

Resultaten haalbaarheidsonderzoek

Bruisend trefpunt voor Zwolle Zuid



Alle wijkvoorzieningen onder 1 dak

1 Haalbaarheidsonderzoek

1.1 Doel van het project

Een groot aantal organisaties actief in Zwolle-Zuid (33.000 inwoners) ziet de noodzaak om gezamenlijk vorm te geven aan het beter faciliteren van welzijn, zorg en (cultuur)educatie in een van de grootste stadsdelen van Zwolle. Om dit op een goede wijze voor en mét zoveel bewoners te kunnen bieden is naast andere buurtcentra een centrale, multifunctionele en aantrekkelijke plek nodig. Ontmoetingsplekken in de wijk waar bewoners van jong tot oud op veilige en betrokken wijze waardevolle contacten kunnen leggen met elkaar en met maatschappelijke organisaties zijn essentieel om te komen tot vitale wijken. De Pol is in de bestaande, gedateerde opzet minder flexibel ingedeeld om die functie voldoende te vervullen. Tijdens de coronacrisis is duidelijk geworden dat Stadkamer-De Pol een nog grotere rol kan vervullen in Zwolle-Zuid dan al gedacht. De behoefte aan een centrale ontmoetingsplek die tóch dichtbij is, is voor zowel wijkbewoners als wijkprofessionals, toegenomen. De plannen hebben gedurende het proces ook geleid tot de uitgesproken wens van andere wijkpartners – bijvoorbeeld corporaties – om óók mee te doen in een samengevoegde Stadkamer-De Pol.

Het doel van het project is om een fysieke vertaalslag te maken van de ambities in het visierapport “Een bruisend trefpunt voor Zwolle-Zuid”. Door de naast elkaar gelegen locaties van de Stadkamer en wijkcentrum De Pol fysiek te verbinden kan een integraler aanbod tot stand komen en kan de ontmoetingsfunctie worden versterkt.

In het visierapport is al een voorschot genomen op een viertal mogelijke scenario's. In het haalbaarheidsonderzoek zijn deze scenario's met betrekking tot de fysieke (bouwkundige) mogelijkheden voorzien van een globale kostenraming.

1.2 De huidige situatie?

De gebouwen van het Wijkcentrum de Pol en Stadkamer zijn rond 1988 gebouwd, bij de realisatie van winkelcentrum Zwolle-Zuid. De Gemeente Zwolle is eigenaar van beide gebouwen. De gebouwen doen gedateerd aan ondanks een aantal kleine aanpassingen en opknapbeurten. Beide gebouwen bevatten samen een kleine 2.300 m² Bruto Vloeroppervlak. Het huidige energielabel is onbekend, maar naar verwachting laag.

De gemeentelijke gebouwen maken, samen met de voornamelijk boven de Pol en Stadkamer gelegen school in eigendom van Landstede, onderdeel uit van een V.V.E. In de loop van 2022 gaat Jena XL verhuizen naar een locatie elders in de stad. Landstede heeft de locatie in Zwolle Zuid niet meer nodig voor haar onderwijs-huisvesting en is voornemens haar eigendom in zijn geheel te verkopen.

In de gebouwen zijn de volgende maatschappelijke gebruikers gehuisvest:

- Stadkamer;
- WijZ Welzijn;
- Travers Welzijn;
- RIBW Overijssel;
- Wijkenvereniging Zwolle-Zuid;

- Gemeente Zwolle met het Wijkservicepunt Zwolle;
- Gemeente Zwolle met het Sociaal Wijkteam;
- Nu nog: Jena XL (Landstede) tot medio 2022.
- Frion Zorg*¹;
- Buurtzorg Nederland*;
- InteraktContour*.

Hoewel niet gehuisvest in de Pol, heeft GGD IJsselland/Consultatiebureau wel actief deelgenomen aan het tot stand komen van het visierapport. GGD IJsselland/ Consultatiebureau is momenteel gehuisvest aan de Democratenlaan 86 (op 300 meter vanaf de Pol), maar heeft de wens om te verhuizen naar de Pol, om zo meer ontmoetingen, samenwerking en directe verwijzingen te faciliteren.

