshagen.

De nabijheid van voorzieningen, voor jong tot oud, betekent dat je eigenlijk de wijk niet uit hoeft. En door de herkenbare **langzaam verkeersroute** (waar je altijd voorrang hebt) die door Stadshagen loopt is actief bewegen vanzelfsprekend. Het gemak dient de mens en helemaal de inwoner van Stadshagen; boodschappen doen, heerlijk tot rust komen onder het genot van een drankje, een boek lenen in bibliotheek, lekker sporten, biljartje leggen. Bijna alles wat je je zou wensen is

rond de eigen woning te vinden.

Voorzieningen onder handbereik

Het Hanzehuis voorziet in alles wat je dagelijks nodig hebt. Ook is een aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplek met horeca en terrassen. En als jij niet in staat bent om naar de voorzieningen toe te komen, brengt de **Wijkvrijwilligersbus** uitkomst. Net als de bezorgdienst van het winkelcentrum: werkelijk alles wat je daar koopt – in de winkel of via de veel geprezen interactieve website – heb je binnen het uur in huis!

En nog mooier, de voorzieningen zijn ook geconcentreerd en gecombineerd op verschillende plekken in de wijk. In Solid Stadshagen doe je als kleine zelfstandige je werk, maar kun je ook terecht voor advies rondom opvoeding en zorg. En als inwoners ontmoet je hier je mede wijkbewoners en onderneem je met hen initiatieven om je buurt gezellig en leefbaar te houden (kookworkshops samen met de woonzorgresidentie en loop en ontmoetingsevenementen in de wijk). Deze initiatieven worden ondersteund door een **coördinator** die vanuit de gemeente een plek heeft gekregen in de wijk.

De **Milligerplas** is met zijn verblijfs-horeca, wellness en sport- en speelvoorzieningen en vele evenementen een **hippe plek en grote trekker**, zowel voor de wijk als daarbuiten. De halte aan de Kamperlijn in de Tippe is ook zo'n Unique Selling Point van Stadshagen. En behalve op mobiliteitsvlak zijn door de MBO- en Voortgezet Onderwijs-vestiging de stad Zwolle en stadsdeel Stadshagen ook nauw met elkaar verbonden

Bewegen en spelen

Stadshagen heeft extra aandacht voor de vitale mens. Overal zijn mogelijkheden om te bewegen en de omgeving nodigt mensen uit mee te doen. Niet alleen via sportactiviteiten aan de randen van de wijk. In de groene omgeving vind je spelvoorzieningen als bootcamps en interactieve elementen op verschillende niveaus die de bewoners vanzelf meenemen in **beweegactiviteiten**. Ook is er aandacht voor **innovatieve ontwikkelingen** in sport en bewegen door jaarlijkse activiteiten bij de Milligerplas en door de wijk heen.

Altijd iets te doen

Voor de invulling van je vrije tijd hoef je geen lange autoreis te ondernemen. Voorzieningen zijn eenvoudig te bereiken via de langzaam verkeerroute. In de wijk organiseren de **wijkbewoners** gezamenlijk op regelmatige basis verschillende **activiteiten** waardoor de wijk levendig is en bruist. Het verloop onder bewoners is daardoor laag en de binding groot. De wijk wordt ervaren als gezellig, er is altijd iets te doen. Een aantal wijkinitiatieven is uitgegroeid tot een **evenement voor Zwolle**, zelfs uit de omgeving weet men in groten getale Stadshagen te vinden. Het wellness-centrum Stadshagen weet door zijn unieke ligging aan de Milligerplas, zijn fraaie architectuur en wellness-aanbod velen te bekoren die tot rust willen komen en ontspanning zoeken. Naast de drukte dus ook ruim aandacht voor het lichamelijke en geestelijke welzijn.

De natuur voor het grijpen

Gelegen op de grens van stad en polder. Waar je ook woont in Stadshagen, de natuur ligt altijd voor het grijpen. De IJssel en het prachtige rivierenlandschap, met ondermeer de vogelkijkhut, het pontje naar Zalk en de veelgebruikte recreatieve route over de dijk. Het Zwarte Water, Ruimzichtkreek en Mastenbroekpolder. Aangelegd wijkgroen, bos, de Stadsboerderij en Milligerplas. Door de aangelegde fietspaden en het groen in de wijk, ben je als bewoner zo in de natuur en ervaar je rust en privacy die de wijk zijn unieke uitstraling geeft. **Wonen in de stad en toch buiten.**

Ruimte voor experimenten

De creativiteit en saamhorigheid binnen Stadshagen kent weinig begrenzingen. Niet alleen is dat zichtbaar in de bebouwing, ook de openbare ruimte straalt dit uit. Terreinen die in afwachting zijn van bebouwing zijn niet dood en leeg maar worden omarmd door de wijk. Met (tijdelijke) functies als stadslandbouw, buurtmoestuin, sport- en spelvoorzieningen, wildtuin, evenemententerrein, trapveldjes en buurtbarbeques. Een leuke spinoff hiervan is dat de wijk constant aan het veranderen is en er ruimte geboden kan worden aan initiatieven. De wijk is altijd in beweging en **groeit organisch mee met haar inwoners.**

1. Stand van zaken 2015

Functie	Aanbod medio 2015	Plannen toevoeging
Woningen	8.341	2.160
Detailhandel	7.269 m ² wvo	Niet bekend
Horeca	Hoofdwinkelcentrum Hanzehuis 5 vestigingen: - Fastservice: Delifrance, Bakker Bart, Kwalitaria - Minoy (Asian) en Michael (pizzeria) restaurant Cultuurhuis-horeca	450 m ² bvo (3x eet/afhaal) 600 m ² bvo (vervanging paviljoen Milligerplas)
Sport	Sportpark de Verbinding - CSV 7 velden - 3 korfbalvelden - 10 tennisbanen - Jeu de boules 1 sporthal Bewegingshuis (3 zalen), 1 solitaire gymzaal Bewegingshuis: 1.756 m ² bvo 1 vrijstaande gymzaal Zwembad (MFA BubbelsBewegen) Fitness	1-2 voetbalvelden, 10.000-20.000 m ² 1 sporthal: 1.000 m ² Sportvoorziening openbare ruimte: 3.000-5.000 m ² (sport en spel in de wijk Fitness 1.200 m ²
Leisure	Wijkboerderij De Stadshoeve (tijdelijk) Dierenweide Kakel & Co	1.700 m ² grond (wijkboerderij) Dierenopvang 3.600 m ² bvo wellness
Onderwijs en kinderopvang	30.000 m ² bvo - 10 scholen + 6 nood/combigebouw 7 kinder- en/of buitenschoolse opvang	(Afbouwen nood/tijdelijke schoolgebouwen) Kinderopvang 2x
Zorg	Zonnehuis (verpleeghuis zorg en servicecentrum) 2 Gezondheidshuizen (2 ^e kleinschalig) (tijdelijk?) groepspraktijk Sein (epilepsie) Dienstencentrum wijkservicepunt,	1 gezondheidshuis en daarnaast kleinschalige zorg
MFA	Cultuurhuis (bibliotheek, kinderopvang, buurtthulppunt) Woonzorgcentrum Werkeren	
Werken		
Diversen	Skatepark Stadshagen Jongerencentrum Jeugdtuinen Benzinepomp 2 kerken	Algemeen: samenvoegen functies Uitbreiding jongerencentrum

Woningbouw

Het aantal opgeleverde woningen in Stadshagen bedroeg per 1 april 2015 8.341. Het aantal inwoners bedraagt 23.072 per 1 juli 2015. In Stadshagen is in de periode 2013-2015 het gemiddelde van 180 woningen gehaald, mede door een productie van 260 tot 270 woningen dit jaar.

Detailhandel

Winkelcentrum Stadshagen is al ruim 10 jaar het bruisende hart van de Zwolse wijk Stadshagen. U vindt hier ruim 30 verschillende winkels, waaronder filialen van de grote winkelketens Jumbo, Albert Heijn, Blokker, Hema, Kruidvat en Bart Smit, maar ook kleine boetiekjes zodat u gezellig kunt shoppen. (Bron: www.winkelcentrumstadshagen.nl)

Het wijkwinkelcentrum het Hanzehuis kan worden getypeerd als een compleet gemak- en boodschappencentrum met compleet en attractief winkelaanbod voor de wijk. In totaal is er 7.269 m² vvo (winkelvloeroppervlakte) aanwezig. De gemiddelde omvang per winkel ligt op landelijk niveau, het aanbod per 1.000 inwoners ligt ver onder het landelijk gemiddelde. Een indicatie dat wat betreft de winkels het voorzieningenniveau (te) laag is.

Het wijkwinkelcentrum is voornamelijk gericht op dagelijkse boodschappen en daarnaast frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen. Er is sprake van een aantrekkelijke mix van grotwinkelbedrijven (onder andere AH, Jumbo, Hema, Kruidvat, Aktiesport, Scheer & Poppen) en lokale aanbieders.

Plannen/ideeën voor uitbreiding van het winkelcentrum (winkels begane grond, daarboven appartementen) dateren van de vorige eigenaar Corio. De gemeente heeft afgesproken dat de winkeliersvereniging de eerste contacten legt met de nieuwe eigenaar Wereldhave om inzicht te krijgen in de koers die zij voor ogen hebben.

Conform het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid in de wijk een solitaire supermarkt te realiseren.

Horeca

De wijk kent momenteel 5 horeca-vestigingen in het hoofdwinkelcentrum centraal in de wijk: 2 lunchrooms (Delifrance en Bakker Bart) een fastfoodrestaurant (Kwalitaria), chinees (Minoyu) en pizzeria-steakhouse (Michael). Het Cultuurhuis heeft een eigen aanbod op het gebied van catering met mogelijkheden van koffie tot buffet en diner.

De ondernemers in winkelcentrum Stadshagen hebben aangegeven vanuit de wens de verblijfsfunctie te vergroten de bestaande horeca te willen vergroten en/of uitbreiden, al dan niet in combinatie met een terrasfunctie. Dit wordt ondersteund door een enquête uit 2012 onder bewoners van Stadshagen waarbij 30% van de ondervraagden aangaf meer horeca te willen, een even groot % als de behoefte aan meer winkels.

Sport

Voor sportvoorzieningen bestaan diverse plannen in Stadshagen. Naast de uitbreiding van 1 à 2 voetbalvelden bij CSV (met 10.000 tot 20.000 m² grondoppervlakte) wordt gedacht aan de totale uitbreiding van het sportgebied tot 5 hectare grondgebied. Het verdere sportaanbod in Stadshagen omvat nu 1 sporthal (te splitsen in 3 separate sportzalen) en een gymzaal in het bewegingshuis met een totale omvang van 1.756 m².

Ook is er 1 solitaire gymzaal van (aanneem omvang 252 m²). Op basis van landelijke kengetallen heeft een wijk per 3.000 inwoners een gymzaal (252 m²) of (deel van een) sportzaal (616 m²) nodig. Daarbij speelt het bewegingsonderwijs een belangrijke rol voor het vullen van de accommodaties. Kijkend naar de leerlingenprognoses van de wijk Stadshagen, komt de behoefte van de wijk aan gymzalen op een totaal van circa 8 gymzalen voor het onderwijs. Deze kunnen daarnaast ook voor sportverenigingen worden ingezet. Dat komt neer op 1 gymzaal per 3.700 inwoners in de wijk.

Daarnaast speelt voor de komende 10 jaar de realisatie van 3.000 - 5.000 m² kleinschalige sport- & spelvoorzieningen in de woonwijken. Voor de actieve vrije tijdsbesteding bestaan nog plannen voor een sportschool (1.200 m²)

Leisure

Het aanbod op het vlak van leisure is relatief beperkt. Tenminste, als de aanwezigheid van de 'passieve leisure' in de vorm van het vele groen en de Milligerplas buiten beschouwing worden gelaten, want dit heeft absoluut toegevoegde waarde zowel als gebruikselement als voor de beleving van de wijk. Bedoeld wordt hier meer de 'actieve leisure'. Op dit moment zijn is dit vooral de tijdelijke Wijkboerderij aan de Oude Wetering en dierenweide Kakel & Co.

Momenteel loopt een crowdfunding actie om de nog benodigde financiën (naast het door de gemeente gereserveerde bedrag) rond te krijgen voor de realisatie van Wijkboerderij Stadshoeve op de plek van de bestaande wijkboerderij aan de Oude Wetering. De huidige dierenweide wordt verrijkt met een plek waar kinderen avontuurlijk kunnen spelen met bijvoorbeeld tunnels, boomstammen, stapstenen in water, een waterspeelplaats en een burcht gebouwd van wilgentakken. Zo is er voor de grotere kinderen in de wijk een mooie speelplek. Voor de kleintjes komt er dichtbij de nieuwe wijkboerderij een speelvoorziening. En kunnen ouders onder het genot van een hapje en drankje hun kleintje zien spelen. Naast deze uitbreidingen zijn er plannen voor een pluktuin, bloementuin en kruidentuin.

Een ander idee betreft de mogelijke realisatie van een wellness-centrum van ca. 3.600 m² op ca. 10.000 m² grond bij de Milligerplas.

Onderwijs en kinderopvang

Op dit moment telt de wijk Stadshagen 30.000 m² aan onderwijsvoorzieningen. Het betreft 10 scholen en 6 combinatiegebouwen en/of semi permanente voorzieningen. Daarnaast telt de wijk 7 kinderopvang en buitenschoolse opvanglocaties. Er is nog 2x een uitbreiding voor de kinderopvang gepland.

De onderwijspartijen hebben aangegeven voldoende capaciteit te hebben nu en in de komende jaren. Als er nog (tijdelijke) aanvullende meters gerealiseerd moeten worden is dit van tijdelijke aard, wat plaats zal kunnen vinden in combinatie met andere functies of middels multifunctionele ruimten, die te zijner tijd met een andere functie ingevuld kunnen worden. In Stadshagen is geen voortgezet onderwijs aanwezig.

Zorg en welzijn

In de zorg- en welzijnshoek kent de wijk vele voorzieningen. Er zijn twee gezondheidscentra en het Zonnehuis. Daarnaast telt de wijk een dienstencentrum en heeft het epilepsiecentrum SEIN er een plek. Ook is er een groepspraktijk met diverse artsen gehuisvest. Het Woonzorgcentrum Werkeren completeert het aanbod.

Rondom welzijn bestaan diverse initiatieven, zoals het Cultuurhuis, waarin verschillende organisaties zijn gehuisvest.

Werken

Op dit moment zijn zowel op het vlak van bedrijven, kantoren en bijzondere voorzieningen (uitgezonderd uitbreiding van het jongerencentrum) geen concrete initiatieven bekend. De afgelopen jaren zijn voor kantoorvilla's en woon-werkkavels juist partijen afgehaakt vanwege het ontbreken van vraag.

2. Op weg naar Stadshagen 2025

Inleiding

Voor de visie op toekomstige voorzieningen van de wijk zijn de sturingsprincipes en concrete doelen relevant zoals verwoord in de 'Visie voor een verrassende wijk van Zwolle', het Integraal Programma Voorzieningen Stadshagen+ (IPV) uit 2011. Achter de indeling in typen en thema's voor voorzieningen zit een goede filosofie. Duidelijk is tegelijkertijd dat marktpartijen vooral vanuit de marktvraag en doelgroepen denken. En deze consumenten hebben behoeften en willen vooral dit kunnen (terug)vinden in hun wijk. Belangrijk(er) richting 2025 is hoe voortbordurend op de visie en filosofie, rekening houdend met en inspeland op behoeften, trends en ontwikkelingen, bij een groei in een meer ontspannen tempo, de toekomstige voorzieningen en initiatieven gefaciliteerd kunnen worden.

SWOT-analyse

Op basis van input (Ronde Tafel overleg d.d. 22 september 2015) van de Projectgroep Stadshagen en beleidsmedewerkers van de gemeente komen over de wijk Stadshagen een aantal sterke en zwakke punten naar voren. Kernpunten met zowel positieve als negatieve kanten zijn de jonge wijk, het groeitempo, de centrale ligging van de wijkvoorzieningen en de relatief (ervaren) grote afstand tot de stad(centrum) Zwolle.

Sterk	Zwak
- Jonge wijk met betrokken bewoners - Diversiteit qua bewoners - Jongeren, maar minder problemen met hangjongeren dan andere wijken - Binding in de wijk/tevreden inwoners - Diverse woonmilieus - Goede basis-infrastructuur - Goede verkeerskundige ontsluiting - Groene wijk met veel speelruimte en winkelcentrum als middelpunt - Ruimte voor initiatief!	- Jonge wijk - 1^e delen die gebouwd zijn verouderen - Locatie Stadshagen t.o.v. stad en andere locaties/afstand tot centrum Zwolle - Veel zzpers zijn niet zichtbaar - Geen stedelijke voorzieningen - Geen stadsrandfuncties zoals auto-garage - Winkels te veel geconcentreerd, voor sommigen grote afstand tot de winkels - Te weinig overdekte speelmogelijkheden - Gemeente biedt initiatiefnemer ruimte, maar dit wordt maar beperkt opgepakt

Kansen	Bedreigingen
- Groeiwijk/mogelijkheden - Diverse doelgroepen/veel jeugd - Groeipotentie detailhandel - Zzp'ers, relatie met woningaanbod - Milligerplas prima plek voor recreatieve voorzieningen - Nieuwe concepten/kansen basis leisure	- Sterk individualistisch - Onafgebouwde wijkdelen - Onzekerheid planning woningbouw t.o.v. aantrekkelijke voorzieningen - Reputatie

Programma 2015 – 2025

De programmering van voorzieningen hangt nauw samen met die van de woningbouw (en daaruitvoervloeiende groei van de bevolking). In de Ontwikkelstrategie Stadshagen wordt uitgegaan van flexibiliteit, inspelen op ontwikkelingen en multifunctioneel programmeren en bouwen. Dit houdt vanuit de bouw van woningen en deelgebieden in niet (meer) strikt vasthouden aan monofunctionele gebieden, maar daar waar mogelijk ruimte bieden voor functiemenging. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- gedeeld gebruik ruimtes, plannen via aansluitende gebruiksmomenten op de dag;
- vergelijkbare beleving benutten;
- gebruik maken van aanwezigheid van bezoekers, passantenstromen.

De wijk Stadshagen telt relatief veel jonge inwoners (tot 54 jaar). Het aantal kinderen tot en met 4 jaar is groot en ook het aandeel van iets oudere jeugd is fors. In de nabije toekomst zal deze samenstelling zich nog wel even handhaven, in ieder geval tot 2025. Daarna zullen de mensen in de wijk ouder worden en andere wensen qua voorzieningen krijgen. Tot 2025 betekent dit dat voorzieningen voor de jongere en iets oudere doelgroep van belang zijn. Flexibiliteit in opvang van hun behoefte is nodig.

Concreet betekent dit:

- Brede Scholen met meerdere gebruikers, al dan niet aangevuld met overige voorzieningen die overdag of 's avonds gebruik maken van bijvoorbeeld de aula, sporthal of vergaderruimten (kerk, buurt- en wijkorganisaties, computerclubs etc.);
- Multifunctionele gebouwen met meerdere gebruikers in combinatie met woningen of kantoorruimtes. Vooral voor ZZP'ers is dit zeer wenselijk als werk- en ontmoetingsfunctie. Liefst in combinatie met horeca;
- Multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte, voor diverse doelgroepen. Beleving met bewegen kan een unique selling point zijn voor de wijk. Wenselijk is dan inzetten op ondersteuning, inzet op beachsport en inrichting openbaar gebied met individuele spelachtige materialen (faciliterende rol gemeente).
- Nieuwe combinaties van functies die flexibel zijn om te bouwen, zodat kan worden ingespeeld op veranderende behoefte in de wijk. Het niet in beton gieten van functies in gebouwen is een grote meerwaarde in de toekomst. Hierdoor ontstaat veel flexibiliteit die nu vaak onvoldoende aanwezig is.

In de wijk Utrecht Leidsche Rijn (in het bijzonder de wijk Terwijde), Amersfoort Vathorst en Houten worden door gemeente, coporaties, zorginstellingen en marktpartijen diverse projecten gerealiseerd die allemaal een combinatie, tijdelijk of definitief, met wonen in zich hebben.

Gemeente/wijk	Project
Utrecht – Leidsche Rijn- Terwijde	Centrum: winkels met woningen erboven Terwijde Zuidoost - woningen met zorg er onder - schoolwoningen
Amersfoort Vathorst	Zorgcentrum met restaurant voor de buurt
Houten Zuidwest	Schoolwoningen RK De Stek
Sas van Gent	MFA: woningen, zorg, cultuur, onderwijs

Woningbouw

Het uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering voor de periode 2013-2018 is een beoogde productie van 180 woningen per jaar, daarna (in ieder geval tot 2022 en daarna geëxtrapoleerd tot 2025) 225 woningen per jaar. Dit houdt in een totaal aantal nog te realiseren woningen van ca. 1.500 tot 2022 en overall in de periode 2016-2025 van ca. 2.160 woningen. Hiermee wordt het aantal van de PRIMOS prognose (2.804) niet gehaald (memo J. Balk, 10-09-2015). Het aantal van 2.160 woningen, gebaseerd op het besluit van de Raad in 2013 over bijstelling van het programma en opgenomen in de Ontwikkelstrategie Strategie, is voor ons het uitgangspunt. Uiteindelijk zal Stadshagen volgens deze planning, verdeeld over 30% sociaal, 50% middenduur en 20% duur (niet jaargebonden), in 2025 in totaal ca. 10.500 woningen tellen.

De strategie gaat uit van vraaggerichte ontwikkeling, in kleine bouwstromen en aansluitend bij de bestaande bebouwing en voorzieningen. De focus ligt daarbij op de prioritaire deelgebieden Werkeren, Frankhuis, het zuidelijke gedeelte van Breecamp-Oost en Breezicht zuidelijk deel in de tweede fase.

Winkels

De retailmarkt is sterk aan verandering onderhevig. Al voor 2008 was sprake van een kentering in de afzet van nieuwe meters winkelruimte en de crisis heeft een zetje gegeven in een verandering van een aanbod gestuurde – winkelruimte wordt afgenomen op basis van gerealiseerde plannen - naar een vraag gestuurde markt: de consument bepaalt of er behoefte is aan (extra) voorzieningen naar omvang, aard en soort.

