



REPUBLICQ

# Routekaart verduurzaming

voor de gemeente Zwolle

Februari 2024



# Voorwoord

We hebben als Zwolle een prachtige vastgoedportefeuille in ons bezit, waarin zoveel belangrijke functies voor de leefbaarheid van onze stad gehuisvest zijn. Van wijkcentrum tot theater en van museum tot sporthal. Daarnaast hebben we ook echte parels in eigendom die het gezicht van Zwolle bepalen, zoals de Fundatie, de Spiegel en Stadkamer. Iets om trots op te zijn!

Het hebben van dit vastgoed brengt wel verantwoordelijkheden met zich mee. We zitten middenin een belangrijke energietransitie en als gemeente willen we daar het goede voorbeeld in geven. Daarnaast zijn er wettelijke verplichtingen op het gebied van verduurzaming, waaraan we moeten voldoen. In de afgelopen jaren hebben we al diverse stappen in de goede richting gezet, zoals de bouw van de energieleverende WRZV hallen en de renovaties en verduurzaming van de monumentale Statenzaal en ANNO. Een goed begin, maar we zien dat we moeten versnellen om te voldoen aan de wettelijke eisen en onze eigen ambities te halen.

Het heeft even geduurd voor het er was, maar ik ben erg blij met de voorliggende routekaart. Die brengt in beeld of onze ambitie uit het coalitieakkoord om in 2040 klimaatneutraal te zijn bereikbaar is voor onze eigen vastgoedportefeuille. Ook maken we tot en met 2030 concreet welke CO<sub>2</sub>-reductie we kunnen bereiken en wat daarvoor nodig is.

Het is een complexe opgave. We hebben relatief veel monumentale gebouwen, waarvan het verduurzamen ingewikkeld is. Ook is de beschikbare capaciteit in de markt en onze eigen organisatie beperkt. Daarnaast brengt het flinke investeringen met zich mee. Die moeten we wegen ten opzichte van de andere opgaven die er liggen.

Het helpt om overzicht te hebben met een goed plan erbij. Wat mij betreft ligt dat er nu.

Kortom: aan de slag!

Wethouder Monique Schuttenbeld



# Inhoudsopgave

## Routekaart verduurzaming

### 1. Inleiding

- Routekaart voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed
- Doel en scope van het onderzoek
- Focus op CO<sub>2</sub>-reductie

### 2. Doelstelling en uitgangspunten

- Klimaatakkoord en EU-doelstelling
- Doelstelling voor de gemeente Zwolle
- Uitgangspunten bij de verduurzaming
- Kengetallenbibliotheek en berekeningen

### 3. Vastgoedportefeuille en nulmeting

- Vastgoedportefeuille en scope van het onderzoek
- Nulmeting
- Grootverbruikers
- Uitdagingen

4

### 4. Verduurzamingsstrategie

- De beste strategie om te verduurzamen
- Gebouwen en categorieën
- Complexiteit van de verduurzamingsopgave
- De strategie in de basis
- Strategische keuzes
- Investeringskosten

11

6

### 5. Doorkijk naar 2040

- Route naar 2040
- Benchmark
- Een routekaart die aansluit bij interne en externe ontwikkelingen
- Monitoring
- Mogelijk vervolg

15

9

### Colofon

17

### Bijlage 1 - Gebouwlijst

18

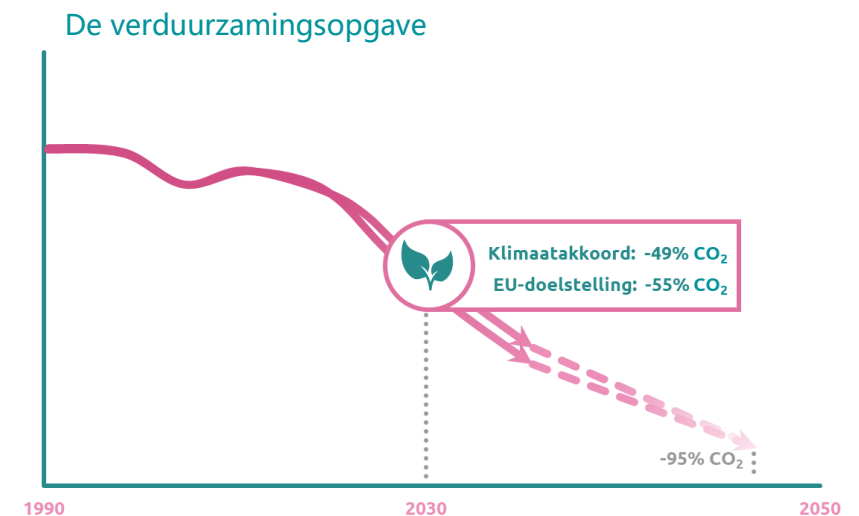
# 1. Inleiding

## Routekaart voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed

De gemeente Zwolle wil haar maatschappelijk vastgoed de komende jaren verder verduurzamen, aansluitend op de lokale ambities en nationale regelgeving. Door CO<sub>2</sub>-uitstoot te reduceren, levert de gemeente een belangrijke bijdrage aan de wereldwijde klimaatproblematiek en het tegengaan van de opwarming van de aarde. In deze routekaart wordt de strategie gepresenteerd voor de verduurzaming van de gebouwen in gemeentelijk eigendom. De verduurzaming van schoolgebouwen in juridisch eigendom van een schoolbestuur maken onderdeel uit van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. Het brengt in beeld hoe de gemeente Zwolle aan de doelen uit het Klimaatakkoord, de aanvullende EU-doelstelling en gemeentelijke ambities voor 2030 kan voldoen. Daarbij wordt ook de financiële impact inzichtelijk gemaakt.

De uiteindelijke doelstelling is om binnen dertig jaar een drastische vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot te realiseren. Dit doel is vastgelegd in het akkoord van Parijs en bekrachtigd in het Klimaatakkoord. Met als doel om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Vanuit het Klimaatakkoord is voor 2030 de doelstelling van 49% CO<sub>2</sub>-reductie ten opzichte van 1990 gesteld. In de EU is dit verder aangescherpt tot een doelstelling van 55% CO<sub>2</sub>-reductie ten opzichte van 1990. Nederland volgt de aangescherpte EU-doelstelling die in 2021 is bekrachtigd. Een stevig doel op korte termijn.

De gemeente heeft de afgelopen jaren al diverse stappen gezet in de verduurzaming van haar vastgoedportefeuille. De gemeente is bewust bezig met de klimaatdoelstellingen en heeft een aantal gebouwen al verduurzaamd, zoals Anno en de Statenzaal. Ook bij vervangende nieuwbouw ligt de lat hoog, zoals bij de WRZV hallen. Daarnaast worden het komende jaar vijf gebouwen verduurzaamd met behulp van de DuMaVa subsidie, zoals de brandweerkazerne Marslanden en het Palet. Er ligt daarmee een goede basis voor de verduurzamingsstrategie tot aan 2030.



## Doel en scope van het onderzoek

Deze routekaart betreft het strategisch kader voor de verduurzamingsopgave van de portefeuille van de gemeente Zwolle. Het geeft antwoord op de vraag hoe Zwolle de komende tijd met de verduurzaming van de gebouwen omgaat. Waar beginnen we, en waarom? Hoeveel gaat het kosten en wat brengt het op?