De gemeente Zwolle heeft de volgende rollen en betrokkenheid bij deze locatie:

- Eigenaar / verhuurder;
- Werkgever SWT en WSP (met daaraan gelieerd de arbo-normen);
- Accounthouder voor maatschappelijke organisaties in de stad, waaronder Travers, WijZ en Stadkamer;
- Subsidieverstrekker van verschillende huurders (WijZ Welzijn, Travers Welzijn, Stadkamer, Wijkenvereniging Zwolle Zuid, GGD IJsselland, RIBW);
- Inkoper van zorg.

In wijkcentrum de Pol zijn twee afdelingen van de gemeente Zwolle gehuisvest. Het Sociaal Wijk Team (SWT) en het Wijk Service Punt (WSP). In opdracht van HRM is er in 2020 een risico inventarisatie & evaluatie uitgevoerd. De resultaten van de RI&E gaven aanleiding voor vervolgonderzoek door Bureau Nieman. Bureau Nieman heeft onderzocht of de huisvesting van de gemeentelijke afdelingen op het gebied van ventilatie, verlichting en geluid voldoet aan de Arbo-eisen. De conclusies in het rapport van Nieman geven aan dat op alle drie gebieden onvoldoende wordt gescoord en dat er ingrepen nodig zijn om de ruimtes van SWT en WSP aan de Arbo-eisen te laten voldoen. Dit vraagt om een oplossing.

1.3 Beoogd resultaat van het project

In het visierapport “Een bruisend trefpunt voor Zwolle-Zuid” hebben de (beoogde) gebruikers van het pand de volgende ambitie geformuleerd:

Het bruisend trefpunt voor Zwolle-Zuid wordt hét centrum voor alle bewoners: kinderen, volwassenen en ouderen. Hier ontmoet men elkaar, worden diensten geleverd en activiteiten voor de wijk ondernomen. Het centrum is gastvrij, uitnodigend en voor iedereen makkelijk toegankelijk. Het is een gebouw om van te houden, dierbaar, comfortabel en energiezuinig. Verregaande samenwerking van alle partners garandeert een geïntegreerde voorziening van onderwijs, zorg en welzijn.

Deze ambitie is door de bestuurders van alle organisaties betrokken bij de totstandkoming van het visiedocument onderschreven en getekend.

¹ * deze gebruikers/huurders van de Pol hebben niet actief deelgenomen aan de visievorming voor de verdere samenwerking.

Kort samengevat is "trefpunt voor de wijk" een multifunctionele accommodatie, waarin de verschillende partners niet alleen gezamenlijk huisvesting vinden, maar ook waar mogelijk ruimten delen, samenwerken en samengaan. De samenwerking heeft een structureel karakter en bestaat uit wijkgericht werkende uitvoerders die elkaar kunnen versterken. Door de samenwerking van de verschillende functies wordt het bereik vergroot en ontstaat een positief effect op de betrokkenheid van de wijkbewoners op elkaar en op de omgeving. De huidige "inrichting" van de gebouwen ondersteunt deze ambitie niet, een andere indeling en betere verbinding tussen beide gebouwen kan de opgave waar partijen voor staan in de wijk ondersteunen.

2 Resultaten haalbaarheidsonderzoek

2.1 Programma van eisen en vlekkenplan

De in het visierapport verwoorde ambities voor de samenwerking zijn samen met de partijen die betrokken zijn bij het opstellen van de visie vertaald in een programma van eisen voor de huisvesting.

Het Programma van Eisen (PVE) bestaat uit de volgende onderdelen:

- functioneel Programma van Eisen: Voor de (toekomstige) gebruikers van het pand is beschreven hoe hun werk eruit ziet, welke ruimtewensen er zijn en welke ruimtelijke relaties er zijn;
- ruimtelijk Programma van Eisen: Het functioneel Programma van Eisen wordt vertaald in verschillende ruimtes en vierkante meters;
- technisch Programma van Eisen: het uitwerken van de gewenste technische voorzieningen.