Daarnaast zijn er de trends & ontwikkelingen waarvan richting 2025 de 3 megatrends zijn: internet, schaalvergroting en branchevervaging en vergrijzing. Meer concreet zijn de belangrijkste trends die (in)direct de opzet en samenstelling van bestaande en nieuwe winkelcentra bepalen:

Vraag	Aanbod
- Grote fysieke- (auto), virtuele- (internet) en sociale (social media, flexwerken) mobiliteit consument - Consument wil (blijvend) gemak, prijs-kwaliteit, keuze, inspiratie en service - Consument veel kennis over product & waar te koop - Fun-shoppen vs functioneel-shoppen - Motief, moment en locatie zijn belangrijk - Boodschappen is vooral functioneel; efficiënt, nabij, bereikbaarheid, keuze, <i>prijs</i>-kwaliteit.... -maar ook steeds meer fun; <i>kwaliteit</i>-prijs, nieuwe smaken, beleving, verkleuring/blurring, inspiratie, foodhallen	- Schaalvergroting en schaalverkleining - Omni-channeling, pure players en fysieke winkels. - Verandering functie fysieke winkel, van verkoopkanaal naar inspiratie en servicekanaal. - Verticalisering en ketenverandering; ketenverkorting, snel wisselende collectie, flexibiliteit. - Grotere en kleinere winkelunits nodig - Shopping 2020: 5 typen winkelgebieden - Omgeving van de winkel wordt belangrijker; openbare ruimte, beleving, sfeer, authenticiteit, uniciteit, bereikbaarheid

Winkelcentrum Stadshagen (Hanzehuis) dateert van 2005 en bestaat nu precies 10 jaar. Het is centraal gelegen in de wijk samen met culturele- (Cultuurhuis) en maatschappelijke voorzieningen (Werkeren), gezondheidshuis, dienstencentrum en sport (Bewegingshuis).

Het aantal mutaties in het aanbod is de afgelopen jaren gering geweest en de leegstaande panden zijn of worden snel gevuld. Belangrijke aanwijsbare redenen hiervoor zijn:

- Groeiende wijkbevolking en groei bezoekersaantallen (index 116*)
- Toevloeiing vanuit Westenholte, Genemuiden en Hasselt
- Welvarende wijkbevolking (gemiddeld 1,5 x modaal)*
- Gemiddelde omzetgroei ondernemers: 0-2%*
- Enige winkelvoorziening Stadshagen
- Adequaate boodschappencentrum

(* bron: Winkeliersvereniging winkelcentrum Stadshagen)

Het winkelcentrum is met zijn huidige omvang van ruim 7.300 m² wvo in principe toe aan een volgende stap. Doel van een uitbreiding zal zijn de huidige bewoners beter te kunnen bedienen, gelet op de beoogde groei van de wijk en om zittende ondernemers een vergroting van de winkel te kunnen bieden, inspelend op behoefte aan gemak en comfort. Voor de doorkijk naar 2025 zijn (t.o.v. 2011, Kardol) de volgende aannames gehanteerd:

- een inwonertal van ca. 30.000
- lagere bestedingen: € 2.216,= i.p.v. € 2.398,= dagelijks en € 1.185,= i.p.v. € 3.074,= in de niet-dagelijkse sfeer
- realistische koopkrachtbinding: 80% i.p.v. 85% dagelijks, 25% i.p.v. 30% niet-dagelijks
- gelijkblijvende toevloeiing van 8%
- een interneteffect passend bij wijkcentrum-plus: 10% dagelijks en 20% niet-dagelijks

Deze actualisatie biedt in de niet-dagelijkse sector zowel anno 2015 als in 2025 minder marktruimte dan in 2011 becijferd is. Desondanks bestaat er de mogelijkheid in zijn totaliteit voor heel de wijk een behoorlijk winkelvolumen toe te voegen.

Distributieve analyse (m² wvo)

	Kardol (2011)	Expertteam Winkelgebieden (2015)	
	2015	2015	2025
Dagelijks	2.700 m ²	2.700 m ²	3.500 m ²
Niet-dagelijks	7.400 m ²	4.900 m ²	3.800 m ²
Totaal	10.100 m ²	7.600 m ²	7.300 m ²

Ten aanzien van het moment van uitbreiding van het aanbod is een aantal belangrijke randvoorwaarden te geven die een directe relatie hebben met de ontwikkeling van de wijk:

- Verbetering van de bereikbaarheid via aanpassing van de infrastructurele situatie. De autoverkeerssituatie rondom het centrum is hierin een beperking;
- De huidige financiële draagkracht van ondernemers (bron: winkeliersvereniging) houdt in dat realisatie van het uitbreidingsdeel niet eerder dan 2020 mogelijk is. Een te onderzoeken alternatief zou kunnen zijn een gefaseerde ontwikkeling.

De huidige ondernemers gaan uit van een zo sterke positie van het centrum dat zij niet bang zijn dat een uitbreiding op de langer(re) termijn zal inhouden dat het winkelend publiek uitwijkt naar elders;

- bij de uitbreiding kan rekening gehouden worden met ca. 20% relocatie van bestaande ondernemers;
- streven moet zijn de bestaande winkelstraat, het nieuwe winkeldeel als ook de overige functies en gebouwen en woningen (meer) tot een eenheid te smeden. Daarvoor is gezamenlijke planning met de huidige gebruikers en eigenaren een must. Op dit moment versterken de functies elkaar niet of onvoldoende;
- de invulling van het nieuwe deel zal, in samenhang met eventuele aanpassingen en verplaatsingen van het huidige aanbod, vooral gericht moeten zijn op het vergroten van de verblijfsfunctie. Vooral de toevoeging van horeca met mogelijkheid tot terrasruimte en inrichting van de openbare ruimte zal daar een bijdrage aan moeten leveren. Tegelijkertijd blijft de functie als boodschappencentrum-plus de insteek. Oftewel: Service & Shop (zie www.inretail.nl/shopping 2020) met een focus op service dicht bij huis, gemak, compleet aanbod en assortiment, ontmoeten etc.;
- inspelen op de huidige en toekomstige behoefte aan de kant van de consument en ondernemers op het gebied van flexibel assortiment/pop-upstores, internet, afhaalpunten, goede logistiek etc. wordt als vanzelfsprekend beschouwd;
- streven naar combinaties met wonen en leisure (horeca, theater, bowling, gaming etc.) moet zoveel mogelijk uitgangspunt bij de opzet van het nieuwe winkeldeel.

Buurtcluster

De berekende marktruimte in combinatie met de mogelijkheid die het vigerende Bestemmingsplan Stadshagen biedt, maakt het mogelijk om zowel het bestaande winkelcentrum uit te breiden als een klein buurtcluster toe te voegen elders in de wijk. Ook vanuit het belang van toekomstbestendigheid van Stadshagen op het gebied van winkelvoorzieningen, is het wenselijk na te denken over spreiding van winkelvoorzieningen. Toekomstbestendigheid laat zich afmeten aan de locatie en branchering van winkels in de wijk. Dit betekent dat niet alles centraal en geclusterd op één locatie moet zijn (Bron: Detailhandel in de Vinex-wijk, studie naar toekomstbestendigheid, BRO, juli 2012). En inspelen op internetgevoeligheid van niet-dagelijks aanbod heeft niet alleen effect op het uitbreidingsmeters, het vraagt ook om afhaallocaties, die echter kleiner zijn dan een winkel.

De huidige opzet van de wijk met veel afzonderlijke buurten zonder al te goede directe en goede verbindingen onderling en met het hoofdwinkelcentrum, zijn sterk bepalend voor het gebruik en bezoekfrequentie van het winkelcentrum. In combinatie met het vergroten van de attractiviteit voor bewoners in de verder van het hoofdcentrum gelegen in ontwikkeling zijnde of nieuwe te ontwikkelen woonbuurten - al dan niet voor de oudere doelgroep - lijkt het wenselijk om een klein buurtsteunpunt rond een supermarkt van in totaal ca. 1.500-2.500 m² wvo te ontwikkelen.

Als locatie voor dit buurtcluster wordt primair gedacht aan de nieuw te ontwikkelen, noordelijk gelegen wijken en buurten. Dit enerzijds vanwege de grotere afstand tot het hoofdwinkelcentrum, anderzijds vanwege de korte afstand tot Zwolle (mede door de ringweg).

Bovendien leent de stedenbouwkundige opzet en infrastructuur van de eerder gerealiseerde buurten zich minder voor een buurtvoorziening die ook door bewoners van elders bezocht wordt. De precieze locatie (centraal gelegen nabij infrastructuur), omvang en samenstelling (aanvullend aanbod aan horeca en diensten) is nader uit te werken en dient afgestemd te worden op de behoefte. Vanuit het creëren van een ontmoetingsplek, levendigheid en gemak verdient een combinatie met zorg- en maatschappelijke voorzieningen en een afhaalpunt de voorkeur.

Horeca

Voor Stadshagen bestaan momenteel plannen voor nieuwbouw van een horecapaviljoen van 600 m² bvo bij de Milligerplas als vervanging van de tijdelijke voorziening. Daarnaast wordt horeca een theehuis geïntegreerd bij de wijkboerderij. Dit laatste metrage wordt om die reden niet separaat meegenomen als aparte horeca.

In de horecavisie Gastvrij en Vitaal 2012-2017 en de vastgestelde actualisatie van mei 2015 is het voor Stadshagen mogelijk gemaakt dat 3 cafetaria's (elk ca. 150 m² bvo) en 2 buurtvoorzieningen met een maatschappelijke(zorg)functie kunnen worden gerealiseerd. De haalbaarheid van cafetaria's annex eet- en afhaalgelegenheden wordt positief ingeschat omdat op dit vlak de wijk onderbemeten is. Uitgaande van een landelijke gemiddelde norm van 1 cafetaria per 3.500 inwoners zou Stadshagen in de 2025 bij ruim 30.000 inwoners over 8 van dergelijke kleine afhaal & eetgelegenheden kunnen beschikken. In aanvulling op de huidige 2 cafetaria sluiten wij aan bij een voorzichtige toevoeging van 3 zaken in het hoofdwinkelcentrum. Echter, daarbuiten zouden wij op weg naar 2025 de marktruimte benutten om elders in de wijk nog 2 fastservice-gelegenheden te huisvesten. Te denken valt aan een snackbar annex afhaalrestaurant in een buurtcluster een 1 elders in de wijk.

Voor de toevoeging van het aantal restaurants in het hoofdwinkelcentrum houden wij een bandbreedte aan van 2-4 extra horecagelegenheden. Ter illustratie: een vergelijkbaar groot wijkwinkelcentrum als Vleuterweide in de gelijknamige wijk in Utrecht Leidsche Rijn met een even groot verzorgingspotentieel als Stadshagen beschikt over 7 horecavestigingen (2 fastservice vestigingen (cafetaria en lunchroom) en 5 diverse restaurants). Het winkelcentrum Hanzehuis beschikt nu over 5 horecavestigingen. Dit is uitgezonderd de horeca in het Cultuurhuis waar ook lunch en diner mogelijk is.

De haalbaarheid van buurtrestaurants met een maatschappelijke c.q. zorgfunctie is minder goed te bepalen. De realisatie en exploitatie van deze veel kleinschalige restaurants (100-200 m bvo) wordt overgelaten aan de ontwikkelaars en/of zorginstellingen zelf.

Sport en leisure

Het sporten en bewegen van de Nederlander is sterk aan verandering onderhevig. Een landelijke trend is dat men zich steeds minder aansluit bij een sportvereniging en sport en bewegen zich meer afspeelt op individueel niveau. Daarnaast heeft de ontwikkeling op gebied van internet een enorme impact op het (minder) bewegen van diverse doelgroepen, leidend tot gezondheidsproblemen.

Dat heeft consequenties voor de toekomst:

- faciliteren van individuele sportbeoefening wordt in de toekomst steeds belangrijker;
- uitdagen van diverse doelgroepen tot bewegen wordt een onderdeel van de faciliterende rol van de gemeente, ook vanwege de grote consequenties van obesitas voor de gezondheid van mensen en de kosten voor de samenleving (bijvoorbeeld JOGG, Jongeren Op Gezond Gewicht waarin Zwolle participeert);
- inrichting van openbare ruimte en het 'vanzelf bewegen' kan bijdragen aan bovenstaande uitdaging;
- faciliteren van wijkbewoners bij het opzetten van bewegingsactiviteiten in de eigen wijk kan een bijdrage leveren aan bovenstaande doelstellingen;
- Inzetten op 'uitdagen om te sporten' voor de jonge doelgroepen levert een bijdrage aan 'jong geleerd, oud gedaan'.

Voor sportvelden en buitenvoorzieningen is het lastig een kengetal te benoemen. Deze wordt vaak bepaald op basis van de behoefte in de betreffende wijk. Als de sport in Stadshagen wordt benoemd als speerpunt en Unique Selling Point, biedt dit zeker kansen voor uitbreiding van deze buitensporten tot 15 hectare. Daarnaast is de keuze voor spel en sportactiviteiten in de openbare ruimte gericht op diverse doelgroepen dan een logische.

Uitgaande van een stijging van het inwoneraantal van Stadshagen tot ca. 30.000 in 2025 bestaat behoefte aan 8 gymzalen of 4 sportzalen met een totale omvang van een kleine 2.400 m². Het landelijk kengetal (STIPO) geeft ook aan dat per 25.000 -34.000 inwoners behoefte bestaat aan een sporthal van 2.400 m². Dat komt neer op 1 sporthal in Stadshagen. Voor een goede combinatie van voorzieningen kan een fitness annex sportschool wellicht bij deze ontwikkeling aansluiten.

Door de sport te combineren met leisure-activiteiten kan dit voor de wijk Stadshagen in 2025 een Unique Selling Point zijn. Voorstel is in de openbare ruimte een aantal sport- en spe(e)ltoestellen te faciliteren die het karakter hebben van een soort bootcamp. En deze te faciliteren op verschillende niveaus, zodat zowel de jongere als oudere kinderen als volwassenen hier gebruik van kunnen maken. De gemeente kan de wijkbewoners vragen gezamenlijk een plan te ontwikkelen en hier uitvoering aan te geven.

Daarnaast wordt voorgesteld in te zetten op nieuwe sporten bij de Milligerplas, gericht op 'beach'. Deze sporten zijn zeer in opkomst en bieden veel mogelijkheden voor bewegen en recreatie. Het is belangrijk dat deze nu aantrekkelijke sporten zich blijven innoveren, dus dat deze worden gekoppeld aan een ondernemer die actief de markt blijft volgen en sport en spel aanpast aan de marktvraag. Completeer deze aanpak bij voorkeur met een aantal mensen uit de wijk die mee willen denken over innovatieve sporten en leisure-activiteiten op deze plek samen met de ondernemer die hier de horeca exploiteert. Dan ontstaat een steeds veranderend concept met aantrekkingskracht naar buiten.

Onderwijs en kinderopvang

In het onderwijs zijn diverse ontwikkelingen gaande. Naast de ontwikkelingen op passend onderwijs, waarbij kinderen met een zorgvraag zo lang mogelijk op school blijven, ontstaan ook nieuwe onderwijsconcepten. Digitalisering vormt daarvan een belangrijk onderdeel.

Daarnaast is al enige jaren sprake van verbreding richting brede school-concepten en multifunctionaliteit. Exploitatie van bestaande scholen bieden vaak minder mogelijkheid tot innovatief meedenken in verbreding. Toch zijn er ook bij bestaand gebruik mogelijkheden. Door slim te kijken naar functiemenging, digitalisering en onderwijsconcepten, is verbreding mogelijk. Ook in combinatie met activiteiten en projecten samen met scholen en bijvoorbeeld het Cultuurhuis en het Bewegingshuis in de wijk.

Gezien de leerlingenprognose en de planning van de nieuwbouw (bijna afgerond) lijkt het mogelijk al het onderwijs in bestaande locaties (inclusief vervangende nieuwbouw voor tijdelijke locaties) te geven zonder gebruik te moeten maken van nood en/of semipermanente voorzieningen.

Het streven van de gemeente is naar meer multifunctionaliteit. In die zin kunnen de scholen wellicht aansluiten bij de ontwikkelingen in 'Solid Stadshagen' (zie bijlage 1) of bij het Gemeenschapshuis en de Woonzorgresidentie.

Stadshagen ligt in de beleving wat afgelegen van de rest van Zwolle en heeft nu veel gezinnen met kinderen. Deze kinderen groeien op. Uit diverse studies blijkt dat behoefte bestaat aan meer voorzieningen voor de opgroeiende jeugd. Vestiging van een Voortgezet Onderwijs opleiding of MBO-opleiding die wijk overstijgend is, maar aan de rand van Stadshagen een plek krijgt, is van belang voor het imago, de uitstraling en het 'serieus genomen worden' van Stadshagen als een "volwassen" wijk.

Zorg en welzijn

De ontwikkelingen in Zorg en Welzijn zijn de afgelopen jaren snel gegaan. Het kabinet heeft duidelijk ingezet op het langer zelfstandig laten wonen en op de participatiesamenleving. Bovendien zijn veel taken overgeheveld naar de gemeente en dat heeft consequenties:

- ouderen kunnen pas bij een zeer intensieve zorgvraag naar een verzorgingshuis of verpleeghuis, dat heeft consequenties voor de invulling van deze huizen
- meer zorg komt zo terecht bij mantelzorgers en thuiszorg
- het invullen van de 'nul-de-lijnszorg' is een taak van de gemeente die vaak via woonzorgzones probeert de zorg zo goed mogelijk te verlenen
- zorg op maat en zorg in de wijk zijn concepten die in de wijken dienst doen en op relatief korte afstand van de inwoners zorg kunnen verlenen.

Het inzetten op zelfstandig wonen en het meer bieden van zorg door mantelzorgers vraagt op diverse manieren ook aandacht voor 'ontmoeten' en 'zorg op maat'. Het combineren van functies (zorg en ontmoeting) op één punt biedt heel veel kansen voor deze doelgroep. Samenvoegen van diverse organisaties voor dienstverlening in bijvoorbeeld het Cultuurhuis en de Woonzorgresidentie in Stadshagen biedt veel kansen voor de toekomst. Naast de zorg voor ouderen, die vaak in bovenstaande doelgroep vallen, heeft de gemeente ook zorg voor andere doelgroepen: jeugd of andere groepen met een zorgvraag. De wijk Stadshagen biedt door de kleinschalige opzet van sommige delen van de wijk en de betrokken wijkbewoners veel mogelijkheden.

Landelijke kengetallen gaan voor buurthuizen, ontmoetingscentra en MFA's uit van gemiddeld 1 per 8.000 inwoners. In Stadshagen zou dat op termijn betekenen dat plaats is voor 3 multifunctionele ontmoetingscentra met diverse vormen van dienstverlening. Stadshagen heeft er anno 2015 twee: het Woonzorgcentrum en het Cultuurhuis. Bij uitbreiding met nog een ontmoetingscentrum kan worden gekeken naar een centrum met een specifieke functiemenging gericht op bijvoorbeeld de jeugdige doelgroep (bijvoorbeeld combinatie met jongerencentrum). Hierin kunnen diverse activiteiten voor verschillende leeftijden worden ontwikkeld op gebied van sport, spel, maar ook educatie, gezondheid, opvoeding etc. Na verloop van tijd kan deze dan flexibel worden ingezet voor andere doelgroepen. Combinatie van dit centrum met bijvoorbeeld een middelbare school en basisscholen is verstandig.

Werken

Vanuit de ontwikkeling van de wijk en het groeiend aantal ZZP'ers ligt het voor de hand dat er behoefte blijft bestaan aan werkruimtes buitenshuis. Dit kan zijn in of nabij het winkelcentrum of een bedrijfsverzamelgebouw op een andere locatie.

Voor kleine bedrijfjes is het wellicht goed om onderzoek te doen naar de behoefte en omvang van woon-werkkavels of kavels voor kleinschalige bedrijfshallen met kantoorruimte er bij aan de rand van de wijk.

Unique Selling Points (USP's)

In studies naar de diversiteit en levendigheid van (van oorsprong) Vinex-wijken komt naar voren dat de mate van stedelijkheid, ofwel de aanwezigheid van voorzieningen en stedelijke uitstraling, sterk verschilt. Op sommige locaties vergelijkbaar met Stadshagen zoals Ypenburg (Den Haag) en IJburg (Amsterdam) zijn zeer grote stadsdelen ontstaan die relatief geïsoleerd van de stad liggen en waar een groot centrumgebied met eigen voorzieningen en een stedelijke uitstraling is ontwikkeld. Ook zijn er voorbeelden van wijken zoals bij Houten en Almere Buiten die nauwelijks een herkenbaar eigen centrumgebied hebben en/of zich kenmerken door dorpse uitstraling.

Een vergelijking voor Stadshagen die hier opgaat is die van de stad Amersfoort in relatie tot haar wijk Vathorst ('overzijde A1'). Hoewel 'onderdeel van' opereert Vathorst vrij op zichzelf. Dit is ontstaan door de vestiging van niet alleen een breed pakket eigen wijkvoorzieningen, maar ook door ontwikkeling van een brede strook tussen de wijk en de A1-A28 waarin tal van bovenstedelijke functies als kantoren, bedrijven, grootschalige winkels en leisurevoorzieningen gevestigd zijn of gaan worden. Hierdoor is wederzijds sprake van uitwisseling met overig Amersfoort van bezoekers en gebruikers van de voorzieningen.

De identiteit van de woonwijk wordt in vrijwel alle Vinex-wijken bevorderd door thematisering. Deze komt dan tot uitdrukking in het motto van de wijk, maar vooral in de naamgeving van wijk, buurten en straten, en in vormthema's. Thematisering is een geschikt middel om de bijzondere uitstraling van de wijk te benadrukken. In de praktijk kiezen de wijken daarbij vaak voor dezelfde thema's: water, bos en historie zijn succesnummers.

De attractiviteit van nieuwbouwwijken wordt overigens niet alleen sterk bepaald door hun ligging ten opzichte van de bestaande stad, maar ook door aanwezigheid van (extra) voorzieningen. Deze kunnen een wijk een bovenwijkse of zelfs stedelijke reikwijdte geven. Denk bijvoorbeeld aan de brede recreatiestrook door Leidsche Rijn (Het Lint) of het strand in Nesselande (zie ook artikel NRC 'Groeten uit Vinexland' van Tijs van den Boomen).

De Milligerplas kan naar onze mening uitgroeien tot het USP van Stadshagen. Dit kan onder meer door het geleidelijk toevoegen van horeca, wellness, speelvoorzieningen *aan-* en gebruiksmogelijkheden *op* het water. Zo wordt de recreatieplas zowel voor de wijk als daarbuiten een trekker. Vergelijkbaar met de recreatieplas Bussloo bij Apeldoorn.

Het is ook een geschikte locatie voor een wat lossere structuur en beleving tegenover de strikt geregisseerde compositie van Stadshagen. Denk aan organische gegroeide stadsstranden (al dan niet tijdelijk), hotspots voor creatieven, etc.

Daarnaast is het wenselijk om uit te gaan van de mogelijkheid om via bovenwijkse voorzieningen een uitwisseling te bewerkstelligen met de rest van Zwolle. Dan wordt Stadshagen meer dan een solitaire woonwijk in het groen en wordt het (meer) onderdeel van de stad. En gaan mensen vanuit Zwolle ook vaker naar Stadshagen. De realisatie in 2017 van een halte aan de Kamperlijn in de Tippe is ook zo'n USP. Hiermee wordt een snelle(re) verbinding tussen Stadshagen en het station c.q. centrum gerealiseerd.

Stedelijke voorzieningen die de bovenwijkse functie kunnen bewerkstelligen zijn sportvoorzieningen als zwembaden, manage, sporthallen (vergelijk wielervedbaan en Omnisportcentrum Apeldoorn), schaats- en skibanen en commerciële leisure als kinderspeelparadijzen en gamehallen. Ontwikkeling van grootschalige detailhandel is geen optie. Daarvoor zijn Voorsterpoort en andere locaties in Zwolle meer geschikt en is onvoldoende marktpotentie.