Onderdeel van het strategisch kader is een investeringsoverzicht om toekomstig budget vast te stellen voor de verduurzaming van de portefeuille. De berekeningen zijn gemaakt op basis van de huidige technieken en met de meest voor de hand liggende oplossingen. In de praktijk zal blijken dat gebruik verandert, elk gebouw anders is en er in de praktijk ook met alternatieven gewerkt kan worden. En dat technieken zich de komende periode ontwikkelen. Er wordt in deze fase gerekend met kostenkengetallen. In de methodiek is aangesloten bij de werkwijze die ook is gebruikt bij de sectorale routekaart gemeentelijk vastgoed van de VNG<sup>4</sup>. De methode wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 2.

## Focus op CO<sub>2</sub>-reductie

De scope van de routekaart betreft het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot door het toepassen van verduurzamingsmaatregelen op gebouwniveau. Uiteraard gaat deze verduurzaming hand in hand met andere opgaven zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulair bouwen. Bij het schrijven van de routekaart is gekozen voor de focus op de CO<sub>2</sub>-reductie en aardgasvrije gebouwen. Dit is conform landelijk gehanteerde richtlijnen bij verduurzaming van bestaand vastgoed. Het neemt niet weg dat het wenselijk is om bij investeringen na te denken over het combineren van de opgaven.

Verduurzaming kent naast CO<sub>2</sub>-reductie vele baten. Verduurzaming van gebouwen zorgt voor meer comfortabele gebouwen en een beter welzijn van de gebruikers van het gebouw. Een prettige werkomgeving zorgt voor hogere medewerkerstevredenheid. Minder CO<sub>2</sub>-uitstoot levert ook een bijdrage aan de wereldwijde klimaatproblematiek en het tegengaan van de opwarming van de aarde.

De realiteit is ook dat de investeringen in het verduurzamen van bestaand vastgoed zich maar voor een klein deel terugverdiend door een lagere energierekening bij de huurder. Eén en ander wordt zichtbaar in deze routekaart.

<sup>4</sup> <https://vng.nl/artikelen/verduurzamen-maatschappelijk-vastgoed>

## 2. Doelstelling en uitgangspunten

### Doelstelling voor de verduurzaming van de vastgoedportefeuille

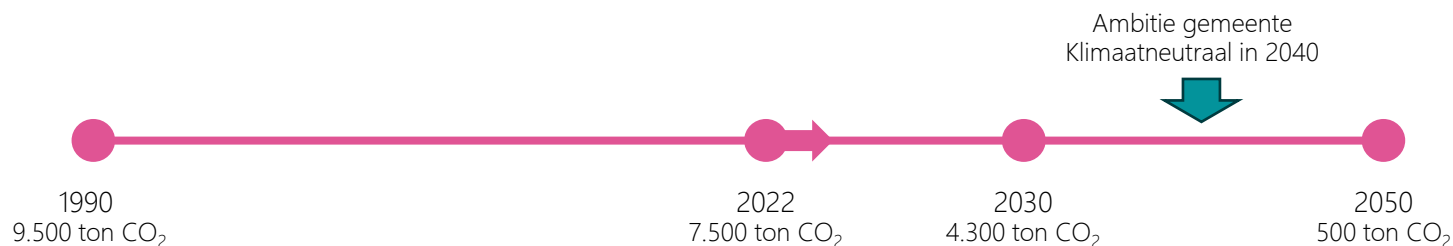
#### Klimaatakkoord en EU-doelstelling

Het Klimaatakkoord beschrijft de doelstelling om in 2050 tot nagenoeg 0 kg CO<sub>2</sub>-uitstoot te komen, ofwel energieneutraal te zijn. Concreet is dit vertaald naar een CO<sub>2</sub>-besparing van 95% ten opzichte van 1990. Hiervoor wordt in 2030 een tussenstap genomen. Het Klimaatakkoord stelt het doel van 49% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 ten opzichte van 1990. De EU scherpt dit doel aan tot 55%. De gemeente heeft in het coalitieakkoord de ambitie beschreven om in 2040 klimaatneutraal te zijn, dat voor een bestaande vastgoedportefeuille gelijk staat aan energieneutraal en aardgasvrij. Dit betekent dat er in de komende jaren enorme snelheid binnen de verduurzaming gemaakt moet worden om de doelstellingen te behalen. Ook ontstaat er druk om binnen de organisatie de juiste capaciteit beschikbaar te stellen om projecten uit te voeren, én dat er op tijd projecten in de markt gezet moeten worden, aangezien ook daar de capaciteit beperkt is.

#### Doelstelling voor de gemeente Zwolle

De werkelijke historische CO<sub>2</sub>-uitstoot in 1990 is door de gemeente niet gemeten of te achterhalen. Omdat dit voor alle gemeenten het geval is, heeft het PBL voor VNG een inschatting gemaakt. In de berekening uit de sectorale routekaart van de VNG is de CO<sub>2</sub>-reductie van 1990 tot 2022 van de gemeente Zwolle ingeschat op circa 20%.

De routekaart gaat over de verduurzaming van (een deel van) de portefeuille van de gemeente Zwolle, bestaande uit 124 gebouwen met een totale oppervlakte van circa 166.000 m<sup>2</sup> BVO. De onderbouwing van de scope van de routekaart en de nulmeting staat beschreven in [3. Vastgoedportefeuille en nulmeting](#). Op basis van werkelijke verbruiken en kengetallen is de huidige CO<sub>2</sub>-uitstoot circa 7.500 ton CO<sub>2</sub> per jaar. In onderstaande afbeelding is de doelstelling vertaald naar de concrete uitstoot voor Zwolle.



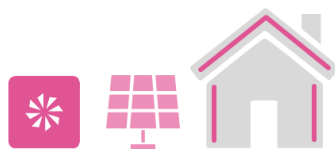


## Uitgangspunten bij verduurzaming

Bij de verduurzaming van de vastgoedportefeuille worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij nieuwbouw worden duurzame keuzes gemaakt. Dat betekent dat de gebouwen zoveel als mogelijk energieneutraal (ENG) worden gemaakt. Dit is een plus ten opzichte van het huidige Bouwbesluit. Het Bouwbesluit zet in op bijna energieneutraal (BENG).
- Bestaande bouw wordt verduurzaamd via de Trias Energetica. Dat komt neer op zo veel mogelijk besparen, duurzaam opwekken en vervolgens duurzaam inkopen. Voor de gebouwmaatregelen vertaalt dit zich in het isoleren, waar mogelijk aardgasvrij maken van gebouwen en het aanbrengen van zonnepanelen.
- Verduurzamen van monumenten is complex. Om de klimaatdoelen te halen zijn innovaties nodig én is het voor monumenten nodig dat de benodigde energie en warmte duurzaam wordt opgewekt en ingekocht. Monumenten die lastig te isoleren zijn of waar zonnepanelen niet mogelijk zijn, worden zo veel mogelijk aardgasvrij gemaakt.
- Het is een voorwaarde voor draagvlak en een bron van inspiratie als je als gemeente het goede voorbeeld geeft. Zichtbaarheid van de verduurzaming van het eigen maatschappelijk vastgoed kan daaraan bijdragen, bijvoorbeeld door het (zichtbaar) plaatsen van zonnepanelen, door te starten met herkenbare, sprekende gebouwen, of daar waar mogelijk experimenteren met nieuwe technieken.
- Om de verduurzaming behapbaar te maken, is de keuze gemaakt om zoveel mogelijk aan te sluiten op natuurlijke momenten, zoals bij een geplande vervanging van de cv-ketel of dakbedekking. Verduurzaming wordt daarom bij voorkeur zo veel als mogelijk vervlochten met de investerings- en onderhoudsplanning.
- Technologie ontwikkelt zich in razend tempo. De kunst is om toekomstige oplossingen niet in de weg te zitten. Het kan daarom een keuze zijn om moeilijk te verduurzamen gebouwen later in de tijd pas aan te pakken of een tussenstap te zetten, om over 10 tot 15 jaar een volgende stap te kunnen zetten.
- De monitoring van de voortgang en activeren van gebruikers is onderdeel van de sturing op de verduurzaming. Het vergroten van bewustzijn van de gebruikers kan voor een aanzienlijke besparing zorgen. Energiebeheer is daarmee cruciaal en onderdeel van de uitvoering van de routekaart.
- Gebruik te maken van strategische ontwikkelingen door gebiedsontwikkelingen, ambities van de huurder of ontwikkelingen binnen een beleidsterrein. Voor verschillende gebouwen is de toekomst onzeker. Keuzes die worden gemaakt voor de verduurzaming gaan hand in hand met strategische ontwikkelingen. Hieruit kunnen kansen ontstaan die grote impact hebben, maar ook aandacht en energie vragen vanuit de gemeente.

