voorstel

Zwolle

Raadsbrief over artikel 45 vragen

Datum	21 september 2026
Onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen Fractie Bijleveld over Stichting Dans & Creatief Centrum Zwolle
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Anja Roelfs, Johran Willegers

Bijlagen
Bijlage 1 – Kadernota Vastgoedmanagement

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
De beantwoording van de artikel 45 vragen over Stichting Dans & Creatief.

Datum 21 september 2026

Inleiding

De Fractie Bijleveld heeft op 10 september 2026 schriftelijke vragen gesteld over de huurindeling die gemeente Zwolle hanteert voor de locatie aan de Ferdinand Bolstraat 2. Op deze locatie biedt de organisatie Dans & Creatief muziek-, dans en theaterlessen.

Kernboodschap

Vraag 1: De vastgoedportefeuille van gemeente Zwolle bestaat uit kernbezit en niet-kernbezit. Valt Dans & Creatief onder kernbezit?

Antwoord:

De locatie aan de Ferdinand Bolstraat 2 valt onder het niet-kernbezit. Ons kernbezit bevat gebouwen voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie, de wettelijke taken, het realiseren van maatschappelijke doelstellingen en monumentaal vastgoed met een cruciaal belang voor de uitstraling van de stad. Dit gebouw valt daar dus niet onder.

Vraag 2: Afweging huurregime (bijlage twee A4 kadernota) daaruit blijkt dat Dans & Creatief ingedeeld is als (semi) commerciële organisatie. Waar is dit op gebaseerd? Wat maakt dat Dans & Creatief niet onder een Maatschappelijke organisatie valt?

Antwoord:

In bijlage 2 van de Kadernota Vastgoedmanagement is opgenomen welke activiteiten wij tot maatschappelijk rekenen en welke tot (semi) commercieel. Maatschappelijke huurders betalen een kostprijsdekkende huur en (semi) commerciële huurders een marktconforme huur.

Het is van belang om hierbij een paar aspecten te benoemen:

- Kostprijsdekkende huur is niet altijd goedkoper dan marktconform en kan in sommige gevallen hoger uitvallen dan marktconform. De gemeente is wettelijk verplicht op basis van de Wet Markt en Overheid om minimaal de kostprijs in rekening te brengen. Met de activiteiten die als maatschappelijk zijn omschreven is er een subsidie relatie vanuit het beleidsprogramma die de partij onder andere helpt hun exploitatiekosten te dragen, waaronder het betalen van de huur.
- (Semi) commercieel wil niet zeggen dat alle activiteiten die hieronder vallen volledig commercieel zijn. De indeling is afhankelijk van de aard van de hoofdactiviteit en de rol die de gemeente heeft op grond van beleid of wettelijke taken bij huisvesting van deze functie. Kinderopvang of eerste- en tweedelijnszorg rekenen wij ook tot (semi) commercieel en deze voeren ook maatschappelijke taken uit. Echter dit zijn ook ondernemers met een economisch verdienmodel. De functies die in bijlage 2 bij maatschappelijk staan, betreffen functies waar wij vanuit beleid of wetgeving een huisvestingsverantwoordelijkheid dragen. Bij de (semi) commerciële activiteiten is dat niet het geval.

In bijlage 2 van de Kadernota zijn geen Dansscholen benoemd. In de Kadernota is daarover het volgende opgeschreven:

“Wanneer er op basis van de keuzelijst geen keuze gemaakt kan worden, bepalen we in overleg met het beleidsprogramma of een huurder een maatschappelijke functie vervult en kostprijsdekkend mag huren.”

Er zijn met Dans & Creatief gesprekken gevoerd over hun activiteiten. Daaruit is geconcludeerd dat zij niet als maatschappelijk wordt aangemerkt, omdat zij in hoofdzaak als ondernemer acteert. Naast het

lesaanbod worden ook activiteiten voor de buurt/wijk/stad georganiseerd. Hierover vindt geen afstemming plaats met andere organisaties en instellingen uit de wijk die opdracht van de gemeente hebben om op dit vlak vergelijkbare activiteiten te organiseren. Om, naast deze partners, de inwoners, organisaties en instellingen te ondersteunen bij dergelijke activiteiten zijn er verschillende mogelijkheden ingericht. Voor ondersteuning van activiteiten kan de organisatie aanspraak maken op Premie op actie, Buurtbonus, Mijn buurt idee via wijkzaken. Voor activiteiten van culturele aard dient het buurtcultuurfonds. Daarnaast zijn er incidentele projectsubsidies zoals Sociale Activatie en Herstel en Inclusief sporten. Voor deze laatste heeft de organisatie subsidie ontvangen. Op dit moment komt de organisatie niet in aanmerking voor structurele subsidie.

Vraag 3: Wanneer is een organisatie volgens het college semi-commercieel en wanneer wordt een organisatie gezien als maatschappelijk? En welke criteria worden hiervoor gehanteerd?
Antwoord:
Dansscholen zijn niet opgenomen in bijlage 2 van de Kadernota Vastgoedmanagement. Gemeente Zwolle ziet dansscholen, boksscholen of andere sportscholen niet als een maatschappelijke organisatie. De hoofdactiviteit bestaat uit regulier lesaanbod. De aanvulling van maatschappelijke activiteiten maakt niet dat het een maatschappelijke organisatie wordt in de zin van het huurbeleid in de Kadernota Vastgoedmanagement, maar als (semi) commercieel is ingeschaald.

Vraag 4: Als je als organisatie bent ingedeeld bij (semi) commercieel, wordt je huurprijs bepaald door middel van taxatie. De activiteiten die op de locatie plaatsvinden, maken dan niet meer uit voor de huurprijs. De huurprijs is dus hetzelfde voor een horecabedrijf als voor Dans & Creatief die aan welzijn, sport, cultuur, ontmoeting en verbinding in de wijk doet. Hoe kijkt het college aan tegen dit feit?
Antwoord:
Bij het taxeren van een gebouw kijkt de taxateur naar allerlei aspecten als locatie, bouwkundige staat, oppervlakte, inhoud, marktsituatie, maar ook naar het omgevingsplan. Het omgevingsplan geeft aan welke functies in het gebouw kunnen. In dit geval is dat geen horeca, waardoor de getaxeerde huurwaarde lager zal uitkomen dan wanneer er wel horeca mogelijk zou zijn op basis van de bestemming.
De gemeente behandelt alle partijen gelijk. Om een eerlijke en onafhankelijke huurwaarde te bepalen, wordt deze voor een (semi)commercieel object altijd door een externe taxatie vastgesteld.

Vraag 5: Is het college bereidt om de maatschappelijke organisatie Dans & Creatief in gesprek te gaan en de huidige huurindeling te heroverwegen?
Antwoord:
Wij hebben waardering voor organisaties als Dans & Creatief. Er zijn ambtelijk reeds diverse gesprekken geweest met Dans & Creatief. Uiteraard is het college bereid in gesprek te gaan met partijen uit de stad en ook Dans & Creatief.
Als er activiteiten zijn die vallen onder een subsidieregeling kunnen zij hier subsidie voor aanvragen. Dans & Creatief heeft hier in het verleden al gebruik van gemaakt. Voor een structurele exploitatiesubsidie of andere structurele subsidie komt Dans & Creatief op dit moment niet in aanmerking.

Openbaarheid
Deze raadsbrief en alle bijlagen zijn openbaar.

Datum 21 september 2026

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

Bijlage 1: Kadernota Vastgoedmanagement 2025-2030