Vertaling naar grondexploitatie: uitnodigen en uitdagen

De Ontwikkelstrategie Stadshagen (2013) gaat uit van een vraaggerichte ontwikkeling. Middels kleine bouwstromen en in aansluiting op bestaande bebouwing en voorzieningen. Met een beoogd woningbouwprogramma dat gezien de huidige marktsituatie ambitieus genoemd mag worden. Hierdoor is het meer dan ooit noodzakelijk om samen met alle stakeholders inventief en proactief de woning- en voorzieningenmarkt te stimuleren en te faciliteren. Om zo de unieke kwaliteiten van Stadshagen en de potentie van een project via een interactief proces met (toekomstige) bewoners/gebruikers te vertalen in een passend programma en een diversiteit aan woonvormen.

Deze uitnodiging en uitdaging zou naar onze visie – voor zover dat nog niet het geval is - zijn vertaling dienen te vinden in de grondprijsbepaling. Of het nu om woningen, voorzieningen of combinatieprojecten gaat, elke locatie en elk project kent zijn eigen kenmerken en zijn eigen bijpassende grondwaarde. Wil Stadshagen onderscheidende en vooruitstrevende projecten binnenhalen (als bijvoorbeeld een Solid) dan zal sprake dienen te zijn van een op maatwerk gericht grondprijnsbeleid.

3. Voorzieningen in 2025

De programmering van Stadshagen in 2025 kan er bij benadering als volgt uitzien:

Functie	Mogelijke situatie 2025	Omvang 2025	Toevoeging t.o.v. 2015
Woningen	Afbouw Werkeren, Frankhuis, Brecamp-Oost	10.500	2.160
Detailhandel	Winkelcentrum Hanzehuis (incl. uitbreiding) Buurtsteunpunt Totaal	12.070-13.070 1.500- 2.500 14.570 m ² wvo	4.800 – 5.800 m ² wvo 1.500 - 2.500 m ² wvo 7.300 m ² wvo
Horeca	Hoofdwinkelcentrum Buurtsteunpunt Milligerplas Overig wijk Cultuurhuis-horeca	5 - 7	3 fastservice en 2-4 restaurants)* 1 fastservice 1 horecapaviljoen 1 fastservice
Sport	Sportpark de Verbinding - CSV voetbal - Korfbalvelden - Tennisbanen - Jeu de boules Sporthal Bewegingshuis (3 zalen) Solitaire gymzaal Bewegingshuis 1 sporthal Zwembad (MFA BubbelsBewegen) Fitness Kleinschalige sport en spelvoorziening gericht op vrije tijd en individuele beoefening	8-9 3 10 1 1 1 1 2 3.000 – 5.000 m ² bvo	Uitbreiding tot ca. 15 ha. 1 sporthal van 2.400 m ² 1 Fitness 1.200 m ² 3.000-5.000 m ² bvo
Leisure	Wijkboerderij De Stadshoeve Dierenweide Kakel & Co Dierenarts Dierenopvang Wellness Milligerplas	1.700 m ² bvo 200 m ² bvo 3.600 m ² bvo	1.700 m ² bvo 200 m ² bvo 3.600 m ² bvo
Onderwijs en kinderopvang	30.000 m ² bvo - 13 scholen 9 kinder- en/of buitenschoolse opvang		Tippe Zuid (1), Breezicht Oude Weteringzone (2)2x kinderopvang
Zorg	Zonnehuis (verpleeghuis zorg en servicecentrum) 2 Gezondheidshuizen (tijdelijk?) groepspraktijk Sein (epilepsie) Dienstencentrum wijkservicepunt Kleinschalige zorg		Zoveel mogelijk combineren met gemeenschapshuis en MFA
MFA	Stadhagenhuis/Cultuurhuis (bibliotheek, kinderopvang, buurthulpunt) Woonzorgcentrum Werkeren Nieuw MFA	3 MFA	1 MFA Omvang afhankelijk van invulling en combinatie met sport, retail en wonen
Werken	Solid Stadshagen		
Diversen	Skatepark Stadshagen Jongerencentrum Jeugdtuinen Benzinepomp Kerken	1 1 1 1 2	

*) fastservice: ijssalon, cafetaria (ook snackbar), shoarmazaak/grillroo1m, lunchroom, pannenkoekenrestaurant, restaurantie afhaalbedrijven.

**) restaurant: bistro (ook petit-restaurant, pizzeria), restaurant, cafe-restaurant, wegrestaurant

4. Kansrijke concepten

In de sfeer van aandachtspunten en randvoorwaarden willen wij een aantal initiatieven/concepten benoemen die wij als een duidelijke meerwaarde zien voor de huidige en toekomstige bewoners in de wijk. En die potentiële initiatiefnemers kunnen verleiden Stadshagen op hun lijstje te zetten als vestigings- en investeringslocatie.

Een aantal van de gepresenteerde concepten is (nog) niet succesvol geweest. Wij zijn echter van mening dat deze een goede leerschool bieden en de nodige elementen bevatten die Stadshagen op een hoger niveau kunnen tillen. En die daarnaast een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de ambitie om van een “wijk in aanbouw” door te groeien naar een “wijk die bruist en leeft”. Een wijk die ruimte biedt aan nieuwe initiatieven en nieuwe vormen van voorzieningen.

Het gaat om de volgende concepten:

- Werkplaats Stadshagen: Platform initiatieven waar Zwolle beter van wordt
- Solids: flexibel & multifunctioneel bouwen
- Langzaam verkeersroute tussen de wijkvoorzieningen
- SpaSereen: Wellness/onthaasten
- Cultuurhuizen: combinatie met gemeentehuis en bibliotheek
- Cultuurkamer en Gemeenschapshuis: bewonersinitiatief activiteiten in de wijk
- Streekmarkt: verbinding consument met herkomst van ons voedsel
- Woonzorgcentrum: ontmoetingsplek bewoners
- Wijkwebsite: gezamenlijk portaal voor de bewoners
- Stadshagen Free wifi: integratie on- en offline informatie.

Voor achterliggende informatie verwijzen we naar bijlage 2.

5. Conclusies en aanbevelingen

De wijk Stadshagen heeft potentie door te groeien als volwaardig stadsdeel van Zwolle. Bij de ontwikkeling richting 2025 is een aantal zaken van wezenlijk belang:

1. Lever een maximale **inspanning op woningbouw** in de periode 2015-2025. Het wordt niet alleen een opgave de aantallen van circa 2.160 woningen te halen, maar ook deze af te stemmen op de juiste doelgroepen en gevraagde typen woningen. Stem dus goed af met betrokken marktpartijen en de productie elders in Zwolle. Deze uitnodiging en uitdaging zouden naar onze visie – voor zover dat nog niet het geval is - zijn vertaling dienen te vinden in de door de gemeente te hanteren methodiek voor de **grondprijsbepaling**. Maatwerk dus, waarbij terdege rekening gehouden dient te worden met de sterk veranderende rollen van de bij het proces betrokken stakeholders. Of het nu om woningen of voorzieningen gaat, elke locatie en elk project kent zijn eigen kenmerken en zijn eigen bijpassende grondwaarde.
2. Het huidige **winkelcentrum** in Stadshagen vervult een goede functie als compleet gemak- en boodschappencentrum voor de wijk. Er is zeker potentie voor een uitbreiding van het winkelpotentieel, door groei van de bevolking in de wijk en de omzet bij de ondernemers. Richt je bij de toevoeging van retail ook op voorzieningen die de verblijfstijd vergroten en daarmee een positieve bijdrage leveren aan uitstraling, beleving en attractiviteit van het winkelcentrum. Ook bij deze ontwikkeling is afstemming en het maken van afspraken met de eigenaar en ondernemers van groot belang. Denk daarbij aan termijnen, opzet, en samenstelling van de toe te voegen voorzieningen. Vergeet in de uitwerking van de plannen niet voorzieningen als een **buurtcluster** en mee te nemen. Deze vergroot de aantrekkingskracht voor bewoners in wat verder van het winkelcentrum gelegen gebieden.
3. Voor de winkelvoorzieningen zijn **centrale ligging**, bereikbaarheid (voor alle middelen van vervoer) en parkeren belangrijke randvoorwaarden. Die kan voor het hoofdwinkelcentrum sterk verbeterd worden door aanpassing van de bestaande infrastructuur en autobereikbaarheid. Dat is ook noodzakelijk vanuit de haalbaarheid van de uitbreiding van het centrum en binding van de eigen wijkbevolking. Anders zijn andere centra in Zwolle of daarbuiten (betere) alternatieven en vloeit omzet weg. Maar tegelijk wordt dan ook de binding en beleving aan de eigen wijk minder
4. In Stadshagen bestaan mogelijkheden voor uitbreiding van het voorzieningen aanbod, waarbij het zoeken naar **combinaties** en optimale samenwerking van groot belang zijn. Hierdoor voorkom je leegstand en bevorder je een grote aantrekkingskracht van de betreffende voorzieningen voor de beoogde doelgroepen. Bij de realisatie van zowel woningbouw als voorzieningen, is het maken van afspraken tussen belanghebbende partijen van groot belang. Afspraken over productie, maar ook over invulling van types en soorten combinaties. Deze afstemming dient plaats te vinden tussen stakeholders en het Projectteam. Daarbij speelt de categorisering van 'ought' en 'nice' een rol. Samen vaststellen welke voorzieningen kunnen en moeten in de wijk en hoe deze te realiseren.

5. Flexibiliteit en **multifunctionaliteit** van voorzieningen biedt in Stadshagen veel mogelijkheden voor de toekomst. De ontwikkeling is overal gaande en biedt kansen voor schuiven in voorzieningen als de wijk verandert. Niet alleen brede scholen, maar ook combinaties met wonen, zorg en welzijn en ontmoeten met commercie en sport bieden mogelijkheden (zie ook de bijlage kansrijke concepten). Werken met ‘concentratiezones’ in de wijk is kansrijk en goed denkbaar in Stadshagen en borduurt voort op de huidige opzet van de wijk. Bijvoorbeeld kinderopvang bij sportvelden, werkruimtes voor ZZP’ers bij het winkelcentrum of bij de horeca van de Milligerplas.

6. De **Milligerplas** kan naar onze mening uitgroeien tot het **USP** van Stadshagen. Dit kan onder meer door het geleidelijk toevoegen van horeca, wellness, speelvoorzieningen *aan-* en gebruiksmogelijkheden *op* het water. Ook biedt deze locatie de mogelijkheid in te zetten op aan ‘beach’ gerelateerde sporten. Het uitdagen van diverse doelgroepen tot bewegen wordt sowieso een onderdeel van de faciliterende rol van de gemeente. Inzetten op ‘uitdagen om te sporten’ voor de jonge doelgroepen levert een bijdrage aan ‘jong geleerd, oud gedaan’. Zowel de groene openbare ruimte in de wijk als de ruimte rondom de Milligerplas biedt hiervoor bij uitstek mogelijkheden. Dit past ook bij de gedachte om hier in te zetten op een wat lossere structuur en beleving tegenover de strikt geregisseerde compositie van Stadshagen. Denk hierbij als referentie aan organische gegroeide stadsstranden (al dan niet tijdelijk), hotspots voor creatieven, etc. Zo kan de recreatieplas zowel voor de wijk als daarbuiten een trekker worden. Deze potentie wordt tot op heden onvoldoende benut. Niet alleen wat functies en gebruik betreft maar zeker de uitstraling laat te wensen over.

7. De in fysiek opzicht vrij geïsoleerde ligging van Stadshagen ‘aan de overzijde van het Zwarte Water’ is iets wat functioneel en emotioneel omgebogen moet worden. Indien iedereen die onderschrijft hebben zowel de wijk Stadshagen zelf als de stad Zwolle hier een rol en taak in. Belangrijk voor het toekomstig **imago** en **functioneren** van Stadshagen is naast het verder inzetten op de eigen identiteit en thema, ook de aanwezigheid van wijkoverstijgende voorzieningen en extra’s in de wijk. **Stedelijke voorzieningen** die dit kunnen bewerkstelligen zijn – in zijn algemeenheid - onderwijs (vestiging MBO/VO-onderwijs), regionale kantoren van bedrijven, sportvoorzieningen zoals zwembad, sporthal, manege, ijsbaan, skibaan en commerciële leisure als kinderspeelparadijzen en gamehallen.

Bijlage 1 Verantwoording

Aanleiding

Ook aan Stadshagen is de crisis niet ongemerkt voorbijgegaan. Er zijn aanzienlijk minder woningen en voorzieningen gerealiseerd en daardoor is de ontwikkeling c.q. afbouw van de wijk vertraagd. Dit is voor de gemeente aanleiding geweest zich te bezinnen op de mogelijkheden in te spelen op de gewijzigde omstandigheden. Dit heeft geresulteerd in de Ontwikkelstrategie Stadshagen (najaar 2013).

In deze strategie is wel de verlaging van de jaarlijkse woningbouwproductie geconcretiseerd en zijn binnen het nog te realiseren plangebied 1.100 woningen geschrapt. Dit is echter (nog) niet het geval geweest voor de vraag naar voorzieningen. Hetzelfde geldt voor de herziening van de grondexploitatie en afboeking van de geraamde opbrengsten voor de voorzieningen.

Vraagstelling aan het Expertteam Winkelgebieden

In het verleden is een ambitieus voorzieningenprogramma opgesteld (IPV 2011). Dit is in zijn geheel door vertaald naar m² én opbrengsten uit voorzieningen in de grondexploitatie. De verwachtingen en geraamde opbrengsten lopen nu te ver uiteen. Anno 2015 is behoefte aan een realistische inschatting van de vraag naar voorzieningen en een reëel perspectief voor de toekomst als onderbouwing van de benodigde bijstelling van de verwachtingen en afboeking op voorzieningen in de grondexploitatie en besluitvorming hierover door de Raad.

De kernvraag luidt: Welke voorzieningen, zowel commercieel als maatschappelijk, heeft Stadshagen de komende 10 jaar nodig?

Hierbij gaat het om een haalbare ambitie en kwantificering van het programma naar functies en m² en rekening houdend met bestaande voorzieningen, ontwikkelingen in het gebruik hiervan en maatschappelijke trends.

Daarnaast wordt gevraagd ook te kijken naar het ontwikkelingsstadium van Stadshagen in de komende jaren: niet langer het ontwikkelen van een nieuwe VINEX-wijk, maar een wijk in ontwikkeling, een wijk die leeft en bruist. Een wijk die ruimte biedt aan nieuwe initiatieven en nieuwe vormen van voorzieningen.

Aanpak

Onderhavige visie is tot stand gekomen op basis van:

(1) Analyse van de door gemeente Zwolle verstrekte informatie:

- Leerlingprognose scholen Zwolle d.d. 9 december 2014 (J. Hartman, 28 september 2015)
- Analyse PRIMOS cijfers i.r.t. project Stadshagen (J. Balk, 10 september 2015)
- Masterplan Stadshagen II (29 oktober 2006)
- Winkelcentrum Zwolle Stadshagen. Dpo toets 2011 (Kardol, 20 juni 2011)

- Smaakmakers voor Stadshagen + Uitvoeringsprogramma voor een verrassende wijk van Zwolle. Deel 2 (11 februari 2011)
 - Uitvoeringsprogramma voor een verrassende wijk van Zwolle. Deel 2. Periode 2011-2012 (26 september 2011)
 - Visie voor een verrassende wijk van Zwolle. Deel 1 (26 september 2011)
 - Ontwikkelstrategie Stadshagen. Uitnodigen en uitdagen (29 oktober 2013)
 - Memo realistisch programma Stadshagen detailhandel en woon-werk woningen (R. Van Oosterhout, 13 april 2015)
 - Memo mogelijke voorzieningen Stadshagen vanuit maatschappelijke ontwikkeling (D. Mulder, 30 april 2015)
 - Memo Strategie onderzoeksprogramma voorzieningen (Projectgroep Stadshagen, J. Balk, 23 juni 2015)
 - Overzicht omvang bvo scholen Stadshagen (afd. MO, 8 september 2015)
 - Voorzieningenkaart met reeds gerealiseerde voorzieningen
 - Memo horeca en leisure mogelijkheden in Stadshagen (M. Willems, 14 april 2015)
 - Inwoners en samenstelling Stadshagen (afd. onderzoek en statistiek, september 2015)
 - AMIS object reserveringssysteem Werklijst Bewegingshuis seizoen per datum 17-08-2018 t/m 31-07-2016
 - AMIS object reserveringssysteem Werklijst Bewegingshuis seizoen per object 17-08-2018 t/m 31-07-2016
- (2) Een ronde tafel overleg met de Projectgroep Stadshagen en beleidsmedewerkers van de gemeente op 22 september 2015, teneinde een zo volledig mogelijk beeld te krijgen (en na te gaan of onze interpretatie van de ontvangen informatie juist was).
- (3) Gesprekken met een aantal door de gemeente aangedragen stakeholders:
- BPD Ontwikkeling, dhr. A.J.M. ten Vergert (Ontwikkelingsmanager)
 - Winkeliersvereniging Hanzehuis, dhr Nagelmaeker (voorzitter en ondernemer Jumbo)
 - Bouwinvest (dhr. A. Van Kessel en dhr J. Van Wieren)
 - deltaWonen (dhr. E. Stuiver)
- (4) Projectinformatie en studies andere Vinexwijken (deskresearch)

Wij hebben kennis genomen van de verkregen informatie en hebben argumenten aangehoord in de verschillende gevoerde gesprekken. Uitgangspunt voor onderhavige visie is onze eigen, professionele kijk op de opgave.

Deze rapportage betreft dan ook de visie van het Expertteam Winkelgebieden op het voorzieningeniveau voor Stadshagen, mede op basis van de verkregen informatie en een interne brainstorm, schouw en bundeling van de aanwezige kennis bij het Expertteam Winkelgebieden, bestaande uit Remko Bak, Jaap Kaai, Hans Zimmer en Marc Majolée. Teneinde de kennis ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen aan te vullen en te verdiepen is Eke-Schins-Derksen van Grontmij toegevoegd aan het projectteam.

Bijlage 2 Kansrijke concepten

In de sfeer van aandachtspunten en randvoorwaarden willen wij de volgende initiatieven/concepten benoemen die wij als een duidelijke meerwaarde zien voor de huidige en toekomstige bewoners in de wijk. En die potentiële initiatiefnemers kunnen verleiden Stadshagen op hun lijstje te zetten als vestigings- en investeringslocatie.

Een aantal van de gepresenteerde concepten is (nog) niet succesvol geweest, wij zijn echter van mening dat deze een goede leerschool bieden en de nodige elementen bevatten die Stadshagen op een hoger niveau kunnen tillen. En een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de ambitie om van een “wijk in aanbouw” door te groeien naar een “wijk die bruist en leeft”. Een wijk die ruimte biedt aan nieuwe initiatieven en nieuwe vormen van voorzieningen.

Platform initiatieven waar Zwolle beter van wordt

Concept: Dé werkplaats voor de stad van morgen. Voor de uitvoering van plannen waar de stad beter van wordt heeft de gemeente een bedrag beschikbaar, verdeeld over een aantal thema's (bijvoorbeeld buitenruimte, economie, werkgelegenheid, duurzaamheid, mobiliteit, onderwijs, cultuur, sport). Plannen kunnen ook bij meerdere thema's passen. De twee belangrijkste algemene spelregels: plannen moeten maatschappelijk relevant zijn en innovatief. Vanwege de vernieuwende aanpak, of vanwege innovatieve vormen van samenwerking.

Ervaringen CityLab010 Rotterdam: Op Citylab010.nl ontmoeten mensen met goede ideeën en hart voor Rotterdam elkaar. Mensen met expertise, middelen en relevante netwerken. Ideeën delen heeft voordelen: plannen worden versterkt, andere Rotterdammers worden betrokken en er worden wellicht nieuwe samenwerkingsrelaties aangegaan in de stad. Mogelijk biedt het platform ook toegang tot financieringsbronnen voor de uitvoering van een plan (banken, fondsen, crowdfunding, subsidies).

Kans voor Stadshagen: initiatieven stimuleren, mensen met expertise, middelen en relevante netwerken met elkaar in contact brengen.

Solid: flexibel & multifunctioneel bouwen

Concept: Solids zijn duurzame casco gebouwen waarin verschillende functies kunnen worden gehuisvest. Bijzonder is dat de functies van een Solid vooraf onbekend zijn. Elke individuele gebruiker bepaalt zelf de functie die een ruimte voor hem of haar vervult.

Ervaringen Amsterdam IJburg: Het Solids-concept heeft niet aan de hoge verwachtingen voldaan. Er is minder variatie in bewoners en bedrijven dan gehoopt. Om gebruikers bij de inbouw zoveel mogelijk vrijheid te geven, hadden de gebouwen een flinke overmaat en waren tal van uitzonderingen op reguliere regels gemaakt. Naast twee winkels en een hotel raakte de initiatiefnemer corporatie Stadsgenoot een deel van de ruimte alleen kwijt aan sociale huurders die buiten Woningnet om een woning wisten te bemachtigen. De overblijvende vierkante meters worden voor miljoenen euro's omgebouwd tot reguliere middensegmentwoningen.

Kans voor Stadshagen: voor de realisatie van een Solid Stadshagen zien wij kansen door toekomstige gebruikers met elkaar in contact te brengen en de ontwikkeling en realisatie vorm te geven middels een vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.



Route tussen de wijkvoorzieningen

Concept: Een duidelijk herkenbare (door kleur en materiaalgebruik) langzaam verkeersroute die de belangrijkste wijkvoorzieningen met elkaar verbindt.

Ervaringen Leidsche Rijn Utrecht: Het Lint is een brede recreatiestrook van 8 km lang rond het hele Máximapark. Dwars door het groen ligt een verhard (autovrij) pad van 6 meter breed. Het gladde (asfalt)plaveisel maakt Het Lint bij uitstek geschikt voor wandelaars, fietsers, hardlopers en skaters. Dit is ook de ideale plek om kleine kinderen te leren fietsen. Het Lint voert langs alle mooie plekjes van het park zoals de Haarrijnseplas (Stadsstrand met horeca), De Buitenhof, De Vikingrijn en archeologische locaties. Overal langs het Lint staan bankjes om even te rusten en te genieten van de omgeving. Het Lint was de locatie voor de wielrenwedstrijden tijdens het European Youth Olympic Festival in 2013, er worden diverse sportcursussen gegeven en er is een tijdregistratiesysteem voor hardlopers en skaters met vier TimePoints.

Kans voor Stadshagen: Met de groei van de wijk neemt voor sommige (toekomstige) inwoners de afstand tot de voorzieningen toe. Juist door de bereikbaarheid door middel van een laagdrempelige langzaam verkeersroute te verbeteren worden de inwoners op een natuurlijke wijze verleid zo veel mogelijk gebruik te maken van de eigen voorzieningen. En worden ze attent gemaakt op voorzieningen waar ze wellicht het bestaan niet van vermoeden.