Componentsgewijs duurzaam



Renovatie duurzaam



Alleen aardgasvrij



ENG Nieuwbouw



## Kengetallenbibliotheek en berekeningen

Voor de routekaart is gebruik gemaakt van kengetallen. Aan de hand van specifieke kenmerken van een gebouw is een berekening uitgevoerd.

Op hoofdlijnen bestaat de berekening uit twee stappen:

1. Bepalen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot
2. Berekenen van de kosten en de impact van duurzaamheidsingrepen

Aan de hand van de kenmerken van de gebouwen uit verschillende databronnen (waaronder de BAG) is elk gebouw ingedeeld in een bouwkundige categorie. Voor elke categorie zijn de geometrische en bouwfysische eigenschappen bepaald op basis van referentiegebouwen.

Hier zijn energetische kenmerken aan gekoppeld: onder andere Rc-waardes, glas, ketels en verlichting. In combinatie met het bouwjaar, de energielabels en het Energie Prestatie Advies Utiliteit (EPA-U) is vervolgens de CO<sub>2</sub>-uitstoot berekend.

Voor de verduurzaming zijn in overleg met kostenadviseurs verduurzamingsingrepen en bijbehorende eenheidsprijzen berekend. Op basis van de geometrie zijn per gebouwtype de investeringen bepaald. Er is hierbij rekening gehouden met de kwaliteit en complexiteit van het gebouwtype. De investeringsbedragen zoals hierboven omschreven zijn enkel voor de verduurzaming.

Het effect op de CO<sub>2</sub>-uitstoot is vervolgens wederom conform EPA-U berekeningen vastgesteld. De bedragen zijn exclusief btw en volgens prijspeil november 2023. In overleg met de gemeente is een opslag toegepast zodat ook advies- organisatiekosten zijn meegenomen.

Waar mogelijk is uitgegaan van de werkelijke verbruiken van de gebouwen. Indien niet bekend, zijn kengetallen gehanteerd. De CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt berekend door het verbruik te vermenigvuldigen met de emissiefactoren zoals vastgesteld in november 2023. De bron voor deze emissiefactoren<sup>5</sup> is gelijk aan die van de sectorale routekaart van de VNG en die het ministerie hanteert.

In een vervolgfase worden in de projecten gebouwen (op locatie) onderzocht, wat leidt tot gebouw specifieke en concrete verduurzamingsplannen. Het zal blijken dat het in de praktijk voor sommige gebouwen goedkoper kan en voor sommige gebouwen toch duurder wordt. Dat vraagt om programmasturing op de hoofddoelen met flexibiliteit in de onderliggende projecten en maatregelen.



<sup>5</sup> <https://www.co2emissiefactoren.nl/lijst-emissiefactoren/#elektriciteit>



### 3. Vastgoedportefeuille en nulmeting

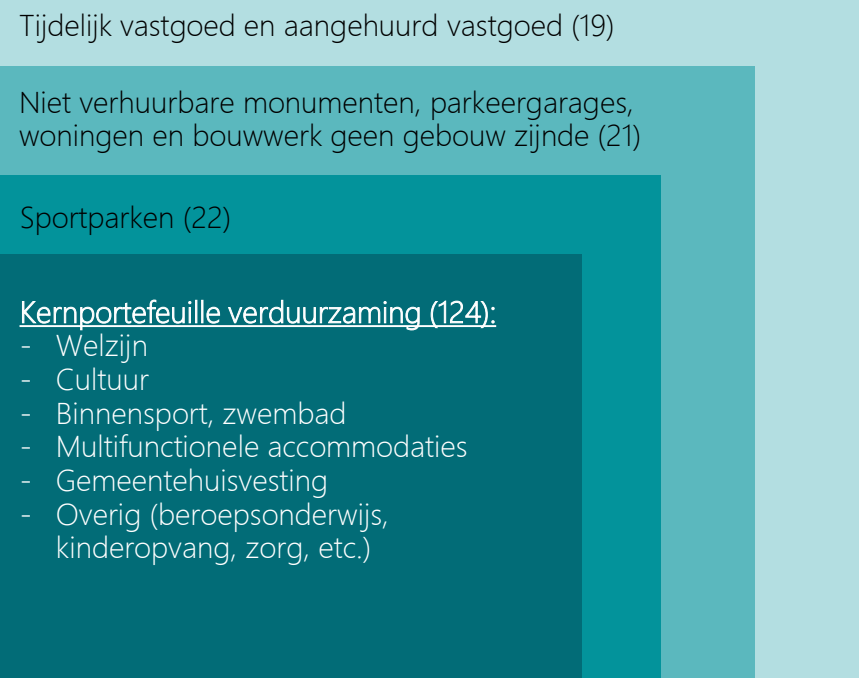
#### Vastgoedportefeuille en scope van het onderzoek

Samen met team Vastgoed en team Beheer Erfgoed en Gebouwen is de scope van de routekaart vastgelegd. De totale gebouwenlijst van de gemeente Zwolle bestaat uit 168 gebouwen. Op basis van een aantal voorwaarden zijn gebouwen uitgesloten van de scope van het onderzoek, waardoor de routekaart zich richt op de gebouwen waar we de meeste impact kunnen maken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan tijdelijk of aangehuurd vastgoed, gebouwen die in beheer zijn van een schoolbestuur, gebouwen die een bouwwerk zijn (en daarmee geen gebouw) of gebouwen die in de afgelopen jaren verkocht, afgestoten of gesloopt zijn. Ook vallen sportparken niet binnen de scope van verduurzaming van de kernportefeuille. De meeste opstallen op het sportpark zijn van de vereniging en verduurzaming hiervan wordt vaak al opgepakt door sportverenigingen zelf, tezamen met het gemeentelijk vastgoed op het sportpark. Daarnaast loopt er al een project van de gemeente om alle lichtmasten van led verlichting te voorzien. Het resultaat is een portefeuille van 124 gebouwen waar verduurzaming door de gemeente nodig is. In de bijlage is een totaal overzicht van deze gebouwen weergegeven.

#### Nulmeting

Grip krijgen op de opgave begint met een nulmeting. De nulmeting is op basis van het werkelijk gas- en elektraverbruik aangevuld met kengetallen voor de gebouwen waarvan het verbruik niet bekend is. Momenteel stoot de te verduurzamen portefeuille, die onderdeel is van deze routekaart, circa 7.500 ton CO<sub>2</sub> per jaar uit.

