STADSDEAL 2025-2030

Disclaimer

Dit document dient voor besprekingsdoeleinden over de afspraken die de gemeente Zwolle en de corporaties wensen vast te leggen voor de Stadsdeal. Aan de inhoud van dit document kunnen nog geen rechten worden ontleend. Partijen behouden zich het recht om de inhoud en bepalingen te wijzigen tot het moment van bestuurlijke besluitvorming.

Datum: 1 juli 2025
Versie: Definitief

AANLEIDING

In de prestatieafspraken 2024-2027 is afgesproken dat de gemeente Zwolle, SWZ, deltaWonen en Openbaar Belang een Stadsdeal gaan afsluiten met als doel om 500 extra (sociale) huurwoningen te realiseren in de periode 2025 tot 2030.

Het is de bedoeling om deze woningen te realiseren door bestaande woningcomplexen van de corporaties beter te benutten. Door het optoppen, aan-/ bijbouwen, uitplinten en/of splitsen van bestaand bezit.

Deze Stadsdeal onderscheidt zich van het reguliere proces door:
- aan de voorkant generieke afspraken te maken over kritische beleidskaders;
- gemeente en corporaties zitten samen aan tafel bij de uitwerking van projecten;
- één dedicated projectteam voor alle Stadsdeal projecten met een vaste vertegenwoordiging vanuit de gemeente en de corporaties;
- voorgaande moet ertoe leiden dat we sneller tot realisatie komen.

Zoals vastgelegd in de prestatieafspraken worden in deze Stadsdeal afspraken vastgelegd over:
- te ontwikkelen locaties en het aantal woningen;
- uitwerking van de beleidskaders;
- proces en organisatie (werkwijze);
- plankosten;
- planning.

De gemeente Zwolle en de corporaties worden hierna gezamenlijk aangehaald als “Partijen”.

OVERWEGINGEN

- De gemeente en de corporaties een grote woningbouwopgave te realiseren hebben, en de vraag naar woningen in het betaalbare segment groot is.
- Partijen in de prestatieafspraken 2024-2027 hebben afgesproken een Stadsdeal te sluiten.
- De Stadsdeal tot doel heeft om 500 corporatiewoningen (sociale huur én betaalbare huur in de categorie: middeldure huur 1) te realiseren in de periode 2025-2030. Deze woningen komen bovenop de aantallen zoals deze zijn/worden vastgelegd in de prestatieafspraken.
- De Stadsdeal is gericht op het optoppen, aan-/ bijbouwen, uitplinten en/of splitsen van bestaande woningcomplexen op de daarvoor aangewezen locaties die in eigendom zijn van de corporaties.
- De projecten in de Stadsdeal moeten bijdragen aan een verbetering van het functioneren van de desbetreffende wijk.
- Partijen met elkaar in overleg zijn gegaan om te komen tot een afsprakenkader en een werkwijze om versnelling in het plan- en bouwproces mogelijk te maken.
- De gemeente daarnaast met elke corporatie afzonderlijk de afspraken per Stadsdeal locatie uitwerkt in een anterieure overeenkomst.

Datum: 1 juli 2025
Versie: Definitief

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. DOEL

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen partijen om in totaal 500 corporatiewoningen te realiseren door het optoppen, aan-/ bijbouwen, uitplinten en/of splitsen van bestaande woningcomplexen op de daarvoor aangewezen locaties welke in eigendom zijn van de corporaties.

2. INSPANNINGSVERPLICHTING

2.1 Partijen spannen zich maximaal in om het doel van deze Stadsdeal te bereiken. Ze verplichten zich hierbij om al het nodige te doen wat in redelijkheid van een ieder verwacht mag worden.

2.2 Corporaties spannen zich in om de locaties uit het projectenoverzicht (bijlage 1) tot uitvoering te brengen indien deze haalbaar zijn.