Wellness

Concept: "Zo puur, zo aangenaam," is de slogan van SpaSereen. Het uitzicht over het natuurwater is adembenemend mooi; een unieke kans om te genieten van een zonsondergang. Aan de styling van het complex is de nodige aandacht besteed. De meest in het oogspringende cabines zijn de twee buitensauna's met uitzicht over het meer. Maar ook binnen zijn bijzondere cabines: Himalaya Kristalzoutsteens sauna, rosarium, kleurentherapiesauna, kruidencabine, stoombad en infrarood sauna, restaurant en de beauty afdeling. Het grote binnenzwembad loopt via verschillende ruimtes, volledig verbonden, door naar buiten. Daarnaast zijn er meerdere andere baden: kruidenbaden, bubbelbaden en voetenbaden.

Ervaringen Spa Sereen Maarssen: Gelegen direct aan het water met vrij uitzicht vanuit diverse cabines, restaurant en tuin is Spa Sereen uitgegroeid tot een regionale trekker. Gelegen aan de Maarsseveense Plassen, die tevens bekend staan om haar faciliteiten voor dag(strand)recreatie, duikschool en viswater.

Kans voor Stadshagen: De Milligerplas lijkt de aangewezen locatie om een voor Stadshagen en Zwolle uniek wellnesscomplex te realiseren.



Cultuurhuis / gemeentehuis / bibliotheek

Concept: Cultuurhuizen zijn MFA's waar verschillende organisaties een plek krijgen. Het Cultuurhuis Pleiade in Doorn heeft een combinatie gezocht met gemeentehuis en bibliotheek

Ervaringen Doorn: Door de combinatie te zoeken met het gemeentehuis als partner ontstond een nieuwe dynamiek voor de bibliotheek. Inwoners kwamen binnen bij het gemeentehuis en liepen de centrale hal in met de bibliotheek. Hier konden ze koffie drinken en internetten. De bibliotheek verdubbelde de uitleningen en abonnementen. Via de centrale hal kon men naar het theater en de kantoren van het gemeentehuis. Pleiade kreeg een centrale plek in het dorp en in de gemeenschap. Zwak punt: exploitatie van het gebouw. Geen ondernemer voor de horeca.

Kans voor Stadshagen: De aanwezige voorzieningenclusters kunnen verder geoptimaliseerd worden met een diversiteit aan functies. Uitgangspunt voor nieuwe voorzieningen is per definitie multifunctionaliteit



Cultuurkamer

Concept Cultuurkamer Amersfoort Vathorst:

Twee wijkbewoners hebben als ondernemers de cultuurkamer gestart. Zij hebben veel activiteiten opgezet in een opbouwende wijk. Kregen in eerste instantie subsidie van de gemeente en deden daarnaast commerciële activiteiten.

Ervaringen Amersfoort: De combinatie van betrokken wijkbewoners en pioniers werkte in de opbouw van de wijk heel goed. Ze hebben in die periode het filmfestival en andere activiteiten opgezet wat leidde tot grote betrokkenheid van inwoners uit de wijk. Die nog steeds zichtbaar is. Het filmfestival is nog steeds een terugkerend fenomeen.

Kans voor Stadshagen: Bewonersinitiatieven stimuleren en faciliteren.

Cultuurhuis door en met inwoners

Concept: Gemeenschapshuis door en met inwoners

Ervaringen Nederlek: het Cultuurhuis heeft een vrijwilligers bestuur met betaalde ondersteuning van een coordinator programmering. Deze coördinator ontwikkelt samen met inwoners een programma. Dat bestaat uit diverse activiteiten met verenigingen die een plek hebben in het cultuurhuis (muziekvereniging, toneelvereniging, dansschool etcetera). Daarnaast heeft het Cultuurhuis een grand café gerund door een lokale ondernemer met Dagbesteding. Als het café gesloten is geeft een vrijwilliger hier kookcursussen en op donderdag en vrijdagavond wordt gekookt voor de detailhandel uit de directe omgeving (en wijkbewoners). Ook over afhaal wordt nagedacht.

Kans voor Stadshagen: Bewonersinitiatieven stimuleren en faciliteren.

Streekmarkt

Concept: Het direct verbinden van de consument met de herkomst van ons voedsel. Volgens het principe van de circulaire economie: consumptie en productie dicht bij elkaar brengen, dat verbetert de versheid en vermindert de distributiekosten (brandstofverbruik, milieubelasting). De beste producten, van eigen regionale producenten, in een eigentijdse opzet bijeengebracht in een belevenisomgeving, waarbij zowel de winkelfunctie, als wel de horecafunctie, als wel de leisurefunctie worden uitgeoefend. Dit resulteert in een eetcafe, fabriek (waarin bezoekers op een speelse manier worden beziggehouden over bereiding, kennis en educatie over de aangeboden voedingsmiddelen), boomgaard (waarin de producten worden geteeld) en permanente markt.

Ervaringen Flevomarkt: In Lelystad is getracht samen met 13 aanbieders van streekproducten een Flevomarkt van de grond krijgen op de locatie van een voormalige parkeergarage in het centrum van Lelystad. Om verschillende redenen is dit project echter stopgezet.

Kans voor Stadshagen: De Stadshoeve zien wij als een verdere vervolmaking om te komen tot een echt hart voor de wijk. Samen met Hanzehuis, Cultuur- en Bewegingshuis. Een plek waar bewoners, jong en oud, elkaar kunnen ontmoeten. Naast de opzet zoals voorzien – voor zover wij uit de voor ons beschikbare informatie kunnen halen – met mogelijkheden voor spelen, belevenistuinen en horeca zijn wij een kans om een combinatie te onderzoeken met een permanente streekmarkt. De aanbieders zouden ook (deels) gestitueerd kunnen worden in het Hanzehuis.

De recent (augustus 2015) georganiseerde streekmarkt bij buurtmoestuin Hof van Breecamp in Breecamp-Oost - met een breed scala aan streekproducten uit de IJsseldelta, zoals groente, fruit, zuivel, vlees en honing – laat zien dat er ruimte is voor een bredere opzet.

Woonzorgresidentie

Concept: In Woonzorgcentrum bestaat ontmoetingsplaats voor bewoners. Zij kunnen hier eten. Wijkbewoners kunnen ook eten in het restaurant

Ervaringen Arkereem: Dit concept bestaat niet alleen in Arkereem, maar ook op andere plekken. Het wordt soms een Woonzorgresidentie genoemd, waar bewoners worden verwend. In het centrum wordt een hoogwaardige ontmoetingscentrum ingericht waar zij met hun bezoek kunnen verblijven. Ook omwonenden kunnen hier elkaar ontmoeten en iets drinken of een hapje eten. Integratie van verschillende groepen vindt hier plaats.

Kans voor Stadshagen: Een woonzorgresidentie kan er voor zorgen dat de doorstroming in Stadshagen in de nabije toekomst bevorderd wordt. Zodat inwoners die verkocht zijn geraakt aan hun Stadshagen kunnen blijven genieten van het door hen opgebouwde leven.

Wijkwebsite

Concept: Portaal op intern voor zowel de wijkbewoners, zoekers op de woningmarkt en alle belangstellenden die ook informatie over evenementen willen lezen.

Ervaringen Schuytgraaf Arnhem: Schuytgraaf is Arnhem in de Betuwe. In deze nieuwe wijk in het zuidwesten van Arnhem, worden tot 2028 circa 6.250 woningen gebouwd. Winkels, zorg en onderwijs maken deze veelzijdige wijk compleet. Bij het NS-station Arnhem-Zuid komt een winkelcentrum met een gevarieerd aanbod aan winkels. Ook komt er een multifunctioneel centrum met drie basisscholen, een kindercluster (kinderdagopvang, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en consultatiebureau), een sporthal met wedstrijd faciliteiten en multifunctionele ruimten voor onder andere wijk- en jongerenactiviteiten.

Kans voor Stadshagen: In samenhang met een sterk en gratis wifi-netwerk in de wijk pas een portaal voor alle (potentiele) inwoners en belangstellenden als het informatiekanaal in en voor de wijk.



Stadshagen FREE WIFI

Concept: Communicatie en kennis is van groot belang voor een wijk die bruist en leeft op alle momenten van de dag. Naast de (verbale) face to face contacten speelt ons leven zich voor een belangrijk deel online af. De integratie van on- en offline contacten in de wijk zorgen voor meer samenhang en sociaal welzijn in de wijk.

Ervaringen Centrum Zwolle: Het gratis wifinetwerk in de binnenstad van Zwolle werkt helaas niet altijd naar behoren. Er blijkt sprake te zijn van onvoldoende dekking en een grote storingsgevoeligheid. De praktijk blijkt weerbarstiger dan de theorie. Een goede leerschool voor vervolgprojecten.

Kans voor Stadshagen: Aanbieden free wifi rondom alle voorzieningen in de wijk. Wellicht profiteren van de ervaringen in het centrum, c.q. de mogelijkheid om een kostenvoordel te reliseren door middel van samenwerking. Dit versterkt ook nog eens de samenhang/relatie tussen Stadshagen en het centrum van Zwolle.

Zwolle FREE WiFi



Zwolle FREE WiFi

MFA

Concept De Statie: MFA met senioren appartementen, bibliotheek, wijkvoorziening, sportaccommodatie, kinderdagverblijf, onderwijs, peuterspeelzaal, GGD post

Ervaringen Sas van Gent: Door de opzet en de multifunctionaliteit biedt de MFA een grote bijdrage aan de leefbaarheid en de samenhang in ontmoeting voor de senioren in de gemeente. De omvang van de MFA en het soort activiteiten biedt veel flexibiliteit in gebruik.

Kans voor Stadshagen: In samenhang met bestaande voorzieningen combinaties zoeken die passen bij de samenstelling van de wijk.



Zwolle, 23 november 2015

T.a.v. Gemeenteraad Zwolle

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben onlangs kennis genomen van het rapport Voorzieningen Stadshagen Zwolle 2025, opgesteld door Expertteam Winkelgebieden. Aan het geven van informatie voor dit rapport hebben wij als bestuur van de winkeliersvereniging Winkelcentrum Stadshagen ook mogen bijdragen, waarvoor natuurlijk onze dank.

Wij zijn erg blij met het feit dat in het rapport duidelijk wordt genoemd dat ons winkelcentrum toe is aan een volgende stap. Ook wij zijn van mening dat het winkelcentrum een uitbreiding kan ondergaan. Wij onderschrijven dan ook aanbeveling 3 en 4 in dit rapport. Punt 3, waarin de infrastructuur en parkeervoorzieningen onlosmakelijk aan de uitbreiding worden gekoppeld en sterk dienen te worden verbeterd. En punt 4, om in de uitbreiding een optimale samensmelting van het centrum als één totaal te zien. En waarin samenwerking en afstemming tussen belanghebbenden van groot belang is. Voor ons als winkelcentrum geldt tevens het belang dat de winkeliersvereniging nauw betrokken is bij de ontwikkeling van deze uitbreiding, zodat de uitbreiding zal leiden tot een versterking van het bestaande aanbod en het de aantrekkingskracht zal vergroten.

Wat ons ernstig verbaasde in het rapport is het advies van het realiseren van een buurtcluster. Dit is absoluut niet in lijn met hetgeen wij in de gesprekken met het expertteam hebben verkondigd. Tevens staat deze ontwikkeling haaks op de landelijke trends op de behoefte aan minder winkelruimte en daarnaast de behoefte aan sterke en aanvullende concentraties van winkels op één plek. Het realiseren van een extra buurtcluster zal direct invloed hebben op de bezoekersaantallen van het centrum van Stadshagen. Deze bezoekersaantallen zijn juist van wezenlijk belang voor het bestaansrecht van gespecialiseerde winkels en de branchering van het winkelcentrum voor nu en in de toekomst. Gezien de opkomst van e-commerce en de effecten hiervan op bestaande winkelruimtes is het absoluut onverstandig om te beslissen over de realisatie van dit buurtcluster. Naar ons idee zal deze binnen nu en vijf jaar volledig zijn achterhaald, doordat de effecten van online duidelijker zichtbaar zullen zijn en beter te zien is hoe de consument koopt. Ook binnen de supermarktbranche is deze ontwikkeling enorm in opmars. Als we uitgaan van de verwachtingen van ABN AMRO of Rabobank Nederland, dan is er straks véél minder behoefte aan ruimte (men verwacht 20% minder behoefte aan verkoopvloeroppervlak). De aangehouden percentages online in het rapport Voorzieningen Stadshagen zijn echt aan de voorzichtige kant, zeker gezien de samenstelling van de wijk. Het betreft hier landelijke aannames, welke op basis van de gegevens van Stadshagen zo verdubbeld kunnen worden. Kortom, het realiseren van een buurtcluster voorziet absoluut niet in een behoefte en kent alleen vele nadelige effecten. En afstand is voor een wijk als Stadshagen echt relatief. Deze blijft binnen een straal van 1500m echt goed overbrugbaar.

Wij hopen met deze toelichting onze argumenten als winkeliersvereniging helder voor het voetlicht te hebben gebracht. Wij vertrouwen er dan ook op dat u als Raad een verstandig besluit neem en de uitbreiding van het Winkelcentrum met al haar uitdagingen samen met ons aangaat. En dat u daarnaast de realisatie van een extra buurtcluster nog eens goed overweegt. Wat ons betreft heeft deze geen toekomst en we hopen dan ook dat u hiervan afziet. Of de overweging uitstelt tot 2025.

Hartelijke groet,

Bestuur Winkeliersvereniging Winkelcentrum Stadshagen
secretariaat@winkelcentrumstadshagen.nl

Raadsplein info/debat

Datum 7 december 2015

onderwerp Nota van Uitgangspunten MPV 2016
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Balk, JWP (Johan) 3362
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWV

Voorgesteld besluit raad

Beslisnota voor de raad

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

Onderwerp Nota van Uitgangspunten MPV 2016
Versienummer 1

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant J. Balk
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / vastgoed
Telefoon 3362
Email j.balk@zwolle.nl

Bijlagen 1. Vertrouwelijke bijlage
2. Nota van Uitgangspunten 2016

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2016 te hanteren als basis voor de MPV 2016 en in te stemmen met:
 - a. De planningen voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en voorzieningen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2;
 - b. Het hanteren van de rekenparameters, zoals opgenomen in hoofdstuk 3;
 - c. De variabelen voor het berekenen van de economische risico's, zoals opgenomen in hoofdstuk 4;
 - d. Voor de gronden die in de NNIEGG staan opgenomen, het stellig voornemen tot ontwikkeling nogmaals uit te spreken, dit conform tabel 8 van hoofdstuk 6;
 - e. De financiële consequenties hiervan te verwerken in de MPV 2016.
2. In te stemmen met het afsluiten van de projecten en daarvoor de volgende besluiten te nemen:
 - f. Het project Spoolderwerk (Voorsterpoort) af te sluiten;
 - g. Het resultaat van de sluiting te storten in de nieuw te vormen reserve Voorsterpoort;
 - h. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2016.
3. Grondprijzennota
 - i. Ter informatie kennis te nemen van de door het college vastgestelde grondprijzennota 2016;
 - j. Kennis te nemen van de analyse m.b.t. de reserve grondprijsontwikkelingen (zie vertrouwelijke bijlage 1)
 - k. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2016.
4. Project Stadshagen
 - l. Ter informatie kennis te nemen van de herziening programma voorzieningen grondexploitatie Stadshagen
 - m. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2016.
5. Kennis te nemen van de aanscherping van de herziening van de BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitaties per 1-1-2016;
6. Kennis te nemen van de stand van zaken m.b.t. de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen;
7. Een krediet beschikbaar te stellen van € 150.000 t.b.v. de afkoopsom grondwatersanering voormalige ROVA-locatie (Nniegg gronden) en de kosten van de afkoopsom te activeren binnen de Nniegg.

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

8. Voor de (mogelijke) noodzakelijke dekking van het tekort bij de jaarrekening 2015 integraal te kijken naar het gehele vastgoeddossier, dus met inbegrip van de reserve Voorsterpoort;

Inleiding

Jaarlijks wordt, in het kader van de beleidscyclus, omstreeks mei de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) vastgesteld, waarbij inzicht wordt gegeven in de financieel-economische weerslag van het gemeentelijk grondbeleid.

Evenals voorgaande jaren wordt de MPV elk voorjaar, voorafgaande aan de behandeling van de Perspectiefnota, aan de gemeenteraad voorgelegd.

Voorafgaand aan het opstellen van de “nieuwe” MPV worden de relevante uitgangspunten door het college ter instemming aan de raad voorgelegd. In bijgaande “Nota van Uitgangspunten MPV 2016” worden deze uitgangspunten uiteengezet, waarbij geanticipeerd wordt op de aanscherping van de BBV-verslaggevingsregels voor grondexploitaties en de meest recente signalen binnen de projecten.

Ook de grondprijzennota is een uitgangspunt voor de MPV 2016. Dit jaar is wederom het onderzoek gedaan door twee bureaus en de resultaten zijn geconfronteerd met de interne analyse. Het vaststellen hiervan is een bevoegdheid van het college. De nota met het collegebesluit wordt ter informatie separaat ter informatie aan de raad aangeboden.

Er zijn dit jaar enige aanpassingen gedaan aan de parameters, o.a. door de aanscherping van de BBV-regels. Het hanteren van een opbrengstenstijging voor projecten met een looptijd langer dan 10 jaar is niet meer mogelijk. Er is tevens gekeken naar de samenhang en afhankelijkheid van de indexen. Er ligt een duidelijk verband tussen de indexen kostenstijging en aanbestedingsvoordelen en de opbrengststijging met de reserve grondprijsontwikkelingen. Er is extern onderzoek gedaan naar het vastgoedprogramma voorzieningen in Stadshagen, dit in verband met vraaguitval. Voor Hessenpoort is onderzoek gedaan naar zowel de behoefte als de prijsvorming. Deze onderzoeken zijn opgepakt naar aanleiding van de raadsbesluiten 1 e en f uit de vorige Nota van Uitgangspunten 2015.

Met deze nota anticiperen we reeds op de uitkomsten van de onderzoeken die via het projectdossier onder de aandacht en ter kennisname worden geagendeerd, dit om een zo compleet mogelijk beeld te schetsen. Tevens zijn de gronden in Voorsterpoort en Stadshagen getaxeerd en zijn de uitkomsten in de resultaten verwerkt.

Beoogd effect

Het vaststellen van de uitgangspunten voor de MPV 2016 zodat dit als basis kan gelden voor het opstellen van de MPV 2016. Tevens is er een integrale doorkijk gemaakt van het verwachte bedrijfsresultaat van vastgoed over het jaar 2015.

Argumenten

1.a De uitgangspunten geven het kader waarbinnen de MPV 2016 wordt opgesteld

De vastgoedagenda's zijn bijgesteld aan de hand van de recente onderzoeken, beleidsuitgangspunten en conform het voorzichtigheidsprincipe bij grondexploitaties. Deze programma's zijn normaliter financieel-economisch en markttechnisch afzetbaar.

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

1.a Onderzoek voorzieningen Stadshagen afgerond

Voor de voorzieningen is er, door gewijzigde marktomstandigheden, vraaguitvaluitval en nauwere samenwerkingsvormen een nieuwe (externe) onderbouwing gemaakt voor de (commerciële) voorzieningen, die is opgenomen in de plannings genoemd onder besluit 1a. Zie hiervoor de beslisnota herziening programma voorzieningen grondexploitatie Stadshagen, die gelijktijdig ter besluitvorming wordt voorgelegd.

1.a Onderzoek voorzieningen Bedrijventerreinen afgerond

Het onderzoek voor het programma Bedrijventerreinen komt tot de conclusie dat de gehanteerde vierkante meter uitgifte per jaar in overeenstemming zijn met de gemeentelijk gehanteerde uitgifteprognose. Het project Hessenpoort zal zelfstandig de analyse van het rapport bij de herziening van de grondexploitatie betrekken.

1.b De parameters voor de indexen zijn aan verandering onderhevig

De parameters zijn in afstemming met vigerende benchmarks, het EIB¹ en interne analyses. Een van de wijzingen waarop vanuit de BBV richtlijnen op wordt geanticipeerd is de richttermijn van grondexploitatie van tien jaar. Na deze periode mag geen indexering worden toegepast op de nog te realiseren opbrengsten (dus na het tiende jaar).

Parameters	2016	2017	2018	2019	2020-2025	2026 e.v.
Kostenstijging	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Rente grondexploitatie	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Rente voorziening(IEGG)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Aanbestedingsresultaat civiele werken	-7,00%	0,00%	2,50%			

Tabel 1: te hanteren rekenparameters MPV 2016

Voor de rentetoerekening naar grondexploitatie en de te hanteren disconteringsvoet geldt overigens ook een aanscherping, als verplicht onderdeel van de jaarrekening. De rente die wordt toegerekend aan grondexploitatie moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen (gemiddelde rente van de leningenportefeuille). De disconteringsvoet moet gelijk worden gesteld aan de toegerekende rentevoet. Hier zal op worden geanticipeerd.

1.d Strategische gronden moeten voldoen aan de kwalificatie binnen de BBV regels

Afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) per 1-1-2016. Zolang gronden nog niet gekwalificeerd zijn als bouwgrond in exploitatie (BIE) worden ze gerangschikt onder de vaste materiële activa (MVA) als “strategische gronden”. Het toerekenen van rente en andere kosten is dan niet meer toegestaan en zal via het jaarresultaat moeten worden opgevangen. Er is een overgangsbepaling opgenomen met een looptijd van 4 jaar. Voor 31 december 2019 zal er een toets moeten plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de dan geldende bestemming, de boekwaarde hiermee te confronteren en zo nodig bij te stellen (af te waarderen). Deze aanscherping gaan we in relatie brengen met de omgevingsvisie die in voorbereiding is en kan ons helpen om

¹ Economisch instituut voor de bouw

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

scenario's te bepalen, risicoprofielen op te stellen en de gewenste strategie te bepalen, dit met het oog op toekomstige te nemen beslissingen.

De huidige uitgangspunten genoemd onder 1 b en d zijn aangescherpt in verband met de op handen zijnde aanscherping van de BBV verslaggevingsregels per 1-1-2016.

2.f Door het project Spoolderwerk af te sluiten wordt het overzichtelijker

Voor meerdere jaren is de ontwikkeling van kantoren en retail beoogd. De locatie is niet in eigendom van de gemeente. Sinds 2011 en in de nabije toekomst is er geen zicht op een daadwerkelijke ontwikkeling in het gebied. Bij nieuwe (private) ontwikkelingen zal er een zelfstandig proces voor worden gevolgd en ter besluitvorming worden voorgelegd. Voorgesteld wordt om het project af te sluiten en, conform raadsbesluit van 9 februari 2011, het voordelige resultaat van € 5,7 mln. te storten in de nog te vormen reserve Voorsterpoort.

3.j De grondprijzennota geeft voor de marktpartijen de grondprijzen weer voor het komende jaar.

Jaarlijks worden de grondprijzen herzien naar aanleiding van de markontwikkelingen. De grondprijzennota wordt gelijktijdig met deze nota ter informatie aangeboden aan de raad.

3.k Reserve grondprijzen.