Het Programma van Eisen is vervolgens vertaald in een vlekkenplan waarin de relaties tussen ruimtes en functies gevisualiseerd zijn op basis van een ideaalsituatie. Het opgeleverde Programma van Eisen en het vlekkenplan dient als basis voor de mogelijke verdere uitwerking in de ontwerpfase.

Het PVE en vlekkenplan zijn omgezet in een aantal mogelijke concrete scenario's voorzien van een *globale* kostenraming voor de realisering ervan. Er zijn bij de visievorming door de gebruikers al een aantal ruimtelijke scenario's bedacht:

1. Minimale aanpassingen een paar kleine doorbraken,
2. Alle binnenmuren wegslopen en opnieuw opbouwen,
3. Scenario 2 maar daarbij ook kijken of het mogelijk is om het aantal m² uit te breiden, zodat ook de GGD die nu nog niet in het pand zit ook gehuisvest kan worden in de Pol,
4. Sloop en vervangende nieuwbouw (omdat het niet realistisch is voor deze locatie, is voor gekozen om dit scenario niet mee te nemen in de uitwerking).

Bewonersparticipatie is uitdrukkelijk buiten de scope van deze opdracht gehouden. In overleg met de wijkmanager is besloten dat dit in dit stadium nog niet relevant is.

2.2 Huisvesting GGD

Er is vanuit het inhoudelijke concept gekeken of het consultatiebureau toegevoegd kan worden aan deze locatie. Uit het programma van eisen en het vlekkenplan blijkt dat er in de huidige gebouwen te weinig m² BVO's zijn om het consultatiebureau goed in te passen. Er is circa 225 m² extra netto vloeroppervlak (ca. 300 m² BVO) nodig. Er zijn een aantal opties om dit op te lossen:

- Een uitbreiding realiseren op het huidige pand;
- (gedeelte van het) Gebouw van Landstede aankopen;
- Leegstaande winkelruimte huren en inpassen in het totaal concept.

Aan al deze opties hangt een behoorlijk prijskaartje. In het vervolgtraject worden deze opties verder onderzocht.

Er zijn goede redenen om het consultatiebureau in het Bruisend Trefpunt te huisvesten:

- Professionals vinden elkaar door fysieke nabijheid makkelijk(er). Dit maakt contact leggen, afstemmen en op projectniveau samenwerken eenvoudiger en beter dan op afstand.
- GGD krijgt heel veel mensen binnen. Vooral ouders en jeugd (focus tot 12).
- Doorloop naar omliggende andere voorzieningen van bezoekers gaat heel makkelijk, zo is de ervaring. Of het nu een bibliotheek, kinderopvang, consultatie of spreekuren van andere partijen is. Bijvoorbeeld in het Cultuurhuis Stadshagen, een locatie waar ouders na consultatie makkelijk bij anderen binnenstappen.
- Voor ouders is het ook gewoon prettig dat er verschillende 'diensten' bij elkaar zitten.
- GGD gaat aan de slag met maandelijks vaccinatie van 14 jarigen. Dit is een lastige doelgroep om binnen te halen voor veel partijen. Komt via GGD wel binnen en kan daarmee door andere gebruikers ook beter worden "bediend".
- Informatiedeling en voorlichting samen met andere partijen.

Doordat de GGD te maken heeft met allerlei verplichtingen en protocollen (vooral qua hygiëne) voor haar huisvesting ligt er een flink eisenpakket aan ruimtes en de inrichting daarvan. Dit biedt weinig mogelijkheden voor gezamenlijk en multifunctioneel ruimtegebruik.

De huur in de Pol ligt hoger dan de huidige huur, mede door de uitbreiding van het aantal m² ten opzichte van de huidige locatie. Deze hogere kosten zullen mede door de gemeente gedragen moeten worden, gezien de positie van de gemeente binnen de gemeenschappelijke regeling.

