

Concept Verslag bestuursvergadering Concilium 5 november 2025

Tijd: 9.30 – 10.45
Locatie: Kamer wethouder de Jong, Stadhuis.

Aanwezigen:

Arno Kattenpoel Oude Heerink (vz), Dorrit de Jong (alg. bestuurslid), André ten Vergert (penningmeester), Michel ten Hag (alg bestuurslid), Joram Wortman (alg. bestuurslid), Annalies Idema (uitvoerend secretaris), Dik Gersen (gem. Zwolle).

Afwezig m.k.: Evert Leideman (alg bestuurslid).

1. Opening

- Evert Leideman is afwezig.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld.

3. Mededelingen

a. Rondje langs de bloedgroepen

Provincie

- Het investeringsvoorstel met extra (financiële) ruimte voor wonen wordt voorgelegd aan de provinciale staten in november.

- Op de aanvragen Wonen en Mobiliteit (WoMo) en Woningbouw Korte Termijn (WOKT) is nog geen uitslag binnengekomen. Aanvraag is zeer relevant voor Zwolle, gelet op het feit dat Zwolle een grote aanvraag heeft gedaan.

Ontwikkelaars

- Een aantal ontwikkelaars hebben nu in de praktijk ervaring opgedaan met de plankostenscan, eerste ervaringen met het gezamenlijk invullen lijken positief. Vanuit het bestuur wordt de wens uitgesproken om t.z.t. nog een keer een reality check door de gemeente te laten uitvoeren hoe het invullen in de praktijk uitpakt. Afgesproken wordt dat Dik Gersen dit intern afstemt met Barend van der Heijden. **Actie: Dik Gersen.**

- Vanuit de ontwikkelaars wordt aandacht gevraagd om bij nieuw beleid duidelijke afspraken te maken over het moment dat het beleid van toepassing is. Nu lijkt het erop dat in sommige situaties al geanticipeerd wordt op nieuw beleid, onder andere bij toepassing van nieuwe parkeernormen en normen i.h.k.v. de nota economie en kantoren. Als nieuw beleid ook toegepast wordt op al lopende projecten kan dit tot (onwenselijke) vertraging leiden. Afgesproken wordt dat Dik Gersen dit intern afstemt. **Actie: Dik Gersen.**

Gemeente

- De gemeente heeft een goed bezocht Woonevent georganiseerd op 1 oktober, waaraan ruim 130 – 150 senioren hebben deelgenomen.

- Tijdens de excursie van het Concilium is al mondeling medegedeeld dat de planning van de omgevingsvisie is gewijzigd. De nieuwe omgevingsvisie wordt later vastgesteld, eerst worden de plannen voor de twee uitbreidingsgebieden uitgewerkt.

- Eind van de maand wordt het woonbehoefte onderzoek verstuurd naar de raad, deze zal dan ook met de leden van het Concilium worden gedeeld.

Makelaars

- De door de makelaars opgestelde woningmarktrapportage voor Zwolle is gedeeld met het bestuur. Het aanbod stijgt waardoor de doorstroming ook meer op gang komt. Verkoop van nieuwbouw loopt goed, maar met name in de gestapelde bouw ziet men dat kopers voorzichtig zijn met kopen als het gebouw nog gebouwd moet worden.

Ontwikkellende bouwers

- Door agendaproblemen is het bloedgroepenoverleg niet doorgegaan.
- Het Concilium heeft vanuit de Provincie een brief ontvangen dat de bijdrage van de Provincie aan het Concilium omgezet wordt in een subsidieregeling.

4. Verslag Bestuursvergadering d.d. 12 september 2025

- a. Het verslag van 12 september wordt door het bestuur vastgesteld.
- b. Stand van zaken actiepunten.
 - Jeffrey Wassink, ministerie VRO, wordt regulier lid van het Concilium.
 - Alle wijzigingen in het register Kamer van Koophandel zijn geregeld.

5. Excursie

- a. Terugblik op de excursie 25 september 2025.

Het bestuur kijkt positief terug en vindt de excursie geslaagd. Als aandachtspunt wordt de aanwezigheid van ambtelijk opdrachtgevers benoemd. De gemeente geeft aan dit zelf ook als aandachtspunt te hebben benoemd. Op het evaluatieformulier zijn helaas nul reacties binnengekomen.

6. Bouwberaad

- a. Terugblik op bouwberaad d.d. 15 oktober 2025.

De opkomst bij het bouwberaad was goed en er waren goede inhoudelijke gesprekken. Aandachtspunt is dat aan de benoemde knelpunten (stoplichten) ook concrete vervolgacties worden gekoppeld. Het bestuur bespreekt dat netcongestie nu wel echt een belangrijk thema begint te worden. Afgelopen periode zijn al diverse gesprekken gevoerd om de uitkomsten van Domiportal meer te koppelen aan de Nutsplannen, zodat prognoses en planningen beter op elkaar afgestemd kunnen worden. De Provincie pakt hierin een coördinerende rol op en legt ook de link naar de landelijke (versnellings)tafel.