Vorig jaar is er een bestemmingsreserve grondprijsontwikkelingen gevormd van € 5,0 miljoen. Aannemelijk is dat, indien de economie aan gaat trekken, de grondprijzen zullen stijgen. Echter de verwachting is dat dit niet zo snel zal gebeuren als nu in de exploitatie is opgenomen. Jaarlijks laten we zowel intern als extern onderzoek doen naar de grondprijsontwikkelingen. Voor woningbouw geldt in het gehele segment dat we betere resultaten zien en de Zwolse makelaars zijn voorzichtig optimistisch over de woningmarkontwikkelingen. De gevoeligheidsanalyse uit de externe rapporten geven aan dat, na analyse, de reserve nog steeds noodzakelijk is. Wel zien we duidelijk een opwaartse beweging, wat betekent dat de markt aantrekt. Voorgesteld wordt om de bestemmingsreserve grondprijsontwikkelingen van € 5,0 miljoen te handhaven. Deze reserve kan worden ingezet om de effecten op lange termijn van de grondprijsontwikkelingen op te vangen.

3. Om woningbouw te stimuleren zijn een tweetal maatregelen financieel beschikbaar.

In de MPV 2016 is er financiële ruimte aanwezig om te kunnen anticiperen op ontwikkelingen in de markt. Hiervoor is in totaal een bedrag van ca. € 1,8 miljoen beschikbaar.

Onderdeel hiervan is de maatregel voor het stimuleren van beleggershuurwoningen, welke is opgenomen in het project Stadshagen, en maakt daar als zodanig ook financieel onderdeel vanuit. De stimuleringsmaatregel woningbouw zal ingezet worden om projecten, daar waar nodig, een duwtje in de rug te geven. Dit budget staat in de reserve Vastgoed geparkeerd. Geconstateerd wordt dat er de aankomende jaren in het groen stedelijk gebied wellicht stimuleringen noodzakelijk zijn om de gewenste gemixte wijk met behoud van bouwtempo te kunnen realiseren. Het voorstel is dan ook om het beschikbare budget in te blijven zetten, b.v. als aanjager voor het gebiedsgericht ontwikkelen en/of voor de ontwikkelingsbevordering van gemixte wijken.

5 en 6. Doorkijk naar de consequenties van de BBV regelgeving en de Wet Vpb blijven monitoren.

De afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties worden aangescherpt. De voorgenomen wijzigingen moeten in de (aangescherpte) BBV gaan gelden per 1 januari 2016,

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

echter op dit moment is het nog niet officieel als wet in werking getreden. Ook de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen doet vanaf 1 januari 2016 zijn intrede. Op 6 november is de handreiking gepubliceerd en op korte termijn worden de eerste analyses gemaakt m.b.t. de mogelijke consequenties.

7. Krediet grondwatersanering voormalige ROVA locatie noodzakelijk om werkzaamheden uit te voeren.

In verband met de samenloop van een toekomstige ontwikkeling (zoektocht naar functioneel saneren) is ook het kalenderjaar 2015 gebruikt om te zoeken naar een saneringsoplossing. De toekomstige ontwikkeling wordt in 2015 niet afgerond, hetgeen noodzaakt om de wijze van sanering op grond van de Wet Bodembescherming in 2015 formeel goedgekeurd te krijgen. Dit wordt mogelijk door de aanpak van de grond te koppelen aan het moment van daadwerkelijk ontwikkelen en de grondwaterverontreiniging nog dit jaar onder te brengen in het Gebiedsbeheerplan Zwolle Centraal. De afkoopsom hiervoor bedraagt € 150.000. Het krediet van € 150.000 komt ten laste van de Nniegg en wordt geactiveerd.

Risico's

In de nota van uitgangspunten zijn variabelen opgesteld om te hanteren voor de berekening van de economische risico's. Deze zullen, samen met de projectgebonden risico's, conform het vastgestelde beleid risicomangement en weerstandsvermogen, worden gebruikt bij de MPV 2016 en zullen leiden tot het weerstandsvermogen Vastgoed.

Financiën

Na het besluit m.b.t. de begroting 2016 is er € 17,4 mln. (MPV 2015 11,2 mln. + begroting 2016 6,2 mln.) als weerstandscapaciteit voor vastgoed beschikbaar. De nota van uitgangspunten resulteert in een voorlopig verwacht nadelig jaarresultaat bij de MPV 2016 van € 10,8 mln.

Dat betekent dat de stand van de reserve vastgoed € 6,6 miljoen is (weerstandscapaciteit – jaarresultaat). Het totaal gewogen risicobedrag (economisch en projectgebonden risico's) is berekend op € 21,8 mln.. Om aan de minimale dekking van de weerstandscapaciteit (50% van de gewogen risico's) te kunnen voldoen is een noodzakelijk weerstandsvermogen benodigd van € 10,9 mln.. Wat inhoudt dat het dekkingspercentage 30% is (ondergrens dekkingsgraad moet zijn 50%).

Het definitieve resultaat van de nota van uitgangspunten zal in de MPV 2016 tot uiting komen. Het dan berekende resultaat maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2015. Een eventueel nadelig resultaat op de MPV wordt verrekend met de weerstandsreserve vastgoed (onderdeel van de algemene concernreserve), vervolgens wordt bij de jaarrekening de benodigde weerstandscapaciteit voor vastgoed bepaald en zal worden beoordeeld of de weerstandsreserve vastgoed toereikend is of moet worden aangevuld.

Indien bij de besluitvorming over de jaarrekening blijkt dat de dekkingsgraad van de weerstandscapaciteit voor vastgoed onder de 50% blijft dan dient er een herstelplan te worden opgesteld hoe binnen een jaar aan de minimale weerstandscapaciteit te kunnen voldoen.

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

Vervolg

Na het raadsbesluit over de Nota van Uitgangspunten 2016 worden alle projecten herzien met een geactualiseerde grondexploitatie. Daarbij worden ook de consequenties en nadere duiding van de lopende en toekomstige ontwikkelingen op Voorsterpoort betrokken. Dit betreft Nniegg gronden die in het Ontwikkeldkader Voorsterpoort passen. Op basis hiervan wordt de MPV 2016 opgesteld en zal deze na besluitvorming door het college ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar met uitzondering van de vertrouwelijk bijlage 1. Op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet met een beroep op de economische en financieel belang van de gemeente wordt geheimhouding opgelegd t.a.v. Bijlage 1.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

drs. H.J. Meijer, burgemeester

Mw. R.E. Riemersma MCM, secretaris

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

Besluit

Jaargang 2016
Nummer
Onderwerp Nota van Uitgangspunten MPV 2016

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. @@ november 2016

besluit:

1. De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2016 te hanteren als basis voor de MPV 2016 en in te stemmen met:
 - a. De planningen voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en voorzieningen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2;
 - b. Het hanteren van de rekenparameters, zoals opgenomen in hoofdstuk 3;
 - c. De variabelen voor het berekenen van de economische risico's, zoals opgenomen in hoofdstuk 4;
 - d. Voor de gronden die in de NNIEGG staan opgenomen, het stellig voornemen tot ontwikkeling nogmaals uit te spreken, dit conform tabel 8 van hoofdstuk 6;
 - e. De financiële consequenties hiervan te verwerken in de MPV 2016.
2. In te stemmen met het afsluiten van de projecten en daarvoor de volgende besluiten te nemen:
 - f. Het project Spoolderwerk (Voorsterpoort) af te sluiten;
 - g. Het resultaat van de sluiting te storten in de nieuw te vormen reserve Voorsterpoort;
 - h. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2016.
3. Grondprijzennota
 - i. Ter informatie kennis te nemen van de door het college vastgestelde grondprijzennota 2016;
 - j. Kennis te nemen van de analyse m.b.t. de reserve grondprijsontwikkelingen (zie vertrouwelijke bijlage 1)
 - k. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2016.
4. Project Stadshagen
 - l. Ter informatie kennis te nemen van de herziening programma voorzieningen grondexploitatie Stadshagen
 - m. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2016.
5. Kennis te nemen van de aanscherping van de herziening van de BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitaties per 1-1-2016;
6. Kennis te nemen van de stand van zaken m.b.t. de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen;

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

7. Een krediet beschikbaar te stellen van € 150.000 t.b.v. de afkoopsom grondwatersanering voormalige ROVA-locatie (Nniegg gronden) en de kosten van de afkoopsom te activeren binnen de Nniegg.
8. Voor de (mogelijke) noodzakelijke dekking van het tekort bij de jaarrekening 2015 integraal te kijken naar het gehele vastgoed dossier, dus met inbegrip van de reserve Voorsterpoort;

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Nota van Uitgangspunten MPV 2016

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 17-11-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 december 2015,

de voorzitter,

de griffier,

Ontwikkeling

Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 33 62
j.balk@zwolle.nl

www.zwolle.nl**Nota van Uitgangspunten MPV 2016**

Opdrachtgever	A. Jager
Opdrachtnemer	J. Balk
Datum	12 november 2015

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Programmatistische uitgangspunten	5
3	Grondprijzen en rekenparameters	8
3.1	Grondprijzen	8
	Grondprijzen woningbouw, dure segment (VON prijs vanaf > € 250.000)	8
3.2	Rekenparameters	9
4	Economische risico's	14
5	Projectgebonden risico's:	16
6	Nog niet in exploitatie genomen gronden (NNIEGG)	17
6.1	Stellig voornemen tot ontwikkelen	17
6.2	Bestemmingsreserve NNIEGG	17
6.3	Waardering gronden	17
6.4	Krediet NNiegg	18
7	Af te sluiten projecten	18
7.1	Aanleiding	18
7.2	Complex Nog Uit Te Voeren Werken (NUTVW)	18
8	Stortingen reserve Vastgoed	19
9	Bestemmingsreserve Nniegg gronden	19
10	Herziening BBV Grondexploitaties	19
11	Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen	20
12	Fundamentele wijzigingen	20

1 Inleiding

De Nederlandse vastgoedmarkt kruipt langzaam aan uit het dal na een stevige vastgoedcrisis van ongeveer 6 jaar. Buiten een kleine dip in de periode 2000 – 2002 is er vanaf 1993 gedurende een periode van circa 15 jaar een over verhitte woningmarkt ontstaan. Tevens draaide de economie op volle toeren met risicovolle productie van projecten tot gevolg. Deze oververhitting van de markt zal (voorlopig) niet meer terugkomen. Nog dagelijks worden gronden, panden en gebouwen afgewaardeerd. De volledige financiële pijn is in de wereld van het vastgoed nog niet genomen. Inmiddels zijn ook de eerste voortekenen van economisch herstel zichtbaar en is Nederland officieel uit de recessie. Zwolle zit midden in de nieuwe vastgoed werkelijkheid. Terugkijken heeft niet het gewenste effect, de wereld buiten verandert snel. Dit vraagt om een permanente kritische blik op de huidige werkwijzen binnen de vastgoedontwikkelingen.

Op macro economisch gebied zijn het vooral de aandelenmarkten, de stabiliteit van de Europese markt en de strategieën van beleggers en banken die van invloed zijn op het herstel van de vastgoedmarkten. Ook het aanscherpen door het Rijk van de financiële regels voor de corporaties mag niet worden onderschat. Tevens wordt geconstateerd dat het vertrouwen bij consumenten al enige tijd toeneemt, ondanks de onzekere baangarantie binnen veel bedrijfstakken. De hypotheekrente is historisch laag en er zijn geen signalen dat dit snel gaat veranderen. Op woningbouwgebied is er een latente vraag, echter de financieringsmogelijkheden bij banken zijn verder aangescherpt, waardoor veel mensen wel willen, maar vooralsnog niet kunnen kopen.

Zwolle behoort landelijk gezien tot de sterkere woningmarktgebieden van Nederland. Al een aantal kwartalen op rij presteert de lokale woningmarkt relatief goed, ook toen veel gemeenten in Nederland geconfronteerd werden met prijsdalingen. Een beknopte geactualiseerde woningmarktanalyse bevestigt dit beeld nog steeds. Het aantal transacties in de regio Zwolle kent sinds pakweg begin 2013 een stijgende trend en ook de prijsontwikkeling is vanaf medio 2013 positief.¹

Door de veranderingen in de markt zien we nu een tendens ontstaan van veranderde behoeftes. Waar bij het vaststellen van de heroriëntatie op de programma's nog geen aanleiding was om het programma voor (commerciële) voorzieningen bij te stellen, daar zien we nu dat het doorschuiven van programma in de fasering niet de gewenste oplossing is. Ook voor de aanneme van programma en prijs voor bedrijventerrein waren er vraagtekens. Voor beide programma's is zowel interne als externe analyse gedaan naar de toekomstige vraag. De consequenties van de mogelijke scenario's zijn in beeld gebracht en worden ter besluitvorming voorgelegd. Dit alles vraagt om een reëel scenario van begroten om een juiste afspiegeling van de verwachte marktopname in de cijfers te presenteren.

¹ Metafoor "rapportage residuele grondwaarde beeldenbank Stadshagen"

De gemeentelijke paragraaf grondbeleid zal de komende jaren verder worden ingevuld en aangescherpt. Vertrekpunt daarbij is de notitie grondbeleid nieuwe stijl. Hierin zijn een aantal strategische beleidsuitspraken verwoord die nader moeten worden uitgewerkt mede in relatie tot de transformatie in het fysieke domein. De notitie is besproken (september 2015) met de raad. In het najaar 2015 – voorjaar 2016 zal enerzijds nog verder onderzoek plaatsvinden. Anderzijds zal ook de samenhang nader worden belicht met andere relevante beleidsproducten, zoals de actualisatie van de structuurvisie, de gevolgen van de omgevingswet c.q. de omgevingsvisie en de ladder duurzame verstedelijking. Na onderzoek en analyse van de beschikbare informatie bepalen we op welke wijze uitvoering kan worden gegeven aan zowel het grondbeleid als ook de ruimtelijke ontwikkeling van Zwolle. De resultaten vormen de basis voor de verdere invulling en uitwerking van de paragraaf grondbeleid. De inhoud van de huidige paragraaf grondbeleid is dan ook met name gebaseerd op het vigerend grondbeleid en haar uitgangspunten (nota grondbeleid 2009 -2013).

De hoofddoelstelling is en blijft om binnen de gestelde doelen van ruimtelijke ordening en beleidssectoren te komen tot realisatie van de gewenste verandering van het grondgebruik voor verschillende functies. De missie is om direct en indirect met inzet van financiële en juridische instrumenten bij te dragen aan een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van Zwolle in kwaliteit en kwantiteit. Wellicht dat er meer accent komt te liggen op de maatschappelijke opgave en de rol die grondbeleid daarbij vervult. Door de economische crisis is de aandacht (logischerwijs) sterk uitgegaan naar de financiële aspecten van het grondbeleid. Het grondbeleid is echter niet meer vanzelfsprekend de financiële kurk waarop de gemeente drijft. Het financieren van (nieuw) ruimtelijk beleid met winstgevendende locaties lijkt voorbij, althans voorlopig zeker. Steeds meer opgaven worden bovendien gekenmerkt door kostbare en complexe binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie. Steeds vaker zal -puur financieel gezien- er sprake zijn van onrendabele ontwikkelingen om de gewenste beleidsdoelen te realiseren en de dynamiek van stedelijke ontwikkeling op gang te houden. Dit leidt dan wel tot maatschappelijk effecten en rendementen.

Nu vragen we om de Nota van Uitgangspunten met de daar aan gekoppelde grondprijzennota vast te stellen, dit om de MPV 2016 op te kunnen stellen. De grondprijzennota en herziening van de beleidskaders Stadshagen worden gelijktijdig met deze nota separaat aan het college ter besluitvorming voorgelegd en vervolgens ter informatie en besluitvorming aan de raad aangeboden. Voor de herziening Hessenpoort wordt een zelfstandig traject gevoerd.

Deze rapportage wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Inhoud Nota van Uitgangspunten MPV 2016

In de hoofdstukken zullen de volgende aspecten aan de orde komen:

- Hoofdstuk 2: Programmatische uitgangspunten;
- Hoofdstuk 3: Grondprijzen en rekenparameters;
- Hoofdstuk 4: Economische risico's;
- Hoofdstuk 5: Projectgebonden risico's;
- Hoofdstuk 6: NNIEGG;
- Hoofdstuk 7: Af te sluiten projecten;
- Hoofdstuk 8: Stortingen reserve Vastgoed;

- Hoofdstuk 9: Bestemmingsreserve NNIEGG;
- Hoofdstuk 10: Herziening BBV regels;
- Hoofdstuk 11: Vennootschapsbelasting;
- Hoofdstuk 12: Fundamentele wijzigingen

2 Programmatische uitgangspunten

Voor een toekomstbestendige ontwikkeling van Zwolle is bij de heroriëntatie van de programma's in 2012 en doorgevoerd in 2013 besloten meer in te zetten op flexibiliteit, op marktgeoriënteerde aanpak en op het faciliteren van initiatieven, waardoor de potenties van de stad optimaal worden benut. Om dit te kunnen bewerkstelligen is er voor gekozen niet meer te programmeren, maar de markt te stimuleren door middel van het hanteren van vastgoedagenda's. Om toch een financiële vertaling in de betreffende grondexploitaties te kunnen maken, is een planning noodzakelijk. Er is voor gekozen om de planning te hanteren zoals bij de heroriëntatie op de programma's in 2012 is vastgesteld, echter wel met het bijstellen aan de hand van marktanalyse, de vraag in de markt en het gezonde (boeren)verstand. Recente rapporten voor de programma's bedrijvigheid en voorzieningen geven hierbij een scherper beeld naar de toekomst. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt door middel van de drietrap. Voor de korte termijn (1^e vier jaar) kunnen we redelijk stellingname doen over de verwachtingen. Voor de periode daarna (jaar vijf t/m tien) betreft het een prognose, waarbij we op basis van referenties, analyse en onderzoek prognoses afgeven. Na deze periode van tien jaar gaan we over op het langjarig gemiddelde, aangezien niet zover is te prognosticeren.

De structurele discussie van programmeren naar vastgoedagenda's zal met de raad verder worden gevoerd, zeker in relatie naar een nieuwe paragraaf grondbeleid. Project specifieke besluiten zijn wel vertaald. Hieronder staat de vertaling van de vastgoedagenda's naar de planningen zoals in de grondexploitaties als uitgangspunt zal worden gehanteerd.

Wonen

Recente PRIMOS cijfers (PRIMOS 2014) geven voor Zwolle aan dat we kwantitatief voor de periode tot en met 2025 aan kunnen haken op het aantal woningen (500) voor de middel lange termijn. Daarmee anticiperen we op circa 80% van de PRIMOS prognose. In het verleden hebben we geconstateerd dat het alleen maar uitgaan van deze cijfers een te positief beeld schetst. Bij de heroriëntatie op het woonprogramma in 2012-2013 hebben we met de marktpartijen in Zwolle een vraaganalyse opgesteld, waardoor we via verschillende bronnen een beeld hebben kunnen vormen over het opvoeren van een realistisch scenario voor de grondexploitaties.

- a. Voor de periode 2016-2017 400 woningen per jaar;
- b. Voor de periode 2018-2025 500 woningen per jaar;
- c. 50% van deze woningen wordt gerealiseerd in de bestaande stad en 50% in groen stedelijke gebieden.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Uitgifte woningbouw	400	400	500	500	500

De geplande aantallen woningbouw in 2015 in het groen stedelijk gebied Stadshagen zal worden gerealiseerd. De verwachting voor 2016 is, na gesprekken en afspraken met partijen en het doorschuiven van woningen naar het volgende jaar (van 2015 naar 2016), ook positief. Dit betreft dan vooral kwantitatief, kwalitatief moeten er nog stappen worden gezet om de verhouding / differentiatie van woningbouw (30%-50%-20%) te respecteren. De woningbouw differentiatie en opbrengst per woning laat nog te wensen over. Dit kan en moet verder worden gestimuleerd, dit om een gedifferentieerde wijkopbouw te krijgen en een gezonde grondexploitatie te bewerkstelligen. Hiervoor kan het stimuleringsbedrag voor woningbouw worden ingezet, zolang hier budgettaire ruimte voor is.

Kantoren

Voor kantoren uitgaan van het faciliteren van initiatieven.

Bedrijventerreinen

- Voor de komende 2 jaar uitgaan van uitgifte van 3 ha per jaar;
- Van 2018-2022 uitgaan van een uitgifte van 5 ha per jaar;
- Vanaf 2023 uitgaan van een uitgifte van gemiddeld 5 ha per jaar.

De geplande uitgifte voor 2015 van 3,0 ha bedrijventerrein, zal naar alle waarschijnlijkheid niet worden gerealiseerd. Op basis van de huidige kennis van het aantal leads c.q. reserveringen, wordt verwacht dat de uitgifteplanning voor het komende jaar (3,0 ha per jaar) wel zal worden gerealiseerd.

De gemeente werkt momenteel aan de vernieuwing van de structuurvisie (toekomstige omgevingsvisie) en de bredere oriëntatie op de regio voor samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Dit proces kan aanleiding zijn voor vernieuwde visie op de prognoses, waarover in de nota van uitgangspunten over 2017 meer onderbouwing kan worden gegeven. Recentelijk is de vraag naar bedrijventerreinen opnieuw in beeld gebracht door een externe partij. Hiermee is aan de toezegging aan raad om het programma te actualiseren voldaan. De conclusie van het onderzoek is dat de vigerende programmering nog steeds actueel is. Indien er voor de middellange en lange termijn sprake is van een hoogconjunctuur, kan de vraag zelfs de huidige programmering overstijgen. Voorgesteld wordt om vanuit het voorzichtigheidsbeginsel de huidige uitgifteprogrammering te handhaven. Deze staat in onderstaande tabel weergegeven.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Uitgifte bedrijventerrein	3 ha	3 ha	5 ha	5 ha	5 ha

Voorzieningen

Voor de hieronder genoemde commerciële en bijzondere doeleinden voorzieningen evenals de woon-werkwoningen is al langere tijd sprake van nagenoeg stilstand op de afname van bouwgrond. Ook zijn er weinig leads, waardoor afname voor de nabije toekomst minimaal is. Er is zowel intern als extern onderzoek gedaan om een scherpe analyse te kunnen maken naar de behoefte van voorzieningen in Stadshagen². Ook voor Katwolderplein staan er nog voorzieningen opgenomen, echter deze kunnen in de fasering (nog) wijzigen. De prognose aan voorzieningen zoals in onderstaande tabellen is opgenomen betreft de inschatting van de gemeentelijke grondexploitaties.