3. LOCATIES EN AANTALLEN

3.1 De Stadsdeal betreft in totaal 25 locaties die in eigendom van zijn van de corporaties waar corporatiewoningen worden toegevoegd door middel van het optoppen, aan-/ bijbouwen, uitplinten en/of splitsen van bestaande woningcomplexen. De betreffende locaties zijn in het projectenoverzicht opgenomen.

3.2 Het potentieel aan toe te voegen woningen is 826 corporatiewoningen. De verdeling van de potentieel te realiseren woningen over de drie corporaties is als volgt:

- SWZ: 417 woningen
- deltaWonen: 262 woningen
- Openbaar Belang: 147 woningen

Het uiteindelijke doel is om tenminste 500 woningen te realiseren. In bijlage 2 zijn de afzonderlijke projecten in planning uiteengezet.

3.3 In het projectenoverzicht is per locatie een globale beoordeling gemaakt op kritische thema's zoals groen, mobiliteit, stedenbouw en geluid. Op basis van deze eerste globale beoordeling zijn de betreffende locaties als kansrijk aangemerkt. Deze thema's moeten per locatie nog nader worden onderzocht en uitgewerkt, zoals onder 'verkenning op hoofdlijnen' en 'dillema's' per locatie in het projectenoverzicht is aangegeven.

3.4 De Stadsdeal vormt ook een kader voor sloop- en nieuwbouwprojecten met een beperkte grootte (maximaal 40 nieuwe woningen), die niet leiden tot een wijziging van de stedenbouwkundige opzet en/of herinrichting van het omliggende openbaar gebied.

3.5 Als na ondertekening van deze Stadsdeal blijkt dat één of meerdere locaties uit het projectenoverzicht niet haalbaar is, dan kan de betreffende corporatie (die eigenaar is van de locatie) een nieuwe locatie aandragen.

4. BELEIDSKADERS

Voor de onderwerpen parkeren, groen en hemelwaterberging is een afsprakenkader gewenst ten behoeve van de haalbaarheid en versnelde uitvoering van Stadsdeal projecten. De volgende generieke afspraken gelden voor de locaties die onderdeel uitmaken van de Stadsdeal.

4.1 Parkeren

a. Voor optopprojecten in gebieden waar een parkeerregime van toepassing is, kan een parkeernorm van 0 worden gehanteerd voor het gebruikersdeel van de toe te voegen woningen. De betreffende Stadsdeal locatie wordt toegevoegd aan de POET-lijst. Bewoners van de nieuwe woningen hebben geen recht op een parkeervergunning. Dit moet door de verhuurder worden vastgelegd in de huurovereenkomst. Het bezoekersdeel moet, conform de dan geldende Regeling Parkeernormen, wel opgelost worden.
b. Voor aanbouw projecten waarbij gebruik wordt gemaakt van dezelfde ingang zoals een centraal trappenhuis/lift, kan dit worden beschouwd als een 'wijziging van de bestaande situatie' volgens de Regeling Parkeernormen.
c. Voor Stadsdeal projecten die zijn gelegen in gebieden waar het parkeren op termijn moet worden opgelost in parkeerhubs, gelden de afspraken die tussen de gemeente en de corporaties worden gemaakt met betrekking tot de hub-strategie.

4.2 Groen

Voor optop- en uitbreidingsprojecten gelegen in de hoofdgroenstructuur kan in afstemming met het projectteam gekozen worden voor woningbouw en/of parkeeroplossingen ter plaatse van gras, lage beplanting en minder waardevolle bomen. Versterking van het overige groen en/of groencompensatie is dan wel een voorwaarde. De compenserende maatregelen, en de daaruit voortvloeiende investering, moet in verhouding staan tot de toevoeging van het aantal woningen op de betreffende locatie.

4.3 Hemelwaterberging

a. Voor optopprojecten waarvan het dakoppervlak niet noemenswaardig (≤ 5%) toeneemt, geldt er geen verplichting om hemelwaterberging te realiseren. Hiervoor wordt de hardheidsclausule uit de geldende hemelwaterverordening toegepast, zonder aanvullende voorwaarden.
b. Voor aanbouw projecten geldt de verplichting om hemelwaterberging te realiseren niet voor het volledige bebouwd oppervlak, maar slechts voor de uitbreiding van het bebouwd oppervlak (conform de toelichting van de geldende hemelwaterverordening).