Enkele gebouwen zijn al verduurzaamd. Zo is de WRZV sporthal aan de Grote Voort energieleverend en is Hotel & Bar de Basis aan de Luttekstraat aardgasvrij. Ook worden er in 2024 vijf gebouwen aangepakt via de reeds verkregen DuMaVa-subsidie.



### Grootverbruikers

In de gemeente Zwolle zijn de 10 gebouwen met de hoogste CO<sub>2</sub>-uitstoot goed voor meer dan 50% van de gehele uitstoot van de portefeuille. Een overzicht hiervan is opgenomen in de tabel rechts. Let op: een groot gebouw stoot per definitie veel CO<sub>2</sub> uit en is daarmee niet per se een niet duurzaam gebouw. Wel geeft het inzicht in de opgave en waar maatregelen grote impact kunnen hebben.

### Uitdagingen

Elke gemeentelijke portefeuille kent eigen uitdagingen. In Zwolle heeft 30% van de portefeuille een monumentale status waardoor het verduurzamen van bijvoorbeeld gevels en het plaatsen van zonnepanelen aan regels gebonden is. De toekomst van grootverbruikers is soms onzeker. Enkele van de grootverbruikers heeft relatief jonge en/of reeds verduurzaamde gebouwen zoals theater de Spiegel, of het zijn gebouwen met een bijzondere architectuur of (rijks)monumentale status, zoals museum de Fundatie. Wanneer de natuurlijke momenten worden gekozen om verduurzaming in de gehele portefeuille aan te pakken, ontstaat prioriteit bij niet-grootverbruikers, terwijl daar juist een grote slag gemaakt kan worden. Tot slot is er capaciteit nodig om te verduurzamen, wat dit een belangrijke randvoorwaarde maakt. Dit betreft zowel de capaciteit van de eigen organisatie als die van de markt.

### 10 gebouwen met de hoogste CO<sub>2</sub>-uitstoot

Gebouw nummer	Naam	Straatnaam	Huisnr	CO <sub>2</sub> -uitstoot huidig	CO <sub>2</sub> -uitstoot per m <sup>2</sup>
162	Onderwijs hogeschool	Rhijnvis Feithlaan	50	790.000	93
74	Stadhuis	Grote Kerkplein	15	589.500	53
134	Zwembad Vrolijkheid	Ossenkamp	7	467.000	26
209	Museum De Fundatie	Blijmarkt	20	397.000	135
40	Hengeveldcollege en kantoren	Dokter Hengeveldweg	2*	374.000	34
172	Theater De Spiegel	Spinhuisplein	14	320.000	35
295	Stadskantoor	Lübeckplein	2	282.500	37
242	Stadkamer Zeven Alleetjes	Zeven Alleetjes	1A	264.500	45
22	Schouwburg Odeon	Blijmarkt	25	209.500	43
29	Poppodium Hedon	Burgemeester Drijbersingel	7	202.500	70

## 4. Verduurzamingsstrategie

### De beste strategie om te verduurzamen

Om in de periode tot 2030 tot de beoogde CO<sub>2</sub>-besparing te komen, is een strategie en bijbehorend investeringsbudget opgesteld dat past bij de gebouwen en context van de gemeente Zwolle. Hiervoor zijn meerdere scenario's afgewogen en samen met betrokkenen van de gemeente is tot een optimaal scenario gekomen. De strategie is bedoeld om prioritering in de verduurzaming aan te wijzen en meerjarig inzicht te bieden in het behalen van de doelstellingen en de benodigde middelen.

#### Gebouwen en categorieën

Met behulp van een afwegingskader is tot een voorkeursscenario per gebouw gekomen. De gebouwen binnen de scope van de routekaart kunnen worden onderverdeeld in een drietal categorieën: grootverbruikers, prioriteit vanuit de meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) en prioriteit vanuit het integraal huisvestingsplan voor onderwijs (IHP). Ook is gekeken naar zogenaemde 'treintjes', ofwel gebouwen die bij voorkeur samen worden aangepakt. Dit betreft bijvoorbeeld de 'driehoek' aan gebouwen in gemeentelijk bezit in het centrum, waar Odeon is gehuisvest (Praubstraat, Blijmarkt, Papenstraat). Ook heeft het de voorkeur om de wijken die worden aangesloten op een geothermiebron, Holtenbroek en Aa-landen, in eenzelfde periode aan te pakken. Dan wordt de gehele wijk in één keer verduurzaamd. Deze categorieën helpen om een verduurzamingsstrategie per gebouw te kiezen. Per categorie is vervolgens in samenwerking met team Vastgoedmanagement en team Beheer Erfgoed en Gebouwen een verduurzamingsstrategie en voorkeursscenario per gebouw toegewezen. Naast een strategie is ook gekeken naar een optimale periode om de verduurzamingsingrepen uit te voeren.

Niet alles hoeft in één keer volledig energieneutraal te worden gemaakt. De maakbaarheid, die sterk afhankelijk is van de interne capaciteit en de capaciteit van de markt, kan hierin een dwingende factor zijn. Daarom is in de strategie rekening gehouden met de maakbaarheid en haalbaarheid van de ingrepen en het aantal gebouwen dat per periode wordt aangepakt. Dat betekent dat niet elk gebouw direct volledig wordt aangepakt, maar dat er soms voor een tussenstap kan worden gekozen.



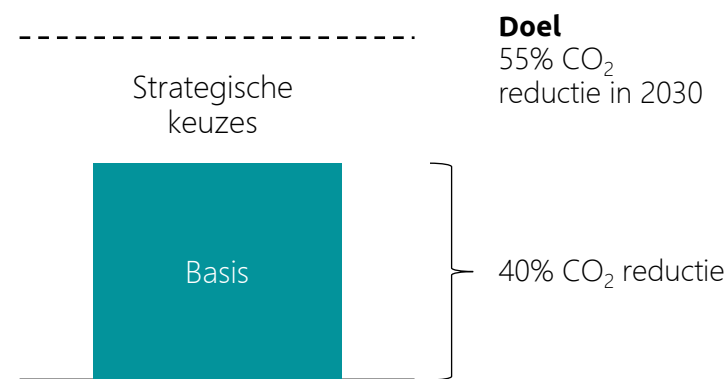
### Complexiteit van de verduurzamingsopgave

Bij het vertalen van de doelen en uitgangspunten naar de vastgoedportefeuille, valt op dat 50% van de uitstoot zit bij de 10 grootverbruikers. De meeste grootverbruikers zijn niet eenvoudig (verder) te verduurzamen of vormen onderdeel van een strategisch vraagstuk (breder dan duurzaamheid). Voor het monumentaal vastgoed zijn efficiënte technieken om te verduurzamen momenteel nog in ontwikkeling. De meest logische oplossing is om te focussen op de gebouwen waar verduurzaming het meest voor de hand ligt. Met deze strategie wordt echter het doel van 55% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 en 95% CO<sub>2</sub>-reductie in 2050 niet behaald.

Om de doelen te behalen is het nodig enkele grootverbruikers de komende jaren aan te pakken. In de best passende strategie, waarmee de doelen worden behaald, wordt gekozen voor een mix aan ingrepen die logisch aansluiten bij de aanpak van de portefeuille (de basis) en het aanpakken van de grootverbruikers (strategische keuzes). Met deze strategie wordt een totale CO<sub>2</sub>-reductie behaald van 56% tot en met 2030.