Commerciële voorzieningen

Voor detailhandel en leisure wordt voorgesteld de gewijzigde uitgangspunten voor Stadshagen als basis te hanteren. In 2015 zijn er voorzieningen gerealiseerd (uitgifte van grond) binnen het project Katwolderplein. Er zijn voor de commerciële voorzieningen nagenoeg geen leads. Voor 2016 is er afname voorzien in Stinspoort en Stadshagen.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020
Uitgifte commercieel	3.215 m2	- m2	- m2	13.368 m2	5.268 m2

Bijzondere doeleinden voorzieningen

Voor de bijzondere maatschappelijke voorzieningen wordt voorgesteld de gewijzigde uitgangspunten te hanteren. In 2015 zijn er, op een school in Breezicht na, geen voorzieningen gerealiseerd en er zijn nagenoeg geen leads voor het jaar 2016. Hier wordt op geanticipeerd in de grondexploitatie. Onderstaande tabel betreft Stadshagen, de enige exploitatie met BD voorzieningen in het programma en Wipstrikerallée voor 2018.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Uitgifte BD	3.700 m2	11.000 m2	5.750 m2	- m2	- m2

Woon – werk woningen

Voor de woon – werk woningen worden de vigerende uitgangspunten geconserveerd, echter met de toevoeging dat het ook voor 2016 niet lijkt te lukken om grond af te zetten. Al enkele jaren is er geen afname en voor het jaar 2016 zijn er nog geen leads. Hier wordt op geanticipeerd in de grondexploitatie. Onderstaande tabel betreft het deelgebied Scholtensteeg in Stadshagen. Het bestaande programma wordt met één jaar doorgeschoven.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Uitgifte woon-werk	- m2	4.300 m2	4.300 m2	4.300 m2	4.300 m2

² Zie beslisnota Herziening Programma Voorzieningen Stadshagen

De structurele wijzigingen voor wat betreft het voorzieningenprogramma worden uitgewerkt in de beslisnota Stadshagen en programmatisch anticiperen we hier reeds op. Aangesloten wordt hier bij het onderzoek voorzieningen³.

3 Grondprijzen en rekenparameters

3.1 Grondprijzen

Jaarlijks worden de grondprijzen herijkt op basis van analyse van de marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid. De Grondprijzennota geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden.

Er hebben zich geen noemenswaardige wijzigingen in het prijsbeleid voorgedaan waardoor de exploitatieresultaten bijgesteld moeten worden.

De consequenties van de analyse van de rapporten van 2 bureaus voor de reserve sprong in de grondprijs vanaf 2017 zijn wederom in beeld gebracht.(zie vertrouwelijke bijlage 1)

Grondprijzen woningbouw, dure segment (VON prijs vanaf > € 250.000)

Op basis van de gegevens van de NVM blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs van 2¹ kapwoningen en vrijstaande woningen in 2015 niet meer verder dalen, er is een lichte stijging waarneembaar in alle segmenten. De Zwolse makelaars zijn voorzichtig optimistisch over de woningmarktontwikkelingen. Er zijn veel transacties van woningen tot een V.O.N prijs van € 300.000,-. Er is vooral vraag naar grondgebonden tussen- en hoekwoningen. Twee adviesbureaus hebben we onderzoek laten doen naar de stichtingskosten van de beeldenbank. Bij meerdere segmenten uit de beeldenbank worden door de bureaus afwijkende adviezen gegeven voor de gemiddelde grondwaarden (residu).

Veel variabelen, zoals de locatie, het bouwconcept, de parameters en de mogelijke marktopname zijn allemaal van invloed op de grondwaarde.

Door het aantrekken van de markt verwachten we de aankomende jaren een scherpere analyse te kunnen geven van de prijs voor de duurdere woningbouw. Op dit moment zijn er te weinig referenties om een getrouw beeld af te geven voor alle locaties.

Grondprijsontwikkelingen (bedrijventerrein)

Uit onderzoek van twee bureaus naar de marktwaarde en de prijsvorming van uitgeefbare kavels en vervolgens de interne analyse hiervan, komt naar voren dat er geen aanleiding is om de bandbreedte in de grondprijzen nu aan te passen en wordt voorgesteld dit te handhaven voor 2016.

Uit de analyse van de gerealiseerde cijfers over de afgelopen jaren constateren we een beeld dat de gemiddelde gerealiseerde grondprijzen in de overeenkomsten enigszins achterblijven bij de grondexploitatie. Wellicht kan een lagere aanneme in de exploitatie noodzakelijk zijn. De exploitatie Hessenpoort zal hier bij de jaarlijkse herziening (MPV 2016) op anticiperen.

³ Voorzieningen Stadshagen 2025, expertteam winkelgebieden, d.d. oktober 2015

3.2 Rekenparameters

Bij het opzetten van een langlopende exploitatie worden kosten (investeringen) en opbrengsten (zoals verkoop grond) in de tijd uitgezet. Om deze exploitaties te kunnen doorrekenen op het eindresultaat moet rekening worden gehouden met factoren als rente en inflatie. In een markt die volop in beweging is en te maken heeft met veel macro en micro invloeden, is het onmogelijk om een prognose te doen voor een lange periode. Voor een periode van 1 t/m 4 jaar kunnen we op basis van argumentatie een stellig voorstel doen, voor de periode 5 t/m 10 jaar betreft het echt een prognose, waarbij historische cijferreeksen en benchmark ons helpen om richting te geven. Na deze periode kan er eigenlijk geen voorspelling worden gedaan over de ontwikkeling van de parameters en volgen we de trendmatige of historische lijn. Voorzichtigheid is hierbij geboden.

In deze paragraaf worden de parameters rente, kostenstijging en opbrengstenontwikkeling uiteengezet. Tevens zal er een toelichting worden gegeven op het percentage aanbestedingsvoordeel. Ook is er een berekening toegevoegd om inzicht te krijgen in de effecten. Dit is op basis van de MPV 2015. Deze getallen kunnen derhalve wijzigen bij het maken van de MPV 2016.

Enkele jaren geleden heeft Deloitte een benchmark⁴ uitgevoerd onder circa 40 gemeenten en meer recent heeft het economisch instituut voor de bouw (EIB)⁵ in september 2014 ook een benchmark uitgevoerd onder circa 30 gemeenten. Uit de analyse heeft Deloitte telkens een advies gegeven over de te hanteren parameters. Het EIB laat in de benchmark zien dat de gemeente Zwolle keurig in het midden van de bandbreedte zit voor wat betreft de parameters kosten en opbrengstenstijging. Het sluit dus op hoofdlijnen aan bij de vigerende parameters. Uit de interne analyse m.b.t. de kostenstijging verwachten we voor de korte termijn een iets lagere indexering dan voor het langjarig gemiddelde. Deze scherpste, in combinatie met de aanbestedingsanalyse, geeft aanleiding om deze parameter enigszins aan te passen. Zoals beschreven in de inleiding is er voor gekozen om in de basis de uitgangspunten van 2014 en 2015 te hanteren en daar waar mogelijk de parameter iets scherper neer te zetten.

Geadviseerd wordt om voor de MPV 2016 de in tabel 1 weergegeven rekenparameters te hanteren:

Parameters	2016	2017	2018	2019	2020-2025	2026 e.v.
Kostenstijging	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Rente grondexploitatie	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Rente voorziening(IEGG)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Aanbestedingsresultaat civiele werken	-7,00%	0,00%	2,50%			

Tabel 1: te hanteren rekenparameters MPV 2016

⁴ Deloitte Grexpert, nummer 28, september 2012

⁵ EIB 24 september 2014

Kostenstijgingen

Het CBS⁶ verwacht voor 2015 een inflatie van onder 1%. Voor de jaren na 2015 wordt geadviseerd de interne analyse van de civieltechnische afdeling als onderbouwing te hanteren m.b.t. de Zwolse situatie. We kiezen hiermee enerzijds voor een bestendige gedraglijn en zoeken anderzijds naar scherpere, daar waar mogelijk

Het gemiddelde inflatiecijfer van de afgelopen 10 jaar is circa 2,0%, waarbij de laatste 3 jaar onder het gemiddelde. Voor de kostenstijging is het gewenst om een differentiatie aan te brengen in de fasering aangezien we een scherpere prognose neer kunnen leggen voor de korte termijn (1-2 jaar) en middellange termijn (3-10 jaar). Voor de periode daarna (jaar 11 en verder) wordt de trendmatige lijn gevolgd. Deze differentiatie, in combinatie met het aanbestedingsvoordeel, geeft een beter beeld bij de marktsituatie.

Voorgesteld wordt om voor de 1^e twee jaar te kiezen voor 1,5%, daarna voor 8 jaar het huidige percentage van 2% te handhaven en voor de langlopende exploitaties het meerjarig gemiddelde te handhaven van 2,5%. Het nadelig effect van deze aanpassing is € 290.000. Het betreft voor € 80.000 een negatieve correctie op exploitaties met een positief resultaat en € 210.000 t.b.v. het treffen van een voorziening.

- Geadviseerd wordt om de kostenstijging te differentiëren voor de korte, middellange en lange termijn op respectievelijk 1,5%, 2% en 2,5%.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020-2025	2026 e.v.
Kosten stijging	1,5%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,5%

Tabel 2: kostenstijging MPV 2016

De kostenstijging van 1,5% voor de korte termijn moet in samenhang worden gezien met de hieronder te verwachten aanbestedingsvoordelen die een tijdelijk karakter hebben. Deze parameters hebben een zekere afhankelijkheid van elkaar.

Aanbestedingsvoordelen

Elk jaar brengt het Expertisecentrum van de gemeente Zwolle een advies uit over het te hanteren aanbestedingsresultaat als parameter voor de Nota van Uitgangspunten MPV. Hierbij wordt voor de trendmatige ontwikkeling gekeken naar het aanbestedingsresultaat dat gehaald is van de op één na laagste inschrijver in het afgelopen jaar.

Ten opzichte van vorig jaar zien we door de aantrekkende economie en de woningbouw en de regelgeving vanuit de aanbestedingswet dat volgend jaar waarschijnlijk het laatste jaar is dat er nog sprake zal zijn van aanbestedingsvoordelen op de huidige prijzen. De werkhonger is er voor de korte termijn nog steeds maar de aannemersbedrijven hebben geanticipeerd op de marktontwikkelingen en hebben vraag en aanbod met elkaar in evenwicht gebracht. Het corrigerend effect op de prijs zal na 2016 afnemen. Verwacht wordt dat er voor het jaar 2016 nog ruimte is om tot

⁶ www.cbs.nl

aanbestedingsvoordelen te komen. Analyse van de civieltechnische afdeling over de behaalde resultaten en de doorkijk naar de aankomende jaren geeft voldoende aanleiding om aanpassing in 2016 van 7% voor te stellen.

Het nadelig effect van deze aanpassing is € 20.000

Het betreft in zijn geheel een correctie op exploitaties met een positief resultaat, het overige is nihil.

- Voor 2016 adviseren we voor de MPV uit te gaan van een aanbestedingsvoordeel van gemiddeld 7% voor 2016. In 2017 wordt geen aanbestedingsvoordeel voorgesteld aangezien wordt verwacht dat vraag en aanbod dan in evenwicht zijn gebracht. In 2018 wordt verwacht dat er een omslag zal plaatsvinden en het aanbod eenmalig een correctie naar boven laat zien. Voor de jaren 2019 en verder wordt voorgesteld om geen aanbestedingsvoordeel in te rekenen in de grondexploitaties.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Aanbesteding	-7,0%	0,0%	2,5%	0%	0%

Tabel 3: aanbesteding MPV 2016

Opbrengststijgingen

De toekomstige grondprijsontwikkelingen dit in combinatie met de index voor opbrengstenstijging, hebben grote invloed op het resultaat. In 2018 gaat de index van 0% naar 1%, en gezien de ontwikkeling op de vastgoedmarkt in combinatie met de nog te realiseren stap in de grondprijs in 2017, verwachten wij dat de vorig jaar ingezette lijn doorgetrokken kan worden voor de eerste 10 jaar.

Door de aanscherping van de BBV richtlijnen⁷ is het niet meer mogelijk om bij exploitaties met een langere looptijd dan 10 jaar te rekenen met een index voor opbrengstenstijging. Door de toenemende onzekerheid ten aanzien van de haalbaarheid van de opbrengsten is dit als een stellige uitspraak opgenomen.

Gezien de huidige marktsituatie en de bestendige gedragslijn, wordt geadviseerd om bij de MPV 2016 geen grote aanpassing voor de opbrengstenstijging te hanteren. Deze parameters moet in samenhang worden gezien met de sprong in de grondprijs. Scherpe analyse van referentieprojecten blijft noodzakelijk om veranderingen in de markt goed te kunnen volgen. Voor de langere termijn hanteren we een opbrengstenstijgingspercentage van 1%. Met dit percentage wordt voorkomen dat er een jaarlijkse opbrengstendaling is ter grootte van de inflatie. Voor de periode na 10 jaar anticiperen we de aanscherping van de BBV verslaggevingsregels per 1-1-2016, waarbij het uitgesloten wordt om een percentage op te nemen. In een benchmark van het economisch instituut voor de bouw (EIB)⁸ onder circa 30 gemeenten komt naar voren dat de gemiddelde opbrengststijging die de gemeenten hanteren voor de jaren 2014-2023 zich beweegt tussen de 0,5% en 1,5%. Met een gemiddelde stijging van 1% beweegt onze parameter zich in het midden van de bandbreedte.

⁷ Commissie BBV, voornemen tot herziening BBV verslaggevingsregels d.d.10 juli 2015

⁸ EIB 24 september 2014

Bij de gemeente Zwolle worden de grondprijzen jaarlijks geanalyseerd en herzien naar een marktconform niveau. Aangezien er op korte termijn nog geen structurele verbetering van de vastgoedmarkt wordt verwacht, wordt voorgesteld om de opbrengstenontwikkeling voor 2016 en 2017 op 0% te zetten. Voor de jaren vanaf 2018 wordt voorgesteld een percentage van 1% te handhaven.

Voorgesteld wordt dan ook om de index voor opbrengstenstijging vanaf het jaar 2026 op 0% te zetten (i.p.v. 1%). Het nadelig effect van deze aanpassing is € 6.420.000. Het betreft in zijn geheel, groot € 6.240.000 een correctie op exploitaties met een positief resultaat.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020
Opbrengst stijging	0%	0%	1%	1%	1%

Tabel 4: opbrengststijging MPV 2016

Rente

De ontwikkeling van de rente is op dit moment zo dat, op basis van de vastgestelde berekeningsmethodiek, de lange rente c.q. omslagrente op circa 3,0% blijft schommelen. Dit geldt zeker voor de periode 2015 t/m 2018 en wellicht langer. Een bestendige gedragslijn is hierbij het uitgangspunt. Voor de lange termijn wordt nu uitgegaan van een percentage van 3,5%. Verwacht mag worden dat de omslagrente de aankomende jaren nog enigszins zal dalen en naar beneden kan worden bijgesteld aangezien sommige langlopende leningen zullen aflopen. M.b.t. mogelijke aanpassing van de omslagrente wordt de raad separaat geadviseerd. Neerwaartse bijstelling naar bv. 3% heeft een positief effect op de exploitaties, echter het heeft vervolgens ook effect op het economisch risicoprofiel. Daarin is nu nog geen risicoprofiel voor aanwezig.

De rentetoerekening en disconteringsvoet ondergaan een wijzing per 1-1-2016. De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Daar komt bij dat de disconteringsvoet gelijk moet worden gesteld aan de toegerekende rentevoet. Hierdoor ontstaat een eenduidige rentetoerekening, waardoor één berekening volstaat voor zowel de BBV (bedrijfseconomisch) als voor de fiscale winstbepaling/balans. Vooruitlopend op mogelijke besluitvorming zijn er 2 effecten doorgerekend.

- **Rekenrente 3,5%**

De omslagrente beweegt zich rond de 3%. Het resultaat komt in het jaarrekening tot uiting, aangezien er een vaste omslagrente naar de grondexploitaties wordt doorbelast. Tot en met 2018 wordt nu gerekend met 3,5% disconteringsvoet. Langjarig (vanaf 2019) wordt nu nog uitgegaan van 4% disconteringsvoet in de grondexploitaties. Voorgesteld wordt om langjarig aan te sluiten bij de begrotingscyclus van vier jaar en dit jaarlijks te monitoren op bewegingen in de markt en behaalde resultaten. Het positief effect van deze aanpassing is € 5.160.000. Het betreft bijna in zijn geheel, groot € 4.900.000 een correctie op exploitaties met een positief resultaat en een daling van de voorzieningen met € 260.000.

- **Rekenrente 2%**

Uitgaande van het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, naar verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen, dan zal dit richting de 2% bewegen.

Het betreft hier de situatie indien we gehouden worden aan de BBV regels per 1-1-2016. Deze zijn nog niet officieel vastgesteld, vandaar dit scenario.

Het positief effect van deze aanpassing neemt dan toe naar een bedrag van € 29.520.000. Het betreft voor € 27.460.000 een correctie op exploitaties met een positief resultaat en een daling van de voorzieningen met € 2.060.000.

Te hanteren rente bij de MPV 2016:

- Overeenkomstig het vigerende beleid sluit de rekenrente aan op de gemeentelijke opslagrente. Dit om grondexploitaties niet onnodig te belasten met extra rentekosten. Conform het raadsbesluit in 2015, de rekenrente voor de periode 2016 – 2019 op 3,5% te zetten en voor de latere periode, op advies van concernfinanciën te handhaven op 3,5%.
- Voor een periode van 5 tot 10 jaar is een rente prognose goed in beeld te brengen. Echter, er zijn grondexploitaties met een zeer lange looptijd. Dit vraagt, in overleg met treasury, om jaarlijkse monitoring van het gehanteerde lange termijn percentage.
- Voor de toevoeging aan de Voorziening Vastgoed (IEGG) is de rente gelijk aan de rente zoals gehanteerd binnen de grondexploitaties (3,5 %).
- Voor de rentetoevoeging aan de Reserve Vastgoed, zijn de daarvoor geldende begrotingsrichtlijnen van toepassing. Voor 2015 bedraagt het percentage 0%.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Rente	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Tabel 5: rente MPV 2016

- **Samengesteld rente**

De resultaten van parameters worden als zelfstandige eenheden in beeld gebracht. Dit gebeurt om het financiële effect van een handeling te kunnen volgen. Echter, het aanpassen van meerdere parameters brengt de complicatie met zich mee, dat de parameters op elkaar reageren.

Hierdoor kan het eindresultaat enigszins wijzigen.

In de bijgevoegde tabel zijn de effecten op basis van de door de Raad vastgestelde MPV 2015 doorgerekend. Elk van de effecten is separaat in beeld gebracht

EFFECT	MPV 2015 (x 1.000.000)	MPV 2015 *	Effect (x 1.000.000)	Effect Voorziening (x 1.000.000)
1 Kostenstijging	€ -41,01	€ -40,71	€ 0,29 (nadelig)	€ -0,21 (meer voorziening)
2 Opbrengstenstijging	€ -41,01	€ -34,59	€ 6,42 (nadelig)	€ - neutraal
3 Rente scenario 1	€ -41,01	€ -46,17	€ -5,16 (voordelig)	€ 0,26 (minder voorziening)
4 Rente scenario 2	€ -41,01	€ -70,53	€ -29,52 (voordelig)	€ 2,06 (minder voorziening)
5 Aanbestedingsresultaat	€ -41,01	€ -41,02	€ -0,02 (voordelig)	nihil * (neutraal)
6 Samengesteld rente sc 1	€ -41,01	€ -38,88	€ 2,13 (nadelig)	€ 0,04 (minder voorziening)
7 Samengesteld rente sc 2	€ -41,01	€ -60,64	€ -19,63 (voordelig)	€ 1,83 (minder voorziening)

(* Effect aanbestedingsresultaat niet doorgerekend)

4 Economische risico's

Sinds de MPV 2012 is de "Geactualiseerde kadernota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011-2014" van kracht. De risicosystematiek van de Ruimtelijke Projecten sluiten nu aan op de systematiek zoals deze al jaren wordt gehanteerd voor de gemeente brede financiën. Uitgangspunt hierbij is dat elk project projectgebonden risico's signaleert en kwantificeert voor de aankomende vier jaar. Daarnaast worden de algemene economische risico's binnen de MPV bepaald. Gezamenlijk is dit het totale risicobedrag, ook wel de vereiste weerstandscapaciteit. Deze vereiste capaciteit wordt afgezet tegen de aanwezige capaciteit. Dit levert het weerstandsvermogen op. Voor 2016 wordt voorgesteld om op MPV niveau een gevoeligheidsanalyse te maken (conform 2015) waarbij gekozen wordt voor de volgende variabelen.

Het programma risico blijft als economisch risico als variabele aanwezig, dit conform het vigerende nota risicomanagement en weerstandsvermogen. Dit betekent dat 1 jaar vertraging van de opbrengsten met een hoog risicoprofiel van 75%, een gewogen risico is van € 5,5 miljoen (aannee tussentijdse MPV).

Economische risico's	Risico	Kans
Planning	1 jaar	75%
Rente	-	-
Kostenstijging	0,50%	50%
Opbrengstenstijging	-0,50%	75%

Tabel 6: Economische risico's

Hierbij moeten worden vermeld dat, als basis voor de MPV 2016, er rekening mee wordt gehouden dat de risico's van de exploitatie Hessenpoort binnen het projectresultaat wordt opgevangen.

Toelichting bovenstaande tabel 6:

Planning: De planningen voor de MPV 2016 zijn zowel vanuit de heroriëntatie programma's, projectinformatie als op basis van recente onderzoeken naar de programma's (commerciële) voorzieningen en bedrijventerreinen opgenomen.

Rente: In de lopende meerjarenraming wordt voor vier jaar een rekenrente gehanteerd van 3,5%, conform de bij de begroting 2016 voorgestelde rekenrente. Daarna wordt de langlopende rente, in overleg met treasury vastgeklekt op 3,5%. Omdat de onderliggende berekening van de rekenrente gebaseerd is op een lange looptijd, wordt voorgesteld om geen risicobedrag op te nemen.

Kostenstijging: Binnen de grondexploitaties houden we rekening met een opgebouwde gefaseerde kostenstijging van 1,5% - 2% - 2,5%. Deloitte geeft in haar analyse aan dat circa 2% het historisch gemiddelde over het afgelopen decennium is. Het is dan ook langjarig een stabiel en betrouwbaar percentage voor de middellange termijn. Een langjarig gemiddeld is iets hoger, vandaar de aanpassing voor de lange termijn. Echter, gezien de ontwikkelingen op het vlak van duurzaamheid en de nieuwe aanbestedingswet, waarin naast prijs ook, kwaliteit en duurzaamheid gunningfactoren zijn, stellen we voor om in de risicoberekening van de grondexploitaties daarnaast rekening houden met gemiddeld 0,5% extra kostenstijging.

Er zijn verschillende bewegingen ten aanzien van de ontwikkeling van de prijzen en het bijzondere tijdsgewricht.

Noodzakelijk blijft een zorgvuldige monitoring van de kostenstijging, wat er de komende jaren toe zou kunnen leiden dat aanpassing van de kostenstijging nodig is.

De kans dat dit zich de komende vier jaar gaat voordoen wordt geschat op (gemiddeld) 50%.

Opbrengstenontwikkeling: Binnen de grondexploitaties wordt voorgesteld de opbrengstenontwikkeling voor de komende twee jaar op 0% te zetten, dit in het verlengde van vorig jaar. Voor de jaren hierna wordt voorgesteld 1% per jaar te hanteren. Dat is conservatief, maar de vastgoedmarkt blijft onder druk staan en er is sprake van een breed scala van niet te beïnvloeden factoren. Voor de komende vier jaar wordt voorgesteld een gemiddeld risico te hanteren van -0,50%, ofwel een verdere opbrengstendaling. De gemiddelde kans wordt als hoog geschat (75%).