4.4 Bovenstaande afspraken worden door middel van een afwijkingsbesluit aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd, of indien nodig aan de gemeenteraad.

4.5 Indien de afwijkingsbesluiten ten aanzien van de artikelen 4.1, 4.2 en 4.3 niet worden genomen, dan zal de gemeente de corporaties daarvan in kennis stellen. De gemeente is niet gehouden tot het vergoeden van schade, kosten of gederfde inkomsten. De corporaties zijn geen plankosten verschuldigd als een project als gevolg hiervan geen doorgang kan vinden.

5. WERKWIJZE EN PROCES

5.1 De werkwijze kenmerkt zich door een dedicated projectteam met een vaste vertegenwoordiging vanuit de corporaties en de gemeente. Projecten worden in gezamenlijke werksessies besproken, en waar mogelijk geclusterd behandeld.

5.2 Het Bestuurlijk Overleg Corporaties wordt gebruikt als stuurgroep voor de Stadsdeal.

5.3 Corporaties gaan na ondertekening van de Stadsdeal eerst beoordelen of projecten haalbaar/uitvoerbaar zijn. Als de corporatie aangeeft dat er uitzicht is op een haalbaar plan dan geldt de volgende werkwijze.

Stap 0: Haalbaarheidsfase

De Stadsdeal locaties zijn door de gemeente globaal beoordeeld als kansrijk voor verdere uitwerking. Voor de start van de ontwerpfase wordt door de betreffende corporatie in beeld gebracht of een project technisch uitvoerbaar en financieel haalbaar is.

Stap 1: Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt aan de hand van een schetsplan toegewerkt naar een voorlopig/definitief ontwerp. De uitkomsten van het participatieproces worden hierbij betrokken. Ook wordt rekening gehouden met de uitkomsten van de benodigde onderzoeken.

Stap 1a: Indienen schetsplan

Per locatie wordt een schetsplan aangeleverd door de corporatie. Beoordeling vindt plaats door het projectteam. Naar aanleiding van deze beoordeling wordt door de gemeente een integraal advies opgesteld ten behoeve van de verdere planuitwerking. In het advies wordt onder andere ingegaan op de ruimtelijke procedure, de onderzoeken en de onderbouwing(en) die daarvoor nodig zijn.

Stap 1b: Participatieproces

Op basis van een (aangepast) schetsontwerp kan het participatieproces starten. Partijen stellen een Plan van Aanpak op voor de participatie ten aanzien van Stadsdeal projecten conform de Zwolse participatieaanpak Hanza. Voor ieder project worden de uitkomsten vastgelegd in een participatiejournaal.

Stap 1c: Uitwerken voorlopig/definitief ontwerp

Aan de hand van het integraal advies wordt toegewerkt naar een voorlopig en/of definitief ontwerp. De mate van uitwerking is afhankelijk van de ruimtelijke procedure. Het definitief plan wordt vastgesteld door het projectteam.

Stap 1d: Anterieure Overeenkomst

Na goedkeuring van het definitief plan wordt door de gemeente een anterieure overeenkomst opgesteld. Hierin staan de gemaakte afspraken over de ruimtelijke procedure, het te realiseren woningbouwplan, de kosten (exploitatiebijdrage), en locatiespecifieke afspraken. Voor het aangaan van de anterieure overeenkomst is instemming van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Stap 2: Procedurefase

De ruimtelijke procedure wordt voorbereid in de ontwerpfase. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst start de ruimtelijke procedure. Partijen streven ernaar om werkzaamheden parallel te schakelen, zodat kort na de ruimtelijke procedure de vergunningverlening kan plaatsvinden.

Stap 3: Realisatiefase

Na het verkrijgen van de vergunningen kan de uitvoering starten. De corporatie is de uitvoerder, en de gemeente heeft hierin een faciliterende rol.