### De basis

In de basis worden tot 2030 alle ingrepen gedaan die passen bij de huidige voorraad en op natuurlijke momenten. Er is aansluiting gezocht bij de wijkaanpak, de meerjaren onderhoudsplanning en het IHP. Dit komt neer op het aanpakken van 25 gebouwen, waarvan vijf verduurzaamd worden in 2024 door middel van de DuMaVa-subsidie. Gebouwen die aangesloten zijn op het gasnet worden waar mogelijk aardgasvrij gemaakt en waar nog geen zonnepanelen zijn geplaatst, worden deze waar mogelijk toegevoegd. De maatschappelijke gebouwen in de wijken Aa-landen en Holtenbroek worden verduurzaamd in 2029-2030 om gereed te zijn voor de aansluiting op het in ontwikkeling zijnde warmtenet. Deze verduurzamingsingrepen vormen de onderkant van de bandbreedte, ofwel wat minimaal haalbaar is. Met deze basis wordt een CO<sub>2</sub>-reductie van 40% in 2030 behaald. Dit is een besparing van circa 3.000 ton CO<sub>2</sub>.



## Strategische keuzes

Strategische ontwikkelingen bieden kansen voor vroegtijdige verduurzaming. Hieronder valt het naar voren halen van de verduurzaming van enkele gymzalen en de aanpak van verschillende grootverbruikers. Duidelijk is wel dat de verduurzaming raakvlakken heeft met bredere strategische afwegingen. In overleg met de gemeente is afgestemd welke strategische keuzes waarschijnlijk voor 2030 gemaakt worden. Dit betreft bijvoorbeeld het naar voren halen van de aanpak van de Spiegel of de afstemming met de gebruiker van de hogeschool aan de Rhijnvis Feithlaan over het al dan niet voortzetten van het gebruik en de mogelijkheden van de gemeente tot herbestemming of volledig verduurzamen. Er wordt nu vanuit gegaan dat gebruiker Artez voor 2030 het gebouw zal verlaten en haar activiteiten elders voortzet. In de raming van de kosten op pagina 14 is het verduurzamen van dit gebouw niet meegenomen en wordt er vanuit gegaan dat de transformatie inclusief verduurzaming van het gebouw bij een andere partij dan de gemeente komt te liggen. Indicatieve kosten van verduurzaming van de Rhijnvis Feithlaan liggen op € 12 tot € 15 miljoen. Voor het Stadhuis betreft het een extra inspanning om verder te verduurzamen door de bouwtechnische installaties te optimaliseren, zodat deze beter aansluiten op het daadwerkelijk gebruik.

Deze strategische keuzes zorgen voor aanvullend circa 16% aan CO<sub>2</sub>-reductie tot en met 2030. Hierdoor wordt het doel van 55% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 behaald.

Gebouw(en)	Actie	Procent	Aantal gebouwen
Rhijnvis Feithlaan (Artez)	Afstoten of volledig verduurzamen	8%	1
Stadhuis	Optimalisering installaties gebouwtechniek	2%	1
Theater de Spiegel	Aanpak voor 2030	3%	1
Museum de Fundatie	Optimalisering installaties gebouwtechniek	1%	1
Wijkcentrum de Pol en Stadkamer van den Capellenstraat	Ontwikkeling naar voren halen	1%	2
Prioritering gymzalen via IHP	Naar voren halen gymzalen	1%	4
<b>Totaal</b>		<b>16%</b>	<b>10</b>

## Investeringskosten

Met de beschreven verduurzamingsstrategie wordt tot en met 2030 een CO<sub>2</sub>-reductie van circa 56% ten opzichte van 1990 verwacht. De bijbehorende bruto investering voor deze verduurzaming is circa € 39,4 miljoen. De verwachting is dat ongeveer 15% van de investering gedekt kan worden uit de besparing op de energierekening en 15% gedekt kan worden door overlap met de meerjaren onderhoudsplanning. Hierin volgt de routekaart de rekenmethodiek en de uitgangspunten uit de sectorale routekaart van de VNG. De energiebesparing is in veel gevallen een voordeel voor de huurder, met uitzondering voor het vastgoed dat de gemeente zelf gebruikt. Om deze als dekking te kunnen gebruiken dienen aanvullende huurafspraken gemaakt te worden met de individuele huurders. De routekaart houdt geen rekening met mogelijke toekomstige kostenstijgingen. Er wordt ook geen rekening gehouden met mogelijke subsidies als dekkingsbron, aangezien het onzeker is of de gemeente hier gebruik van kan maken. Indien subsidies worden verkregen wordt dit gezien als meevaller en kan er meer resultaat worden behaald.

De totale netto investering komt voor de beschreven strategie uit op circa € 27,6 miljoen exclusief btw\*. Deze berekening is inclusief ambtelijke kosten en Voorbereiding en Toezicht Uitvoering (VTU) (20%) en kent prijspeil november 2023.

Scenario – Impact financieel	Investering*
Investering tot 2030 (bruto)	€ 39,4 mln
Investering tot 2030 (netto)	€ 27,6 mln
Gemiddeld tot 2030 per jaar	€ 4,6 mln
Gemiddeld per m <sup>2</sup> BVO (verduurzaming)	€ 470

\*prijspeil '23, incl. ambtelijke kosten en VTU (20%)



## 5. Doorkijk naar 2040

### Route naar 2040

In het vorige hoofdstuk is de strategie beschreven voor de verduurzaming tot en met 2030. In de periode van 2030 tot aan 2040 en 2050 dient een aanvullende CO<sub>2</sub>-reductie te worden doorgemaakt om het doel van het Klimaatakkoord van 95% CO<sub>2</sub>-reductie te behalen en om aan te sluiten bij de gemeentelijke ambitie om klimaatneutraal te zijn in 2040. Voor de huidige portefeuille van gemeente Zwolle is het met de huidige technieken niet realistisch om een CO<sub>2</sub>-reductie van 100% na te streven. Met de huidige technische mogelijkheden is 65 tot 85% CO<sub>2</sub>-reductie een haalbaar en maakbaar resultaat in 2040. Echter zullen technieken zich ontwikkelen en de vooruitzichten voor de monumentale gebouwen zijn veelbelovend.

De geraamde resterende investering voor de periode na 2040 is dan ook indicatief: circa € 60 miljoen. De verwachting blijft dat de komende jaren innovatie er voor gaat zorgen dat verduurzaming sneller, beter en efficiënter kan. Ook zal de Nederlandse stroomlevering steeds groener worden. Door deze "vergroening" van de Nederlandse energieopwekking en inkoop, zullen ook de emissiefactoren in de toekomst verbeteren. Dat heeft als resultaat dat zelfs als er niets gebeurt, de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de gemeente zal dalen. Het restant van CO<sub>2</sub>-uitstoot kan worden gecompenseerd door deelname aan gebiedsoplossingen, inkoop van duurzame energie of andere oplossingen die er in de toekomst mogelijk zijn. Omdat het verloop van de emissiefactoren complex is om in te schatten en onmogelijk is om te voorspellen, is daar in deze routekaart geen rekening mee gehouden.

Bandbreedtes		
2030	40 - 56 % CO <sub>2</sub> -reductie	25 gebouwen*
2040	65 - 85 % CO <sub>2</sub> -reductie	96 gebouwen

\*incl. DUMAVA

## Benchmark

Het resultaat van de gemeente Zwolle past in het beeld dat wordt gezien bij andere gemeenten. In de benchmark valt op dat gemeenten doorgaans niet verder kijken dan 2030. Alles rondom duurzaamheid is zo hard in ontwikkeling, met name de technologisch ontwikkelingen, dat de onzekerheid groot is. Bijna elke gemeente kiest voor de ambitie om in 2030 55% CO<sub>2</sub>-reductie te behalen. Waar de doorkijk naar 2050 wordt gemaakt, wordt de 95% CO<sub>2</sub>-reductie niet behaald met de huidige technieken. Gemeenten komen in hun routekaarten tot een resultaat van minimaal 80 en maximaal 90% CO<sub>2</sub>-reductie, afhankelijk van de huidige staat van de gebouwen en de lokale context. In alle routekaarten is zichtbaar dat gemeenten met een groot aandeel van monumentale gebouwen de verduurzaming complexer en kostbaarder is. Voor de benchmark is inzicht verkregen in meerdere routekaarten van steden met verschillende grootte en kenmerken, zoals Amersfoort, Gemert-Bakel en Roermond.