5 Projectgebonden risico's:

Bij de begroting 2015 (vorig jaar) is besloten om de projectgebonden en economische risico's door het project Hessenpoort zelf te laten dragen (het betreft een positieve exploitatie) en derhalve niet mee te laten lopen bij het bepalen van het risicoprofiel t.b.v. de weerstandscapaciteit. Dit zouden we kunnen doorzetten voor alle winstgevende grondexploitaties. Daarbij moeten we ons realiseren dat het voorzichtigheidsprincipe daarbij van toepassing is. Het betreft de volgende projecten:

Projecten	Resultaat MPV tussentijds	Risicoprofiel gewogen	Advies
Spoolderwerk	5.253.467-	525.000	Opnemen
Oude Mars	3.105.290-	5.447.500	Niet opnemen
De Vrolijkheid	176.826-	381.250	Niet opnemen
Noordereiland	375.658-	397.651	Niet opnemen
Hessenpoort			Reeds opgenomen

Tabel 7: winstgevende exploitaties

Het project Voorsterpoort (Spoolderwerk) kan het risicoprofiel goed opvangen, dit gezien de verhouding resultaat versus risico. Voor de overige projectrisico's is het gewogen risicoprofiel groter dan het positief resultaat en wordt afgeraden om de risico's ten laste van het project te brengen.

De gewogen projectgebonden risico's voor Oude Mars, De Vrolijkheid en Noordereiland kunnen wellicht in de toekomst worden afgedekt binnen het positieve saldo van het project. Het betreft voor deze MPV alleen het risicoprofiel van Spoolderwerk met een totaalbedrag van € 525.000, aangezien wordt voorgesteld dit project af te sluiten. Halfjaarlijks wordt gemonitord middels de MPV en de Tussentijdse MPV of de projectgebonden risico's en de economische risico's kunnen worden gedekt door het te verwachten voordelige exploitatieresultaat op startwaarde.

6 Nog niet in exploitatie genomen gronden (NNIEGG)

De huidige NNIEGG is een stallingplaats van gronden tot het moment dat er een grondexploitatie wordt geopend of tot het moment van verkoop van een individueel perceel. De NNIEGG is de verzamelnaam voor gronden met en zonder stellig voornemen tot ontwikkelen.

De commissie BBV is voornemens om per 1-1-2016 de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels voor de strategische gronden aan te scherpen. Zie hoofdstuk 10 voor meer uitleg. Zolang het nog steeds een voornemen is, maar nog geen besluit, stellen we voor om, conform huidig beleid, het stellig voornemen uit te spreken voor die gronden welke het betreft.

6.1 Stellig voornemen tot ontwikkelen

Voor de in de tabel 8 weergegeven gronden is er vorig jaar een stellig voornemen tot ontwikkelen genomen. Dit willen we dit jaar continueren. Echter, door de verwachte aanscherping van de BBV richtlijnen op de huidige NNIEGG gronden zullen hier wijzigingen in gaan optreden.

omschrijving	oppervlakte	boekwaarde ca	bedrag per m2	raadsbesluit	ambitie	planperiode
gronden						
Blaloweg 3	28.398	918.311	€ 32,34	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Rietweg 10	5.372	646.678	€ 120,38	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Zwartewaterallee 4	8.890	620.194	€ 69,76	-	BD	faciliteren initiatieven
Zwartewaterallee 6-8	10.815	540.639	€ 49,99	-	BD	faciliteren initiatieven
Nijverheidsstraat 1/1a	12.009	425.036	€ 35,39	-	BD	faciliteren initiatieven
Deltion naast meubelboulevard (voorsterpoort)	29.004	5.162.712	€ 178,00	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Voormalige ROVA (voorsterpoort)	25.000	1.104.254	€ 44,17	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Beers Stork (voorsterpoort)	47.882	7.852.648	€ 164,00	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Langenholtweg	502	0	€ 0,00	Geert Grootestraat - Langenholtweg	BD	periode 2016-2017
Langenholtweg	35	-	€ 0,00	Geert Grootestraat - Langenholtweg	BD	periode 2016-2017
Aa-bad	12.000	159.594	€ 13,30	-	BD	periode 2016-2018
Stadshagen	1.142.247	21.474.244	€ 18,80	vaststelling grondexploitatie stadshagen	woningbouw	na 2023
Hessenweg/tracé N340	178.503	576.643	€ 3,23	structuurvisie vechtcorridor noord	divers	vanaf 2016
Kop Hoogstraat	100	0	€ 0,00	-	divers	faciliteren initiatieven
Hanzebad	10.567	300.000	€ 28,39	-	woningbouw	faciliteren initiatieven
Ruusbroecstraat	341	50.891	€ 149,24	-	BD	faciliteren initiatieven
gronden in actieve verkoop						
Otterveld 15	1.480	135.385	€ 91,48	-	BD	2015
Oude Meppelenweg	2.927	14.415	€ 4,92	-	BD	2015
Schellerbergweg	89	-	€ 0,00	-	BD	2015
Hogenkampsweg	200	13.334	€ 66,67	-	BD	2015
Westenholtweg 70	2.014	63.027	€ 31,29	-	BD	2015

Tabel 8: Gronden stellig voornemen tot ontwikkelen

De gronden van de NNIEGG en alle overige gronden behoren tot de rubriek materiële vast activa (MVA) categorie "gronden en terreinen". We zullen anticiperen op de veranderde regelgeving zodra hier meer over bekend is.

6.2 Bestemmingsreserve NNIEGG

Met het besluit tot het structureel opnemen van de exploitatielasten NNIEGG in de begroting komt deze bestemmingsreserve te vervallen per 31-12-2015. De vrijvallende middelen worden ingezet conform het besluit bij de begroting 2016.

6.3 Waardering gronden

Grond vertegenwoordigt een bepaalde waarde. Deze waarde moet jaarlijks opnieuw

vastgesteld c.q. getaxeerd worden aan de hand van de marktwaarde.
De toekomstige woningbouw gronden (buiten het prioritair gebied) in Stadshagen en de mogelijke ontwikkeling van Voorsterpoort zijn opnieuw extern gewaardeerd.
In de rubriek "Voorraden gronden" worden die gronden ondergebracht waarvan de raad geen stellig voornemen tot ontwikkeling heeft uitgesproken. Rente en andere kosten moeten ten laste van het jaarresultaat worden gebracht.

6.4 Krediet NNiegg

De voormalige ROVA-locatie (Voorsterpoort) maakt onderdeel uit van de Nniegg, waarvoor een stellig voornemen tot ontwikkeling geldt. Deze locatie is vervuild, er is sprake van zowel grond- als grondwaterverontreinigingen. Deze verontreinigingen (voormalig tankstation, hal met opslag brandstoffen en de zoutloods) zijn beschikt met een uiterste saneringsdatum 1 januari 2010, van deze termijn is twee keer uitstel verleend tot uiteindelijk 1 januari 2015. Dit is wettelijk gezien de uiterste uitsteltermijn. In verband met de samenloop van een toekomstige ontwikkeling (zoektocht naar functioneel saneren) is ook het kalenderjaar 2015 gebruikt om te zoeken naar een saneringsoplossing. De toekomstige ontwikkeling wordt in 2015 niet afgerond, hetgeen noodzaakt om de wijze van sanering op grond van de Wet Bodembescherming in 2015 formeel goedgekeurd te krijgen. Dit wordt mogelijk door de aanpak van de grond te koppelen aan het moment van daadwerkelijk ontwikkelen en de grondwaterverontreiniging nog dit jaar onder te brengen in het Gebiedsbeheerplan Zwolle Centraal. De afkoopsom hiervoor bedraagt € 150.000. Het krediet van € 150.000 komt ten laste van de Nniegg en wordt geactiveerd.

7 Af te sluiten projecten

7.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is in de MPV een aantal projecten opgenomen in de categorie BATSC (Binnenkort Af Te Sluiten Complexen). Dit zijn projecten die zich in de laatste fase van de ontwikkeling bevinden, wachtend op afnemers van de laatste nog uit te geven gronden. Om de MPV-processen efficiënt en overzichtelijk te houden worden de betreffende grondexploitaties administratief afgesloten en de resterende werkzaamheden in een afzonderlijk gezamenlijk complex onder te brengen, het complex Nog uit te voeren werkzaamheden (NUTVW).

7.2 Complex Nog Uit Te Voeren Werken (NUTVW)

Dit betreft een complex waarin alleen maar kosten en resterende opbrengsten zijn opgenomen. Om deze nog te maken kosten af te dekken, is een storting in het complex gedaan ter grootte van deze kosten. Jaarlijks zal worden getoetst of het bedrag om het complex NUTVW budgettair neutraal te laten zijn, voldoende is. In 2015 hebben hier weinig ontwikkelingen plaatsgevonden.

8 Stortingen reserve Vastgoed

In tegenstelling tot andere jaren is er dit jaar geen sprake van tussentijdse winstnemingen vanuit de lopende grondexploitaties. Er zal dit jaar geen additionele storting worden gedaan in de reserve Vastgoed.,

9 Bestemmingsreserve Nniegg gronden

Voor de Nniegg gronden is een bestemmingsreserve aanwezig voor een periode van vier jaar. Elk jaar wordt normaliter deze reserve weer aangevuld vanuit de Reserve Vastgoed (of Algemene Reserve) met één jaar.

Deze methodiek wordt door de toezichthouder als onvoldoende en niet wenselijk ervaren, aangezien het wordt gezien als een structurele last.

Bij de begroting 2016 is daarom besloten om de NIEGG exploitatie structureel in de begroting te verwerken. Dit betekent dat het jaar 2015 nog ten laste van het jaarresultaat van vastgoed komt. Vanaf 2016 zal het resultaat t.l.v. de begroting worden gebracht.

10 Herziening BBV Grondexploitaties

De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties, namelijk de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet.

Voornemen tot herziening BBV regels rondom grondexploitaties:

- Rentetoerekening grondexploitaties, aansluiting op fiscale toerekening.
Disconteringsvoet = gelijk aan rentevoet.

Dit betekent dat de werkelijke rente over de leningenportefeuille via de verdeling vreemd vermogen versus eigen vermogen VV/EV in de grondexploitaties moet worden opgenomen en dat voor de gehele looptijd van de exploitaties. Waar we nu rekening houden met een rente van 3,5%, zal dit richting de 2% of 2,5% kunnen gaan. Nader onderzoek is hiervoor noodzakelijk. Dit betekent éénmalig een lagere voorziening binnen vastgoed, maar een structurele opgave binnen de begroting.

- Projecten langer dan 10 jaar (aanvullende beheersmaatregel, geen index opbrengstenstijging hanteren)

In de exploitaties wordt nu rekening gehouden met 1% opbrengststijging, voor de periode na 10 jaar. Dit komt te vervallen, wat het resultaat sterk beïnvloed voor de projecten Oude Mars en Hessenpoort. Dit betreft dan een te verwachten lagere winst, wat niet direct van invloed is op de te presenteren cijfers.

- Aanscherping BBV-regels m.b.t. gehanteerde waarden in de NIEGG.

NIEGG komt per 1-1-2016 te vervallen en wordt óf in exploitatie genomen gronden (BIE) óf voorraad gronden (MVA). Er komt een overgangsregeling tot 31-12-2019 om de marktwaarde van de gronden tegen de dan geldende bestemming af te zetten tegen de dan geldende boekwaarde. Indien noodzakelijk moet er binnen deze periode gezocht worden naar dekking voor een mogelijk afboeking. Tevens mogen er bij de MVA gronden geen kosten worden bijgeschreven.

11 Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen

Met ingang van 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vpb-plicht overheids-ondernemingen van toepassing. Belangrijke doelstelling van de wet is het realiseren van een fiscaal gelijk speelveld tussen overheids- en private ondernemingen. Ook voor de gemeentelijke grondbedrijven kan de wet gevolgen hebben. Door het uitblijven van een heldere handreiking tussen overheden en belastingdienst kunnen we in dit stadium nog niet de gevolgen voor het grondbedrijf in kaart brengen.

De belangrijkste onderwerpen zijn de afbakening, het winsttoogmerk en de start van de onderneming. In november 2015 worden er door de VVG regionale voorlichtings-bijeenkomsten georganiseerd, waar meer uitleg wordt gegeven over de hoofdlijnen en dieper op de materie kan worden ingegaan.

Voordat de ondernemingstoets kan worden toegepast, is het van belang om te weten wat tot de organisatie van kapitaal en arbeid behoort. Of de activiteiten, uitgeoefend door het grondbedrijf, gezamenlijk de organisatie van kapitaal en arbeid vormen, dient beoordeeld te worden. De aankomende periode zullen we getrapd meer inzicht krijgen in de consequenties, zowel enerzijds voor de administratieve en personele inzet als anderzijds de mogelijke fiscale winst waarover belasting wordt geheven. In deze MPV 2016 wordt vooralsnog geen rekening gehouden met een belastingplicht.

12 Fundamentele wijzigingen

In januari 2012 is de nota fundamentele wijzigingen behandeld in de gemeenteraad. In de nota is de manier van informeren van de gemeenteraad over afwijkingen in het resultaat van de grondexploitaties met een bedrag groter dan € 250.000 toegelicht. In deze nota wordt u vooruitlopend op de MPV 2015 geïnformeerd over de afwijkingen binnen projecten die zijn opgetreden.

Voor de projecten Stadshagen (januari 2016, beslisnota) en Dorpsplan Wythmen (voorjaar 2016) wordt de raad separaat geïnformeerd.

Stadshagen

Op basis van het onderzoek naar de voorzieningen, zal met inbegrip van de analyse en de mogelijke scenario's, de Raad worden verzocht om tot afboeking van een gedeelte van het programma aan (commerciële) voorzieningen over te gaan.

Dorpsplan Wythmen.

In de raad van 17 februari 2014 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Wythmen vastgesteld. De grondexploitatie betreft een ontwikkeling van ca. 80 nieuwe woningen voor het dorp Wythmen. De gemeente voerde de grondexploitatie samen met een marktpartij en de stichting ouderenzorg Wythmen (SOW). De gemeenteraad heeft voor deze ontwikkeling € 275.000 beschikt uit het Stadsontwikkelfonds. De samenwerking met deze partijen heeft de afgelopen jaren niet tot een concrete start van de realisatie van het Dorpsplan 1^e fase geleid. Hierover wordt het college en raad begin 2016 geïnformeerd. Vervolgens worden scenario's uitgewerkt. Op basis daarvan wordt een advies voor de Raad voorbereid met de daarbij behorende financiële consequenties.

Raadsplein info/debat

Datum 7 december 2015

onderwerp Grondprijzennota 2016
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Meulen, AL van der (Anouschka) 5126
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWV

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van de door het college vastgestelde Grondprijzennota 2016.

Informatienota voor de raad

Datum 16 november 2015

Onderwerp	Grondprijzennota 2016
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder De heer R.E. de Heer

Informant Anouschka van der Meulen
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OWV
Telefoon 038 498 5126
Email a.v.d.Meulen@zwolle.nl
Bijlagen 1. Grondprijzennota 2016

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De door het college vastgestelde Grondprijzennota 2016.

Inleiding

Door middel van de jaarlijks vast te stellen Grondprijzennota informeert het College de Raad en anderen op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijnsbeleid. Binnen het vigerende grondbeleid is afgesproken dat de afdeling Vastgoed de jaarlijkse marktontwikkeling vertaalt in een geactualiseerde grondprijzennota. Onze bevindingen en voorstellen komen tot stand op basis van marktanalyses, kennis van bouwkostendeskundigen, (beleids)adviseurs van de gemeente Zwolle en navraag bij diverse gemeenten. Daarnaast hebben adviesbureaus Fakton en Metafoor de residuele grondwaarden van diverse woningtypologieën geactualiseerd en zijn de grondprijzen voor bedrijventerrein Hessenpoort door adviesbureaus Stec groep en Pass B.V. onderzocht.

Kernboodschap

Op basis van bovengenoemde analyses en onderzoeken is besloten om de grondprijzen over het algemeen op hetzelfde niveau te houden als in 2015.

Een uitzondering hierop is de bandbreedte voor grondprijzen op bedrijventerrein Hessenpoort, welke aan de bovenkant iets is verhoogd en de grondprijs voor maatschappelijke sportvoorzieningen zonder winstoogmerk, welke naar beneden is bijgesteld.

Daarnaast is besloten de opbouw van de percentages voor het bepalen van huurprijzen en erfpachtcanon aan te passen.

Marktontwikkelingen

Wanneer er wordt gekeken naar de waardeontwikkeling van de verschillende typen woningen in Zwolle is er sprake van een lichte stijging in alle segmenten. De Zwolse makelaars zijn voorzichtig optimistisch over de woningmarktontwikkelingen. Er zijn veel transacties van woningen tot een V.O.N prijs van € 300.000,-. Er is vooral vraag naar grondgebonden tussen- en hoekwoningen. Met name in het betaalbare segment, woningen met een V.O.N prijs van maximaal circa € 185.000,- zijn veel transacties waar te nemen. Het aantal transacties van nieuwbouwoopwoningen is in Zwolle het afgelopen jaar gestegen.

Voor bedrijventerreinen wordt er een stijgende vraag waargenomen naar met name middelgrote- tot grote bedrijfskavels. Dit is een bevestiging van het algemene beeld van de positieve economische ontwikkelingen in het afgelopen jaar en de sterke positie van Zwolle in het bijzonder. Dit beeld wordt tevens onderschreven door een aantal benaderde Zwolse bedrijfsmakelaars.

Consequenties

Bedrijventerrein Hessenpoort

Voor bedrijventerrein Hessenpoort is dit jaar onderzoek gedaan naar de grondprijzen. Conclusie is dat de gehanteerde bandbreedte voor grondprijzen op bedrijventerrein Hessenpoort in grote lijnen gelijk kan blijven.

Zowel uit een stijgende vraag naar met name middelgrote- tot grote bedrijfskavels als uit behaalde onderhandelingsresultaten blijkt dat in specifieke situaties een hogere grondprijs reëel is.

De afgelopen jaren is het onderhandelingsresultaat van een aantal projecten op specifieke locaties op bedrijventerrein Hessenpoort aan de bovenkant van de bandbreedte van de grondprijzen uitgekomen. Het gaat hier met name om de zichtlocaties aan de A28. Zowel de stijgende vraag als de relatieve

schaarste van de zichtlocaties aan met name de A28, rechtvaardigt een bijstelling van de bandbreedte naar boven voor Hessenpoort van € 195,- naar € 200,- per m².

Maatschappelijke sportvoorzieningen zonder winstoogmerk

Gronden voor maatschappelijke sportvoorzieningen worden doorgaans in erfpacht uitgegeven.

Ten aanzien van maatschappelijke sportvoorzieningen is geconstateerd dat een aantal specifieke waarde drukkende factoren niet in de reguliere grondprijs voor erfpacht uitgifte zijn verdisconteerd, te weten de beperkte planologische bestemming, bijzondere aard, ligging en overige verbondenheid met de gemeente.

Op basis van nader onderzoek, taxaties en navraag bij diverse gemeenten wordt voorgesteld om voor nieuwe gevallen een aanpassing op de grondprijzen te doen, te weten een bijstelling van de grondprijzen naar beneden.

Voor bestaande (erfpacht)situaties bij maatschappelijke sportvoorzieningen is voorgesteld om het (erfpacht)beleid ter zake, waaronder het toepassen van een overgangsregeling c.q. ingroeimodel, nader uit te werken en vast te stellen in de besprekingen van de sportagenda.

Huur en erfpacht percentages

Mede als gevolg van gewijzigde financiële wet- en regelgeving voor gemeenten verandert de samenstelling en hoogte van de omslagrente met ingang van 1 januari a.s.. Dit betekent dat we met de huidige opbouw van de percentages voor het bepalen van huurprijzen en erfpachtcanon, risico's onvoldoende kunnen afdekken. Door zowel de opbouw van de percentages aan te passen als een minimum percentage op te nemen, worden de risico's opgevangen en blijven we hiermee per saldo op een vergelijkbaar niveau als in 2015.

Sociale huurwoningen

De gemeente Zwolle hanteert een grondprijs voor sociale huurwoningen van € 125,- per m². Uit landelijk onderzoek bij diverse gemeenten is gebleken dat de gemiddelde grondprijs voor sociale huurwoningen op circa € 140,- per m² ligt. Een aantal gemeenten zit onder deze prijs en een aantal erboven. Gemeente Zwolle valt onder het gemiddelde. Hoewel we op basis hiervan een verhoging van de grondprijs zouden kunnen toepassen, is besloten om ten behoeve van het volkshuisvestelijke belang en de druk op de sociale huurmarkt, de grondprijs voor sociale huurwoningen te handhaven op € 125,- per m².

Voor een verlaging van de grondprijs zijn geen argumenten en (financiële) ruimte. Een verlaging van de grondprijs zal niet leiden tot het ontwikkelen van meer woningen terwijl het wel zorgt voor een extra kostenpost voor de gemeente.

Voor de overige vastgoedsegmenten is besloten om de grondprijzen op hetzelfde niveau te houden als in 2015.

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de grondprijzennota 2016.

Communicatie

voorstel

Datum 16 november 2015

Na vaststelling van de Grondprijzennota 2016 door het College zal de nota openbaar op de internetsite van de Gemeente Zwolle worden gepubliceerd.

Vervolg

De vastgestelde grondprijzen uit de Grondprijzennota worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties en de Nota van Uitgangspunten voor de MPV. De genoemde grondprijzen zijn in beginsel prijs vast voor het gehele kalenderjaar 2016. De Grondprijzennota geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden met o.a. ontwikkelaars, corporaties en particulieren.

Openbaarheid

De Grondprijzennota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer

mevrouw R.E. Riemersma MCM

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Grondprijzennota 2016

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 17-11-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 december 2015,

de voorzitter,

de griffier,

Ontwikkeling

Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 5126
a.v.d.meulen@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Grondprijzennota 2016

Afdeling Vastgoed

1. Inleiding

1.1 Kader Grondprijzennota

De Grondprijzennota wordt door het College opgesteld binnen de door de Raad vastgestelde kaders uit de Nota Grondbeleid 2009-2013.

De Raad stelt op basis van de Nota Grondbeleid vast welke methoden van grondprijsbepaling worden gehanteerd in de gemeente Zwolle. Jaarlijks stelt het College binnen deze kaders een Grondprijzennota op waarbij de hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies wordt vastgelegd.

Uitgangspunt is dat de grondprijs marktconform wordt bepaald zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Afhankelijk van de functie hanteert de gemeente Zwolle een bepaalde grondprijsmethodiek.

Voor uitbreidingslocaties op bouwrijpe grond met een daarbij behorend actief grondbeleid voldoet een jaarlijks vast te stellen grondprijzennota. De gemeentelijke opgave om prioriteit te geven aan inbreiding in plaats van uitbreiding noodzaakt om in bepaalde specifieke gevallen maatwerk toe te passen. Om te komen tot een marktconforme grondprijs bij maatwerk zal het uitvoeren van taxaties in toenemende mate worden toegepast.