6. FINANCIËLE AFSPRAKEN

6.1 Met betrekking tot de planbegeleidingskosten geldt een tarief van € 7.500,-- per project. Het bedrag wordt in rekening gebracht na eerste beoordeling van het schetsplan. Over dit bedrag is geen btw verschuldigd.

6.2 Voor het opstellen van de anterieure overeenkomst geldt een tarief van € 2.500,-- per project. Het bedrag wordt in rekening gebracht bij aanvang van de werkzaamheden. Over dit bedrag is geen btw verschuldigd.

6.3 De kosten voor de benodigde ruimtelijke procedure en/of de behandeling van vergunningaanvragen worden verrekend via de dan geldende Legesverordening van de gemeente Zwolle. Hieronder vallen ook eventuele vergoeding(en) tot nadeelcompensatie, en de kosten voor behandeling van zienswijzen.

6.4 De kosten voor de herinrichting of aanpassing van de openbare ruimte die ontstaan als gevolg van een bouwplan, waaronder eventuele groencompensatie, komt voor rekening van de betreffende corporatie.

Indien de gemeente reeds gebudgetteerde plannen heeft voor de inrichting of onderhoud van de betreffende openbare ruimte, dan wordt gestreefd naar het koppelen van budgetten en/of werkzaamheden.

6.5 Indien gemeentegrond nodig is voor Stadsdeal projecten dan wordt dit verrekend tegen de dan geldende grondprijs voor sociale woningbouw. Bij ondertekening van de Stadsdeal (prijspeil 1-1-2025) geldt een grondprijs van € 125,- per m².

6.6 Partijen spannen zich in om subsidiemogelijkheden te benutten voor het afdekken van eventuele financiële tekorten, zoals de meerjaren stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen die is verruimd voor optopprojecten. De corporaties zijn verantwoordelijk voor het aanleveren van de benodigde gegevens voor het indienen van een correcte en volledige subsidieaanvraag.

7. PLANNING

Partijen committeren zich aan het doel om 500 extra corporatiewoningen te realiseren in de periode van 2025 tot 2030 volgens de opgenomen planning (bijlage 2).

8. DUUR EN EINDE VAN DE STADSDEAL

8.1 De Stadsdeal is conform de prestatieafspraken voor advies voorgelegd aan de huurdersorganisaties.

8.2 De Stadsdeal treedt in werking op het moment dat de vereiste goedkeuring van Partijen aanwezig is, waaronder instemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle. Na ondertekening door Partijen treedt de Stadsdeal in werking.

8.3 De Stadsdeal wordt aangegaan voor de periode 2025-2030. De Stadsdeal eindigt na afloop van deze periode, of eerder indien Partijen daartoe met wederzijdse instemming schriftelijk besluiten.

9. PUBLIEKRECHTELIJK VOORBEHOUD

De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Stadsdeal is vastgelegd volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van het besluitvormingsproces. Dit houdt in dat geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming als de gemeente in haar besluitvorming een zwaarder wegend algemeen belang laat prevaleren boven een afspraak in de Stadsdeal. In dat geval is er geen sprake van wanprestatie en/of vergoeding van schade of kosten.

10. BIJLAGEN

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de Stadsdeal. Bijlagen 1 en 2 zijn vertrouwelijk in verband met communicatie naar huurders.

Bijlage 1 Projectenoverzicht *(geheim)*
Bijlage 2 Planning per locatie *(geheim)*

ALDUS IN VIERVOUD OPGEMAAKT EN GETEKEND TE ZWOLLE
d.d. 1 juli 2025

De Gemeente Zwolle,
namens deze

_____
mevrouw D. de Jong
wethouder

Woningstichting SWZ,
namens deze

_____
mevrouw W.E. van Erp Taalman Kip
directeur-bestuurder

Stichting deltaWonen,
namens deze

_____
de heer E. Leideman
directeur-bestuurder

Stichting Openbaar Belang,
namens deze

_____
de heer P. Winterman
directeur-bestuurder