## Een routekaart die aansluit bij interne en externe ontwikkelingen

Gebruik is veranderlijk en techniek ontwikkelt zich in een razend tempo. Dat zal leiden tot aanpassingen in de routekaart. Ook veranderingen in het politieke speelveld leiden mogelijk tot wijzigingen in het vastgoedbeleid. De methodiek biedt de gemeente de mogelijkheid om de strategie per gebouw aan te passen, om zo telkens tot een verduurzamingsprogramma te komen die past bij de meest actuele portefeuillestrategie. Daarmee is het advies om de routekaart periodiek te herijken.

## Monitoring

Dat wat wordt gemeten, wordt gemanaged. Het is daarom belangrijk om de voortgang van de verduurzaming te monitoren. Gebruiksgegevens kunnen door slimme meters automatisch worden bijgehouden. Er is wel toestemming nodig vanuit huurders om deze gegevens te mogen gebruiken. Het gaat daarbij om het meten van het (werkelijk) energieverbruik. Van hieruit kan jaarlijks de CO<sub>2</sub>-uitstoot worden berekend, waarmee inzicht ontstaat de gemeente op koers ligt of niet en of bijsturing nodig is. Deze actie moet nog worden uitgezet.

## Mogelijk vervolg

Als de strategie helder is, kan de verdieping per gebouw worden gezocht. Dit is doorgaans in een uitvoeringsprogramma van 4 of 5 jaar. Wat is de technische haalbaarheid van de verduurzamingsmaatregelen benoemd in de routekaart? Hoe ziet de projectorganisatie van de gemeente eruit? Hoe wil de gemeente sturen in projecten? Hoe kan de samenwerking met de markt het beste worden ingericht? Dit zijn vragen die in het uitvoeringsprogramma verder worden uitgewerkt. In de uitvoering zal blijken dat de investeringskosten uit de routekaart soms afwijken van de praktijk. Soms door scopewijzigingen en soms door meevallers of tegenvallers. Terugkoppeling van het individuele project naar het programma zorgt voor eventuele bijstelling van het kader. Dit is een leereffect dat op gang moet komen.

# Colofon

Datum: 29 februari 2024  
Status: Definitief  
Referentie: 2022029/573/LJ/EvR  
Opdrachtgever: Gemeente Zwolle  
Afdeling Vastgoed  
Mark van Rotterdam  
Auteurs: Evi van Rijn  
Leenke Jense





# Bijlage 1 - Gebouwlijst

Gebouwgegevens								Huidige CO <sub>2</sub> -uitstoot		Aanpak
ID	Object	Straatnaam	Huisnummer	Hoofdsector	Monumentstatus	Bouwjaar	m <sup>2</sup> BVO	CO <sub>2</sub> -uitstoot (kg)	Bron CO <sub>2</sub> -uitstoot	Periode
4	sportaccommodatie Albert Cuypstraat	Albert Cuypstraat	1 A	sport	geen monument	1950	610	46.500	kengetallen	2031-2040
5	beheersgebouw kinderboerderij	Almlose Kanaal	33	welzijn	geen monument	2014	381	13.900	kengetallen	2031-2040
6	Cultureel Centrum Eureka	Assendorperplein	9	cultuur	geen monument	1910	285	29.600	werkelijk verbruik	2031-2040
7	Orthopedagogisch dagcentrum (kinderdagverblijf)	Bachlaan	14	kinderopvang	geen monument	1972	833	101.600	kengetallen	2029-2030
8	Wijkcentrum Holtenbroek	Bachlaan	20	welzijn	geen monument	2006	1.495	41.100	werkelijk verbruik	2029-2030
9	gymlokaal Bachlaan	Bachlaan	4a	sport	geen monument	1969	426	16.100	kengetallen	2029-2030
10	Deltion College (mbo)	Bagijnesingel	6	(semi) commercieel	monument (gemeentelijk)	1910	2.227	79.900	werkelijk verbruik	2031-2040
14	Stichting Ateliers	Bergkloosterweg	46	cultuur	geen monument	1928	331	27.200	kengetallen	2031-2040
18	gymlokaal Beulakerwiede	Beulakerwiede	2	sport	geen monument	1977	590	12.900	werkelijk verbruik	2029-2030
21	Café Public	Blijmarkt	23	(semi) commercieel	monument (gemeentelijk)	1815	440	47.900	kengetallen	2031-2040
22	Schouwburg Odeon	Blijmarkt	25	cultuur	monument (rijks)	1999	4.830	209.700	werkelijk verbruik	2031-2040
23	Orthopedagogisch dagcentrum (kinderdagverblijf)	Botlek	58	kinderopvang	geen monument	1969	363	33.900	kengetallen	2025-2028
24	gymlokaal Brahmstraat	Brahmstraat	3	sport	geen monument (beschermd stadsgezicht)	1973	480	18.100	kengetallen	2029-2030
26	Wijkcentrum De Pol	Gelijkheid	1	welzijn	geen monument	1988	1.240	50.400	werkelijk verbruik	2029-2030
28	Hoofdkantoor Travers	Burgemeester Drijbersingel	11	welzijn	geen monument	1962	1.813	63.300	werkelijk verbruik	2025-2028
29	Poppodium Hedon	Burgemeester Drijbersingel	7	cultuur	geen monument	1996	2.916	202.700	werkelijk verbruik	2031-2040
30	kinderdagverblijf Van Walsumlaan	Burgemeester van Walsumlaan	3	kinderopvang	geen monument	1994	659	46.200	kengetallen	2031-2040
31	De Weijenbelt	Campherbeeklaan	82	welzijn	geen monument	1972	1.123	25.400	kengetallen	2031-2040
32	Stichting Ateliers Curieweg	Curieweg	12	cultuur	geen monument	1983	1.478	121.500	kengetallen	2031-2040
40	Hengeveldcollege en kantoren	Dokter Hengeveldweg	2 (meerdere adressen)	onderwijs	geen monument	1992	11.121	374.000	werkelijk verbruik	2029-2030
52	Wijkcentrum De Enk	Enkstraat	67	welzijn	geen monument	1994	1.728	42.700	kengetallen	2031-2040
53	Wijkcentrum De Elshof	Erfgenamenweg	14	welzijn	geen monument	1970	672	24.300	kengetallen	2031-2040
54	Het Noorden	Ferdinand Bolstraat	2	(semi) commercieel	geen monument	1971	339	38.400	kengetallen	2031-2040
58	gymlokaal Gedeputeerdenlaan	Gedeputeerdenlaan	45	sport	geen monument	1987	310	12.100	werkelijk verbruik	2031-2040
60	Dorpshuis De Molenkamp	Geert Grooteweg	21	welzijn	geen monument	1981	182	6.600	kengetallen	2031-2040
61	Partou kinderopvang	Geraniumstraat	1-A	Kinderopvang	geen monument	1934	156	19.000	kengetallen	2031-2040
64	kunstcollectief, atelier	Goudsteeg	8	cultuur	monument (rijks)	1987	247	20.300	kengetallen	2031-2040
65	gymlokaal Gouwe	Gouwe	10	sport	geen monument	1968	480	11.200	werkelijk verbruik	2024
66	kinderopvang	Gouwe	2	kinderopvang	geen monument	2004	363	14.200	kengetallen	2029-2030
74	Stadhuis	Grote Kerkplein	15	gemeentehuisvesting	geen monument	1975	11.091	589.500	werkelijk verbruik	2029-2030
75	De Hoofdwacht	Grote Markt	20	(semi) commercieel	monument (rijks)	1614	119	12.900	kengetallen	2031-2040
79	kinderopvang Herenweg	Herenweg	49	kinderopvang	geen monument	1965	339	20.100	werkelijk verbruik	2031-2040
82	gymlokaal Hille Geaerthéstraat	Hille Gaerthéstraat	92	sport	geen monument	1976	480	36.600	kengetallen	2029-2030
86	Wijkcentrum Ons Eigen Huis	Mussenhage	2	welzijn	geen monument	1840	442	18.500	kengetallen	2031-2040
87	gebouw beheer openbare ruimte	Hyacinthstraat	68	overig permanent	geen monument	1987	200	5.600	werkelijk verbruik	2031-2040
89	gymlokaal IJsselcentraleweg	IJsselcentraleweg	63	sport	geen monument	2010	515	18.100	kengetallen	2031-2040
90	peuterzpeelzaal / kinderopvang Jacob Catsstraat	Jacob Catsstraat	3	kinderopvang	geen monument	1972	155	7.800	werkelijk verbruik	2031-2040
93	jongerencentrum Stadshagen	Klokkengieterlaan	1	welzijn	geen monument	2009	452	11.200	kengetallen	2031-2040