2.3 Arbo-eisen huisvesting SWT en WSP

Zoals in paragraaf 1.2 al aangegeven voldoet de huisvesting van het SWT en het WSP (beide gemeentelijke afdelingen) niet aan de ARBO-eisen voor verlichting, ventilatie en geluid. Ook zijn er enkele veiligheidsissues uit de RIE gekomen, welke dienen te worden opgelost. Als werkgever is gemeente Zwolle wettelijk verplicht om te zorgen dat de werkomgeving van haar werknemer voldoet aan de ARBO-eisen.

Ongeacht welk ambitieniveau er voor het Bruisend Trefpunt wordt gekozen, zullen deze aanpassingen uitgevoerd moeten worden. Hierbij zijn ook verbeteringen aan de ventilatienorm (verhuurdersaangelegenheid) meegenomen voor alle bestaande werkplekken van de overige gebruikers in het pand.

Deze investering is onvermijdelijk en zal sowieso gedaan moeten worden. De huidige huisvestingsbudgetten van WSP (wijkzaken heeft eigen huisvestingsbudget) en het SWT (budget bedrijfsvoering) zijn niet toereikend om de structurele lasten van die samenhangen met deze

investering te dragen. Structurele dekking investeringskosten bedragen circa € 47.000,- (scenario 1) per jaar.

2.4 De uitgewerkte scenario's

Er zijn uiteindelijk drie verschillende scenario's uitgewerkt, variërend van kleine inpassende aanpassingen in de gebouwen om de samenwerking te vergemakkelijken tot een volledige revitalisatie van de gebouwen.

Hieronder volgt een beknopte omschrijving van de uitgewerkte scenario's, voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 2 Scenario's Bruisend Trefpunt Zwolle Zuid:

- Scenario 1: Minimale aanpassingen aan het gebouw door het realiseren van een paar kleine doorbraken en zorgen dat de werkplekken van SWT en WSP voldoen aan de arbo voorschriften vanuit de werkgeversrol van de gemeente (Zwolse Blauwdruk) en de ventilatie voor de werkplekken van de overige gebruikers voldoen aan de kantoorfunctie vanuit de arbo-norm;
Verbetering van de ventilatie voor de werkplekken van SWT en WSP kan separaat worden uitgevoerd. Dit kost ca 30 k en daarmee voldoen de overige werkplekruimtes nog niet.
- Scenario 2: Totale renovatie binnenzijde gebouw: De gebouwen worden volledig gestript tot casco en voorzien van een nieuw binnenpakket bestaande uit wanden, vloeren, plafonds, inclusief nieuwe installaties;
- Scenario 3: Volledige revitalisatie van de gebouwen, waarbij de mogelijkheid wordt onderzocht om het gebouw met ca. 300 m² BVO uit te breiden zodat ook het consultatiebureau van GGD IJsselland (volledig) kan worden gehuisvest. Dit bevat scenario 2 plus aanpassingen aan de buitenschil van het gebouw enerzijds in het kader van verduurzaming en anderszijds voor het verbeteren van de esthetische uitstraling.

Opmerking: Bij elk scenario vindt er een passende, steeds zwaardere ingreep plaats om het gebouw te verduurzamen. Hierbij is een inschatting gemaakt van de kosten van de ingreep, omdat het beleid rondom verduurzaming van gemeentelijk vastgoed nog niet is vastgesteld.

De voor- en nadelen van de verschillende scenario's zijn uitgewerkt in bijlage 1.

2.5 Financiën

De drie scenario's zijn uitgewerkt in een investeringskosten- en exploitatiekostenopzet. In de kostenopstellingen zijn alle kosten opgenomen die toe te wijzen zijn aan de ingrepen aan het pand. De conclusie is, dat de beoogde insteek om een en ander budgetneutraal te realiseren niet haalbaar is.

In onderstaande tabel zijn de bedragen incl. BTW overzichtelijk weergegeven.