1.2 Status Grondprijzennota

De Grondprijzennota is een openbaar stuk. Door middel van de jaarlijks vast te stellen Grondprijzennota informeert het College de Raad en anderen steeds op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid. De Grondprijzennota geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het in uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen en maatwerk te leveren voor die specifieke ontwikkeling.

In dat geval zal het College hierover tussentijds verantwoording afleggen aan de Raad.

1.3 Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend.

1.4 Uitgangspunten grondprijsbeleid

Indien niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze nota en de bijlage worden genoemd, exclusief BTW en kosten koper. Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, qua bodemkwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik.

Indien niet anders vermeld, zal wanneer de floor space index (de verhouding van m² BVO en m² grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² bruto vloeroppervlak (BVO) in plaats van per m² grond. Het aantal m² BVO wordt op basis van de NEN 2580 norm bepaald.

1.5 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzennota en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot de afdeling Vastgoed van de gemeente Zwolle.

2. Grondprijzen 2016

In dit hoofdstuk worden per vastgoedsegment de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2016 vastgelegd.

2.1 Woningbouw Algemeen

Voor de uitgifte van grond wordt een m² prijs met bandbreedtes (tot stand gekomen volgens de genormeerd residuele rekenmethodiek) voor de grond gehanteerd waarbij er een differentiatie is aangebracht in type woningen. Hierdoor komt niet alleen de verscheidenheid aan locaties in Zwolle tot uitdrukking, maar ook de specifieke courantheid van een kavel in de grondprijs. De bandbreedte is ruim gehouden om te kunnen blijven meeveren met de huidige economische ontwikkelingen. Bovendien ondersteunt de grondprijsmethodiek de marktpartijen om marktconforme producten te kunnen ontwikkelen en sluit het daarmee goed aan bij gewenste ontwikkelingen op het gebied van consumentgericht bouwen en duurzaamheid. Per uitgifte wordt de specifieke prijs van de betreffende percelen grond vastgesteld.

Type woning	Prijs per m ² , exclusief BTW, 2015	Prijs per m ² , exclusief BTW, 2016
Sociale huurwoningen	€ 125,00	€ 125,00
Sociale huurappartementen	€ 125,00	€ 125,00
Appartementen	€ 220,00 tot € 400,00	€ 220,00 tot € 400,00
Rijwoningen 1 laag (met of zonder kap)	€ 220,00 tot € 260,00	€ 220,00 tot € 260,00
Rijwoningen 2-laags (met of zonder kap)	€ 220,00 tot € 325,00	€ 220,00 tot € 325,00
Rijwoningen 3-laags (met of zonder kap)	€ 240,00 tot € 400,00	€ 240,00 tot € 400,00
2 [^] 1 kap (met of zonder kap) tot 750 m ²	€ 240,00 tot € 400,00	€ 240,00 tot € 400,00
Vrijstaand /geschakeld tot 750 m ²	€ 240,00 tot € 400,00	€ 240,00 tot € 400,00
Iedere m ² tussen 750 en 1500 m ²	€ 200,00 tot € 235,00	€ 200,00 tot € 235,00
Iedere m ² vanaf 1500 m ²	€ 95,00 tot € 135,00	€ 95,00 tot € 135,00
Buitenplaatsen Project Zwolse Buiten	€ 667.500,00 per buitenplaats	€ 667.500,00 per buitenplaats

Tabel 1: grondprijzen woningbouw 2015 en 2016

2.2 Woningbouw (sociale) huur

Grondprijzen in dit segment gelden voor de bereikbare huurwoningen.

Er is sprake van een bereikbare huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vast te stellen aftoppingsgrens voor tweepersoonshuishoudens. De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven geen huurtoeslag wordt verleend.

In de uitgiftecontracten wordt vanuit de gemeentelijke Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen.

Voor vrije sector huurwoningen geldt hetzelfde uitgiftebeleid als voor koopwoningen.

2.3 Bedrijventerreinen

De grondprijs per m² voor bedrijventerreinen is door middel van de residuele- en de vergelijkende waardemethodiek bepaald. Via deze methodieken wordt door middel van taxaties door onafhankelijke, deskundige taxateurs de norm bepaald voor een bepaald bedrijventerrein, waarbij differentiatie mogelijk is. Differentiatie wordt onder meer veroorzaakt door de ligging van de kavel op het terrein (bijvoorbeeld als er sprake is van een zichtlocatie) en door specifieke omstandigheden zoals de aanwezigheid van een hoogspanningstracé.

In tabel 2 staan de gronduitgiftepunten per m² voor 2016 vermeld voor de verschillende Zwolse bedrijventerreinen. Uitgangspunt voor de grondprijzen is dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak (BVO) van de opstal in gebruik mag zijn als kantoor of showroom. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt de grondprijs aangepast naar deze functie.

Hessenpoort

De bandbreedte voor grondprijzen van kavels op dit bedrijventerrein wordt opgehoogd tot € 200,- per m², met name ten behoeve van kavels op zichtlocaties langs de A28.

Voor het overige blijft de bandbreedte ongewijzigd. Gelet op de verschillende gebruiksmogelijkheden van de kavels op Hessenpoort is er in de prijsvaststelling een differentiatie aangebracht tussen Hessenpoort en Hessenpoort Zuid.

Voor wat betreft de kavels op Hessenpoort die gelegen zijn in de invloedssfeer van de hoogspanningskabels verschillen de gebruiksmogelijkheden per kavel. Van belang voor de gebruiksmogelijkheden is hoe hoog de kabels hangen, of er masten op het uit te geven perceel staan en hoe de lijnen over de beschikbare kavel liggen. Om deze reden zal er voor de kavels gelegen binnen de invloedssfeer van het hoogspanningstracé per kavel een aparte prijsberekening worden gemaakt. Deze prijs wordt naar rato van de op de kavel aanwezige beperkingen verlaagd. Dit wil zeggen dat naar mate de maximale bouwhoogte van (gedeelten van) de kavel door de aanwezigheid van hoogspanningskabels wordt verlaagd, de uiteindelijke kavelprijs van die kavel lager zal worden. Omdat de kavelgrenzen op het bedrijventerrein nog niet vastliggen, wordt een berekening van de definitieve prijs van deze kavels pas gedaan wanneer over de uitgifte van een specifiek begrensde kavel wordt gesproken.

Marslanden Zuid

De grondprijs van kavels op dit bedrijventerrein verandert niet ten opzichte van 2015.

Scholtensteeg

De grondprijs van kavels op dit bedrijventerrein verandert niet ten opzichte van 2015.

Locatie	Prijs per m ² , exclusief BTW, 2015	Prijs per m ² , exclusief BTW, 2016
Marslanden Zuid	€ 72,50	€ 72,50
Hessenpoort	€ 127,00 tot € 195,00	€ 127,00 tot € 200,00
Hessenpoort Zuid	€ 135,00 tot € 140,00	€ 135,00 tot € 140,00
Scholtensteeg	€ 130,00	€ 130,00

Tabel 2: grondprijzen bedrijventerreinen 2015 en 2016

2.4 Kantoren

De waarde van een locatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Naast de ligging is met name de omvang van het object bepalend. Daarnaast zijn factoren van belang als de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, de parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie.

De grondprijs voor kantorenlocaties wordt in Zwolle in beginsel door middel van de residuele waardemethodiek bepaald, met een minimumprijs per deelgebied (zie tabel 3). De in de tabel genoemde grondprijs geldt als minimum grondprijs per m² te realiseren BVO (conform NEN 2580), exclusief BTW en kosten koper. Indien de floor space index (de verhouding van m² BVO en m² grond) op de uit te geven kavel kleiner wordt dan 1,0, zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² grond in plaats van per m² BVO.

De grondprijzen van kavels op deze kantorenlocaties veranderen niet ten opzichte van 2015.

Locatie	Minimale prijs per m ² BVO, exclusief BTW, 2015	Minimale prijs per m ² BVO, exclusief BTW, 2016
Hanzeland	€ 350,00	€ 350,00
Oosterenk / Watersteeg	€ 300,00	€ 300,00
Voorsterpoort	€ 350,00	€ 350,00
Overige locaties	€ 320,00	€ 320,00

Tabel 3: minimale grondprijzen kantoorlocaties 2015 en 2016

2.5 Winkels en horeca met winstoogmerk

De grondprijs voor winkel- en horecalocaties wordt door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen verschillende locaties en ontwikkelingen wordt de grondprijs voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld. Hierbij geldt een minimale prijs van € 215,00 per m² BVO, exclusief BTW en kosten koper. Indien de floor space index (de verhouding van m² BVO en m² grond) op de uit te geven kavel kleiner wordt dan 1,0 dan zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² grond in plaats van per m² BVO.

2.6 Maatschappelijke voorzieningen

2.6.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder deze categorie worden uitgaven geschaard ten behoeve van een ideële en/of publieke functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten zonder winstoogmerk plaatsvinden.

Om te beoordelen of er sprake is van een ideële en/of publieke functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten zonder winstoogmerk plaatsvinden, wordt gekeken naar het al dan niet BTW-plichtig zijn van de betreffende activiteiten. De afnemer van gronden waarop geen BTW-plichtige activiteiten worden ontplooid, kan de BTW die over de koopsom van de grond wordt betaald niet in vooraftek brengen. De BTW over de koopsom van de grond vormt voor deze afnemer dan ook een kostenpost die kostprijsverhogend werkt.

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden onder meer verstaan:

Sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld:

- overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school;
- grootschalige medische voorzieningen: bijvoorbeeld: ziekenhuis, sanatorium;
- (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum;
- verzorging- en verpleegtehuizen;
- sociaal-culturele voorzieningen: bijvoorbeeld: gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet-commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen.

Voor 2016 wordt dezelfde grondprijs als in 2015 gehanteerd. Er geldt een minimum grondprijs van € 180,00 per m² exclusief BTW.

Recreatieve en sportvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld:

- kinderboerderij, scouting, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuin.

Er wordt een onderscheid gemaakt in bebouwd en onbebouwd vanwege de specifieke verhouding.

Recreatieve voorzieningen: voor het bebouwde deel geldt voor 2016 een minimumprijs van € 180,00 per m² exclusief BTW. Voor het onbebouwde deel wordt voor 2016 een prijs van € 35,00 per m² exclusief BTW gehanteerd.

Sportvoorzieningen:

Gronden voor maatschappelijke (niet commerciële) sportvoorzieningen worden doorgaans in erfpacht uitgegeven. Voor 2016 gelden hierbij de volgende uitgangspunten:

- voor het te bebouwen deel geldt een minimumprijs van € 95,00 per m² exclusief BTW. Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van € 35,00 per m² exclusief BTW gehanteerd.
- in het geval van een herziening dan wel heruitgifte van een reeds bebouwd terrein geldt voor het bebouwde deel een minimumprijs van € 65,00 per m² exclusief BTW. Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van € 25,00 per m² exclusief BTW gehanteerd. *Nb bij de overname van een opstal wordt deze in zijn geheel zelfstandig getaxeerd.*
- voor de sportvelden geldt een prijs van € 7,- per m² exclusief BTW.

2.6.2 Maatschappelijk voorzieningen met winstoogmerk

Onder deze categorie worden uitgaven geschaard ten behoeve van een functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten met winstoogmerk plaatsvinden. Voor dergelijke voorzieningen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele waardemethodiek, waarbij een minimale grondprijs wordt gehanteerd van € 215,00 per

m², exclusief BTW. Afhankelijk van de residuele berekening zal deze prijs (mogelijk) naar boven worden bijgesteld.

Er is sprake van een functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten met winstoogmerk plaatsvinden als de betreffende activiteiten BTW- plichtig zijn. De afnemer van gronden waarop BTW- plichtige activiteiten worden ontplooid, kan de BTW die over de koopsom van de grond wordt betaald in vooraf trek brengen en de kosten van de grond worden uitsluitend gevormd door de grondprijs exclusief BTW.

Maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk, zoals bijvoorbeeld:

- (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang (commercieel) en opleidingsinstituten;
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- commerciële sportvoorzieningen;
- medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers;
- motorbrandstofverkooppunten.

Leisure

Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt de grondprijs voor iedere leisure ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld. Hierbij geldt dat de prijs minimaal de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten voor die betreffende ontwikkeling dient te dekken.

Nutsvoorzieningen

Bij de verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven is in principe sprake van een beperkt aantal m² grond. De grondprijs voor 2016 blijft gelijk aan die van 2015 en is minimaal € 215,00 per m² exclusief BTW en/of kosten koper waarbij een minimumprijs per transactie is gehanteerd van € 1.000,00 exclusief BTW en/of kosten koper. De minimumprijs wordt gehanteerd om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken.

In een aantal gevallen wordt de grond niet in eigendom uitgegeven aan het nutsbedrijf, maar wordt een beperkt zakelijk recht door de gemeente gevestigd ten behoeve van het nutsbedrijf door middel van bijvoorbeeld het vestigen van een recht van opstal.

Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd. Het sluiten van een huurovereenkomst wordt overwogen wanneer (her-)ontwikkeling van de betreffende locatie te verwachten is.

Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2016 een jaarlijkse retributie gerekend van € 5.000,00, kosten opstaller. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 500,00, kosten opstaller.

De duur van de overeenkomst is vijftien jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Voor het plaatsen van apparatuur onder een hoogspanningsmast wordt een jaarlijkse retributie van € 2.500,00 in rekening gebracht, kosten opstaller.

De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. De duur van de overeenkomst is vijftien jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Bij de bepaling van de locatie van zendmast c.q. zendapparatuur wordt rekening gehouden met de intentie om meerdere providers gebruik te laten maken van dezelfde hoogspanningsmast.

2.6.3 Overige maatschappelijk voorzieningen

Woon-zorgcomplexen met zorgappartementen

- woonzorgcomplexen die als zelfstandige (volgens het Bouwbesluit) en volledig uitgeruste wooneenheden beneden de sociale huurgrens worden verhuurd.

Voor 2016 wordt de grondprijs voor zorgappartementen wederom bepaald tegen de grondwaarde voor sociale huurwoningen.

Daarnaast wordt de ondergrond van de geplande gezamenlijke ruimten en overige ruimten in het gebouw bepaald op basis van de minimale prijs per m² voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk, te weten een minimale prijs van € 180,00 per m² exclusief BTW. Indien er sprake is van een maatschappelijke voorziening met winstoogmerk geldt een minimale prijs van € 215,00 per m² exclusief BTW.

Verzamelgebouwen/combinatiegebouwen en incidentele voorzieningen

- een combinatie van voorzieningen uit eerder vermelde categorieën in hoofdstuk 2.6;
- voorzieningen welke niet onder één van de overige categorieën in hoofdstuk 2.6 voorkomt.

De verschuldigde grondprijs voor deze categorie voorzieningen in 2016 is, mede door de commercialisering in het zorgvastgoed, maatwerk waarbij de gemeente de rekenmethodiek per ontwikkelingsopgave bepaald.

Bij de bepaling van de grondprijs bij de maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk geldt een minimumprijs van € 180,00 per m². Voor de maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk is deze minimumprijs € 215,00 per m².

Categorie voorzieningen*	Minimale prijs per m², exclusief BTW, 2015	Minimale prijs per m², exclusief BTW, 2016
Sociaal maatschappelijke voorzieningen	€ 180,00	€ 180,00
Recreatieve voorzieningen	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd
Sportvoorzieningen**	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd	€ 95,00 bebouwd. € 35,00 onbebouwd en € 7,00 sportvelden
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	€ 215,00	€ 215,00
Leisure	Taxatie	Taxatie
Nutsvoorzieningen	€ 215,00, per transactie minimumprijs € 1.000,00 exclusief BTW en/of kosten koper	€ 215,00, per transactie minimumprijs € 1.000,00 exclusief BTW en/of kosten koper
Zendmasten en zendapparatuur	€ 5.000,00 per zendmast € 500,00 per extra provider zendmast € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast	€ 5.000,00 per zendmast € 500,00 per extra provider zendmast € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast
Woon-zorgcomplexen met zorgappartementen	-zorgappartementen tegen grondwaarde sociale huur -gezamenlijke ruimten € 180,00 (zonder winstoogmerk) en € 215,00 (met winstoogmerk)	-zorgappartementen tegen grondwaarde sociale huur -gezamenlijke ruimten € 180,00 (zonder winstoogmerk) en € 215,00 (met winstoogmerk)
Verzamelgebouwen/combinatie gebouwen en incidentele voorzieningen	maatwerk, grondprijs voorzieningen zonder winstoogmerk € 180,00, voorzieningen met winstoogmerk € 215,00	maatwerk, grondprijs voorzieningen zonder winstoogmerk € 180,00, voorzieningen met winstoogmerk € 215,00

Tabel 4: minimale grondprijzen maatschappelijke voorzieningen 2015 en 2016

*de Gemeente Zwolle kan de kavelmaat aanpassen aan de schaal van de gebouwde voorziening indien daar aanleiding toe bestaat.

** genoemde prijzen gelden ingeval van een (nieuwe) uitgifte in erfpacht.

2.7 Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen

In 2016 wordt net als in 2015 voor de uitgifte van kleinschalige groenuitgiftes en reststroken een minimale grondprijs gehanteerd van € 95,00 per m² kosten koper. Bij deze grondprijs wordt ervan uitgegaan dat het gekochte perceelsgedeelte alleen als (sier-)tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van dit perceelsgedeelte aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid.

Als vooraf duidelijk is dat door de verkoop van een reststrook een extra bebouwingsmogelijkheid op de bebouwde kavel ontstaat waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, wordt aangesloten bij de grondprijs die wordt gehanteerd voor woningbouw.

De Gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten, bijvoorbeeld aan de hand van een taxatie, af te wijken van de tarieven uit tabel 5.

Soort uitgifte	Minimale prijs per m ² , kosten koper, 2015	Minimale prijs per m ² , kosten koper, 2016
Zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 95,00	€ 95,00,
Met bebouwingsmogelijkheid	Grondprijs reguliere woningbouw	Grondprijs reguliere woningbouw

Tabel 5: minimale grondprijzen kleinschalige gronduitgiftes 2015 en 2016

2.8 Parkeren

De grondprijs voor parkeren dient residueel en comparatief te worden bepaald.

Als de bouwkosten de marktwaarde overtreffen, wordt van geval tot geval bekeken in hoeverre hierin maatwerk kan worden toegepast.

Voor de diverse grondgebruikfuncties worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Wonen

Koopwoningen

De waarde van de parkeerplaats wordt inbegrepen bij de VON-prijs van de woningen en berekend in de m² prijs.

Huurwoningen

De waarde van de parkeerplaats wordt inbegrepen bij de fictieve VON-prijs van de woningen en berekend in de m² prijs. Afhankelijk van de context waarin de parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd, wordt hierin maatwerk geleverd.

Vrije sectorkavels

De grondprijs is inbegrepen bij de prijs voor het uit te geven terrein.

Bedrijventerreinen

De grondprijs is inbegrepen bij de prijs voor het uit te geven terrein.

Kantoren

De prijs van parkeren wordt bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek.

Maatschappelijke voorzieningen (zowel zonder als met winstoogmerk)

De grondprijs is inbegrepen bij de prijs voor het uit te geven terrein.

Afhankelijk van de context waarin de parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd, wordt hierin maatwerk geleverd.

Parkeervoorziening bestaande bouw/ontwikkeling

De grondprijs voor parkeervoorzieningen ten behoeve van parkeren bij bestaande bouw/ontwikkelingen wordt op residuele wijze berekend en is afhankelijk van de exploitatievorm.

2.9 Huur en erfpacht

Als grond in (tijdelijke) huur of erfpacht wordt uitgegeven, zal de huurprijs respectievelijk de erfpachtcanon in beginsel worden afgestemd op de grondwaarde die de grond in het geval van verkoop heeft.

De jaarlijkse huurprijs of erfpachtcanon van gronden komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus een opslag percentage ter afdekking van het risico en administratiekosten.

De Gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten om de huur- of erfpachtwaarde aan de hand van een taxatie te bepalen en in specifieke gevallen andere huur- of erpachtafspraken maken.

Huurprijsbepaling

Het percentage voor huur wordt in 2016 samengesteld uit de gemeentelijke omslagrente voor 2016 verhoogd met een opslag voor het risico en administratiekosten.

De opslag voor het risico en administratiekosten is gedifferentieerd naar de looptijd van de huurovereenkomst.

Bij een huurovereenkomst met looptijd:

1. tot en met 5 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente + opslag van 2,00% voor risico en administratiekosten;
2. tussen 6 en 10 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente + opslag van 2,50% voor risico en administratiekosten;
3. tussen 11 en 15 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente + opslag van 2,75% voor risico en administratiekosten.

De huurprijs wordt gedurende looptijd van de overeenkomst in de regel jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens.

Bepaling jaarlijkse vergoeding bij een recht van erfpacht*

In beginsel wordt voor 2016 het percentage voor de jaarlijkse vergoeding bij de uitgifte van gronden in erfpacht dan wel bij een tussentijdse canonherziening samengesteld uit de gemeentelijke omslagrente voor 2016 verhoogd met een opslag voor risico en administratiekosten met dien verstande dat er in elk geval wordt uitgegaan van een minimum percentage van 5% van de grondwaarde.

Een uitzondering hierop is het percentage voor sportvoorzieningen zonder winstoogmerk; hiervoor geldt een maximum percentage van 4% van de grondwaarde.

Met achtneming van het vorenstaande uitgangspunt is voor 2016 de opslag voor risico en administratiekosten gedifferentieerd naar de looptijd van de herzieningstermijn.

Bij een erfpachtovereenkomst met een herzieningstermijn van:

1. 5 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente + opslag van 2,00% voor risico en administratiekosten;
2. 10 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente + opslag van 2,50% voor risico en administratiekosten;
3. 30 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente + opslag van 3,25% voor risico en administratiekosten.

Fiscaliteit

Bij de vestiging van een recht van erfpacht op een bouwterrein of een nieuw gebouw zal er altijd aandacht besteed moeten worden aan de fiscale consequenties voor de BTW. Zolang het recht eeuwigdurend wordt gevestigd zal er BTW worden geheven over de grondwaarde. Indien het recht slechts voor een bepaalde periode gevestigd wordt, zal er vooraf een fiscale toets moeten plaatsvinden.**

** Bij een recht van erfpacht wordt deze vergoeding doorgaans aangeduid met de term canon. Het gestelde is overeenkomstig van toepassing op de jaarlijkse vergoeding ingeval van het recht van opstal.*

*** Indien er bij een erfpacht voor een bepaalde tijd sprake is van afnemer die recht heeft op aftrek van voorbelasting, zal met de belastingdienst moeten worden afgestemd dat er geopteerd wordt voor een btw belaste levering (waarbij de BTW afdracht in 1x kan plaatsvinden). Bij afnemers die geen recht hebben op btw aftrek zal de canon worden verhoogd met de BTW die de gemeente in dat geval niet kan verrekenen.*