Gebouwgegevens								Huidige CO <sub>2</sub> -uitstoot		Aanpak
ID	Object	Straatnaam	Huisnummer	Hoofdsector	Monumentstatus	Bouwjaar	m <sup>2</sup> BVO	CO <sub>2</sub> -uitstoot (kg)	Bron CO <sub>2</sub> -uitstoot	Periode
94	kinderboerderij en kinderopvang Klooienberglaan	Klooienberglaan	1	kinderopvang	geen monument	1878	638	30.100	werkelijk verbruik	2029-2030
95	Windesheim Hogeschool	Koestraat	3	(semi) commercieel	geen monument	1975	1.510	53.700	werkelijk verbruik	2031-2040
97	Stichting Ateliers Koewegje	Koewegje	4	cultuur	geen monument	1935	573	47.100	kengetallen	2024
98	gymlokaal Wilhelminastraat	Koningin Wilhelminastraat	28	sport	geen monument	1994	448	15.800	kengetallen	2031-2040
100	gymlokaal Korianderplein	Korianderplein	2	sport	geen monument	1980	474	-1.700	kengetallen	2031-2040
101	Opslagruimte	Korte Kamperstraat	17	cultuur	geen monument	1850	300	24.700	kengetallen	2031-2040
102	croeg Het Beugeltje	Krabbestraat	63	(semi) commercieel	monument (rijks)	1983	240	10.100	kengetallen	2031-2040
103	personeelsgebouw	Kranenburgweg	7A	overig permanent	monument (gemeentelijk)	2007	58	2.100	kengetallen	2031-2040
106	beheersdersgebouw	Kranenburgweg	ong. 1	overig permanent	monument (gemeentelijk)	2007	22	800	kengetallen	2031-2040
108	aula	Kranenburgweg	7	gemeentehuisvesting	monument (gemeentelijk)	1904	167	18.200	kengetallen	2031-2040
109	kinderopvang Landsheerlaan	Landsheerlaan	3	kinderopvang	geen monument	1993	368	44.900	kengetallen	2031-2040
114	Hotel & Bar De Basis	Luttekestraat	35	(semi) commercieel	monument (gemeentelijk)	1815	789	25.000	werkelijk verbruik	2031-2040
117	Brandweerkazerne	Marsweg	39	overig permanent	geen monument	2007	7.120	126.600	kengetallen	2024
119	aula	Meppelerstraatweg	1	overig permanent	monument (gemeentelijk)	1880	39	4.200	kengetallen	2031-2040
120	baarhuisje	Meppelerstraatweg	1A	overig permanent	monument (gemeentelijk)	1880	76	8.300	kengetallen	2031-2040
121	woning	Meppelerstraatweg	3	overig permanent	monument (gemeentelijk)	1880	136	14.800	kengetallen	2031-2040
122	Brandweerkazerne	Middelweg	235	overig permanent	geen monument	2013	1.861	24.500	kengetallen	2031-2040
123	gymlokaal Molenweg	Molenweg	152A	sport	geen monument	1910	348	26.500	kengetallen	2031-2040
126	Morsestraat 5	Morsestraat	5	gemeentehuisvesting	geen monument	1965	2.460	-4.100	werkelijk verbruik	2031-2040
128	Munternkamp	Munternkamp	75	multifunctionele accommodatie	geen monument	1979	1.674	182.100	kengetallen	2031-2040
130	Buurthuis Spoolde	Nilantweg	109	welzijn	geen monument	1970	265	28.800	kengetallen	2031-2040
134	Zwembad Vrolijkheid	Ossenkamp	7	sport	geen monument	2012	18.213	467.100	werkelijk verbruik	2025-2028
137	jeugd tuin Oude Deventerweg	Oude Deventerstraatweg	40	welzijn	geen monument	1997	98	3.600	kengetallen	2031-2040
138	beheersgebouw openbare ruimte	Oude Deventerstraatweg	42	overig permanent	geen monument	2001	160	8.100	werkelijk verbruik	2031-2040
139	Bewegingshuis	Overtoom	3	sport	geen monument	2005	3.124	96.000	werkelijk verbruik	2025-2028
140	kinderopvang Papaverweg	Papaverweg	59	Kinderopvang	geen monument	1965	282	34.400	kengetallen	2031-2040
141	Cibap - vakschool voor vormgeving	Papendwarsstraat	12	cultuur	geen monument	1880	369	30.300	kengetallen	2031-2040
143	FraterhuisKamer	Papenstraat	3	cultuur	monument (rijks)	1880	86	9.400	kengetallen	2031-2040
144	Papenstraat 5	Papenstraat	5	cultuur	monument (rijks)	1418	175	19.000	kengetallen	2031-2040
145	Stichting Herman Brood	Papenstraat	9	cultuur	monument (rijks)	1418	75	5.400	kengetallen	2031-2040
147	Stichting Herman Brood Experience	Papenstraat	11-13	cultuur	-	1815	569	41.300	kengetallen	2031-2040
150	pand beheer openbare ruimte	Pergolesistraat	5	welzijn	geen monument	1993	134	3.900	werkelijk verbruik	2031-2040
151	Bed & Breakfast	Pletterstraat	8	(semi) commercieel	monument (rijks)	1983	189	7.900	kengetallen	2031-2040
154	Het Fraterhuis	Praubstraat	14	cultuur	monument (rijks)	1418	603	49.600	kengetallen	2031-2040
155	Windesheim (mbo)	Praubstraat	16-18	(semi) commercieel	geen monument	1987	274	11.700	kengetallen	2031-2040
158	Stichting Ateliers	Praubstraat	23	cultuur	monument (rijks)	1987	1.059	45.900	kengetallen	2031-2040
160	Woning	Praubstraat	6	overig permanent	geen monument (beschermd stadsgezicht)	1815	105	11.400	kengetallen	2031-2040
162	Onderwijs hogeschool	Rhijnvis Feithlaan	50	(semi) commercieel	geen monument	1930	8.470	789.900	kengetallen	2029-2030
163	aula begraafplaats	Ridder Zwederlaan	1	overig permanent	monument (gemeentelijk)	1930	55	5.900	werkelijk verbruik	2031-2040
172	Theater De Spiegel	Spinhuisplein	14	cultuur	n.v.t.	2006	9.185	320.100	werkelijk verbruik	2029-2030
175	SVO (Slagers Va KSchool)	Spui	2	(semi) commercieel	geen monument	1968	1.231	60.900	werkelijk verbruik	2029-2030
177	Hogeschool voor de Kunst	Bagijnweide	33	(semi) commercieel	geen monument	1920	2.107	196.500	kengetallen	2025-2028
178	Het Palet	Bagijnweide	15	cultuur	geen monument	1930	843	25.600	werkelijk verbruik	2024