Scenario	Investeringskosten	Eigenaarslast	BVO m ²	Kostprijs per m ² BVO
1	€ 665.000	€ 128.000	2.293	€ 55,70
2	€ 5.599.000	€ 311.500	2.293	€ 135,85
3a	€ 6.153.000	€ 336.000	2.293	€ 146,53
3b	€ 7.292.000	€ 389.000	2.593	€ 149,91

Investeringskosten: bouwkosten met daarnaast de bijkomende kosten zoals leges, advieskosten, onderzoekskosten en zijn inclusief BTW;

Eigenaarslast: kapitaallasten, verzekeringen, ozb en overige belastingen, planmatig onderhoud inclusief BTW zover van toepassing;

BVO m²: het beschikbare bruto vloeroppervlak;

kostprijs per m² BVO: de eigenaarslast per m² BVO per jaar.

Scenario 3 is volledige revitalisatie van de gebouwen, waarbij in scenario 3b rekening is gehouden met een uitbreiding van 300 m² BVO ten behoeve van de huisvesting van het consultatiebureau.

Disclaimer over de investeringskosten

Bij de investeringskosten moet wel worden opgemerkt dat de huidige prijsontwikkelingen in de markt zeer grillig zijn, sommige materiaalkosten stijgen extreem en ook de levertijden van materialen lopen op. Daarnaast is er sprake van een globale berekening van de investeringskosten, bedoeld om een gevoel te krijgen bij de financiële consequenties van elk scenario en om een keuze te kunnen maken uit de scenario's.

De kostprijs dekkende huur van scenario 1 ligt lager dan de huidige huur, die gemiddeld € 96,- per m² BVO bedraagt. De oorzaak hiervan is dat de huidige huur destijds is vastgesteld op basis van een marktwaarde taxatie door een externe makelaar om subsidiering door middel van de huurprijs te voorkomen. Het huidige uitgangspunt is dat maatschappelijk vastgoed kostprijs dekkend verhuurd wordt, dit is een wettelijke verplichting vanuit de Wet Markt en Overheid.

Vanaf scenario 2 wordt de kostprijs dekkende huur hoger dan de huidige gemiddelde huur, waardoor de huurders worden geconfronteerd met een hogere huur (kostprijs) die waarschijnlijk niet in hun lopende exploitatie kan worden opgevangen. Een aantal partijen zal bij de gemeente aankloppen voor een hogere subsidiebijdrage om de hogere exploitatiekosten af te dekken. Daarnaast heeft het ook gevolgen voor de gemeentelijk exploitatie bij het WSP en het SWT. Hoe de precieze verdeling van huurkosten in de nieuwe situatie wordt, is nu nog niet te zeggen, dit is afhankelijk van de uiteindelijke verdeling van de m², wat weer afhankelijk is van de scenariokeuze.

Scenario	Investerings Kosten	Eigenaarslast	Huuropbrengst	Structureel nodig
0	-	€ 81.000	€ 227.000	€ 0
1	€ 665.000	€ 128.000	€ 227.000	€ 47.000
2	€ 5.599.000	€ 311.500	€ 227.000	€ 230.500
3a	€ 6.153.000	€ 336.000	€ 227.000	€ 255.000
3b	€ 7.292.000	€ 389.000	€ 249.000	€ 286.000

Tabel 2: structurele jaarlasten per scenario.

Scenario 0 in de tabel is de huidige situatie. Bij de huuropbrengst is uitgegaan van een gemiddelde huurprijs van € 96,- per m² BVO (de huidige gemiddelde huurprijs). Benodigd budget = stijging eigenaarslasten – extra huuropbrengsten.

Scenario 3 is volledige revitalisatie van de gebouwen, waarbij in scenario 3b rekening is gehouden met een uitbreiding van 300 m² BVO ten behoeve van de huisvesting van het consultatiebureau.

Welk scenario er ook gekozen wordt, er zijn structureel extra middelen nodig. Hoe hoger het ambitieniveau, des te hoger worden de structureel benodigde extra middelen die niet zijn begroot.