Gebouwgegevens								Huidige CO <sub>2</sub> -uitstoot		Aanpak
ID	Object	Straatnaam	Huisnummer	Hoofdsector	Monumentstatus	Bouwjaar	m <sup>2</sup> BVO	CO <sub>2</sub> -uitstoot (kg)	Bron CO <sub>2</sub> -uitstoot	Periode
180	Wijkcentrum Bestevaer	Trompstraat	10B	welzijn	geen monument	1984	154	6.400	kengetallen	2031-2040
181	Huisartsengroepspraktijk Turfmarkt	Turfmarkt	4	(semi) commercieel	geen monument	1985	505	22.500	werkelijk verbruik	2024
182	gymlokaal Turfmarkt	Turfmarkt	5	sport	geen monument	1977	470	35.800	kengetallen	2029-2030
184	Jongerencentrum Rezet	Van der Heydenstraat	10	welzijn	geen monument	1989	340	11.800	werkelijk verbruik	2031-2040
185	Scoutingsgebouw	Van 't Hoffpad	3	welzijn	geen monument	1973	58	6.300	kengetallen	2031-2040
188	multifunctioneel centrum	Veemarkt	35-40	multifunctionele accommodatie	monument (gemeentelijk)	1930	1.429	93.000	werkelijk verbruik	2025-2028
190	wijkcentrum Vlasakkers	Vlasakkers	10	welzijn	geen monument	1981	447	8.400	werkelijk verbruik	2031-2040
194	gymlokaal Waallaan 10	Waallaan	10 - 12	sport	geen monument	1973	995	37.500	kengetallen	2029-2030
199	gymlokaal Willem Barentzstraat	Abel Tasmanstraat	292	sport	geen monument	1980	281	9.800	kengetallen	2025-2028
201	beheerdershuis	Zalneweg	102	overig permanent	geen monument	1985	452	14.700	werkelijk verbruik	2031-2040
204	Stichting Focus	Zerbolstraat	63	welzijn	geen monument	1995	851	30.100	werkelijk verbruik	2024
207	gymlokaal Zwarteweg	Zwarteweg	122	sport	geen monument	1971	480	36.600	kengetallen	2029-2030
209	Museum De Fundatie	Blijmarkt	20	cultuur	monument (rijks)	1838	2.936	397.100	werkelijk verbruik	2029-2030
235	Statenzaal	Diezerstraat	80	(semi) commercieel	monument (rijks)	1898	1.600	96.200	werkelijk verbruik	2031-2040
236	multifunctioneel centrum	Stokmeesterslaan	3	multifunctionele accommodatie	geen monument	1979	666	72.400	kengetallen	2031-2040
237	Het Anker	Voorsterweg	36	multifunctionele accommodatie	geen monument	2015	2.730	92.400	werkelijk verbruik	2025-2028
238	Eemhoeve	Eemlaan	25	welzijn	geen monument	1972	182	11.000	werkelijk verbruik	2031-2040
239	Delfi form	Praubstraat	4	(semi) commercieel	geen monument	1815	136	11.200	kengetallen	2031-2040
240	Havenmeestergebouw	Rodetorenplein	1	gemeentehuisvesting	geen monument	2015	82	3.600	kengetallen	2031-2040
241	Herman Brood Experience	Blijmarkt	21	cultuur	-	1815	193	14.000	kengetallen	2031-2040
242	Stadkamer zeven alleetjes	Zeven Alleetjes	1A	cultuur	geen monument	1965	5.900	264.500	kengetallen	2031-2040
243	Stadkamer van der cappellenstraat	Van der Capellenstraat	95	cultuur	geen monument	1988	928	21.400	werkelijk verbruik	2029-2030
250	kinderopvang	Stokmeesterslaan	1	kinderopvang	geen monument	1979	619	75.500	kengetallen	2031-2040
252	Fysiotherapie Stilobad	Bagijneweide	17	(semi) commercieel	geen monument	1930	196	16.100	kengetallen	2031-2040
254	Woning	Praubstraat	8	overig permanent	-	1815	63	6.900	kengetallen	2031-2040
256	Travers peuterspeelzaal	Geraniumstraat	1-B	kinderopvang	geen monument	2004	125	15.200	kengetallen	2031-2040
257	Speeltuinvereniging Assendorp	Geraniumstraat	1-C	welzijn	geen monument	1980	140	15.200	kengetallen	2031-2040
294	Sterfoto	Lübeckplein	1A	(semi) commercieel	geen monument	2003	34	1.300	kengetallen	2031-2040
295	Stadskantoor	Lübeckplein	2	gemeentehuisvesting	geen monument	2003	7.684	282.400	kengetallen	2031-2040
296	Bodrum Place	Lübeckplein	3	(semi) commercieel	geen monument	2003	125	4.600	kengetallen	2031-2040
297	EATZ bij Jake	Lübeckplein	6	(semi) commercieel	geen monument	2003	125	4.600	kengetallen	2031-2040
298	Into Hair	Lübeckplein	7	(semi) commercieel	geen monument	2003	50	1.900	kengetallen	2031-2040
299	Leegstand (toekomst gemeente Zwolle)	Koggelaan	29	(semi) commercieel	geen monument	2003	280	7.000	kengetallen	2031-2040
300	De Nederlandse Kluis B.V.	Lübeckplein	4	(semi) commercieel	geen monument	2003	100	3.400	werkelijk verbruik	2031-2040
306	Smooth Fruit Therapy	Lübeckplein	5	(semi) commercieel	geen monument	2003	100	3.700	kengetallen	2031-2040
308	Twistvlietweg 1-W1	Twistvlietweg	1-W1	overig permanent	geen monument	2000	95	3.400	kengetallen	2031-2040
310	ANNO	Melkmarkt	41	cultuur	monument (rijks)	1700	3.081	52.400	werkelijk verbruik	2031-2040
314	Voedselbank	George Stephensonstraat	30	welzijn	geen monument	1993	900	22.200	kengetallen	2025-2028
316	Bergkloosterweg 42	Bergkloosterweg	42	cultuur	cultuurhistorisch waardevol	1928	158	13.000	kengetallen	2031-2040
501	WRZV sporthal	Grote voort	4	sport	geen monument	2021	4.388	-	werkelijk verbruik	nvt
504	Bogenhal	Rieteweg	4	multifunctionele accommodatie	cultuurhistorisch waardevol	1972	6.500	169.700	kengetallen	2031-2040
505	Leegstand - nog te verhuren	Voorstraat	32	(semi) commercieel	monument (rijks)	1700	176	6.400	kengetallen	2031-2040
506	Eerstelijnszorg	Radewijnsstraat	2	welzijn	geen monument	1975	560	60.900	kengetallen	2031-2040