Het bestuur bespreekt dat in het Bouwberaad ontwikkelingen ook op projectniveau besproken moeten kunnen worden. Van belang is dan wel dat de betreffende marktpartij zelf ook aanwezig is, zodat er niet over een project wordt gepraat.
- b. Stand van zaken Focusprojecten
 - In het bouwberaad zijn vijf projecten als focusprojecten benoemd (Bolster (VanWonen), Noorderkwartier (VanWonen/KWP), Geert Grootestraat (Urban Innovators/Deltawonen), Kop van Oost (SWZ) en Landgoed Ittersum (KWP). Na afloop van het bouwberaad zijn er nog een aantal projecten door marktpartijen aangemeld om als mogelijk focusproject in aanmerking te komen. In het bouwberaad is door de gemeente toegezegd voor de focusprojecten een verdiepend gesprek te organiseren. Doel van dit verdiepende gesprek is om in kaart te brengen wat er voor nodig is om het project te versnellen. Afgesproken wordt dat de uitnodiging voor dit gesprek verstuurd wordt vanuit de gemeente en dat het Concilium faciliteert bij deze gesprekken. Voorgesteld wordt om de gesprekken te laten

begeleiden door Ellen Masselink (gemeente) en Annalies Idema (Concilium) en dat zij een opzet voor het gesprek verder uitwerken. Eerste idee is om in de gesprekken inhoud, proces en samenwerking aan de orde te laten komen. Komende week wordt de opzet ter toetsing voorgelegd aan een aantal betrokken partijen. De rode draden uit de gesprekken komen terug in Bouwberaad en / of Concilium. Bij een hardnekkig probleem in een project of bij project overstijgende thema's kan een behandeling van de casus in de Brede Bouwcoalitie ook een vervolgstap zijn.

c. Bespreken meerwaarde Kampen bij Bouwberaad.

Kampen heeft eerder aangegeven haar lidmaatschap voor het Concilium op te zeggen. Afgesproken is dat Kampen wel deelneemt aan het bouwberaad, mede gelet op het feit dat de woningmarkt en doelgroepen van Kampen en Zwolle nauw verweven zijn. In de laatste werkgroep monitoring is geconstateerd dat een gecombineerd bouwberaad een aantal praktische uitdagingen met zich meebrengt (zowel in de voorbereiding richting het bouwberaad als ook in de wijze van presenteren van de cijfers tijdens het bouwberaad). Ook zijn er zowel vanuit Kampen als vanuit Zwolle vraagtekens gezet bij de meerwaarde van een gecombineerd bouwberaad. Gelet op bovenstaande besluit het bestuur om het Bouwberaad alleen op Zwolle te richten. Dit besluit wordt teruggekoppeld aan Hanna de Weerd van gemeente Kampen, **actie: Annalies Idema**.

7. Werkconferentie WWZ038 / Concilium

a. Stand van zaken gebiedsgroepjes congres 26 maart 2025.

Tijdens het congres op 26 maart j.l. zijn de deelnemers in 8 verschillende gebiedsgroepjes uiteengegaan om met elkaar het gesprek te voeren over de woonzorgopgave in het betreffende gebied. Aan het einde van het congres is de oproep gedaan om de gesprekken met elkaar hierover voor te zetten. Het bestuur bespreekt de stand van zaken m.b.t. deze groepjes. De meeste groepjes hebben weinig vervolg gekregen, in Westenholte is wel een concreet woonzorg initiatief ontstaan.

b. Gezamenlijk overleg besturen WWZ038/ Concilium

Aansluitend aan het bestuurlijk overleg is een gezamenlijk overleg met het bestuur van WWZ038 met als doel vooruit te blikken op de werkconferentie 2026.

8. Bestuursaansprakelijkheidsverzekering

Een offerte m.b.t. een bestuursaansprakelijkheidsverzekering is aangevraagd en kan geagendeerd worden in de volgende bestuursvergadering.

Actie: Andre ten Vergert.

9. Financiën Concilium, actiehouders: Andre ten Vergert

De begroting voor 2026 is nog niet helemaal gereed. Afgesproken wordt dat de gemeente checkt welke bijdrage zij in hun eigen begroting hebben opgenomen voor het Concilium, de verwachting is dat dit 30 k is. Actie: Dik Gersen. Verder is in de vorige bestuursvergadering afgesproken dat het Concilium de kosten voor het congres WWZ038/Concilium volledig dekt, dit omdat het Concilium wel een bijdrage krijgt vanuit de gemeente en WWZ038 niet. Uitgezocht wordt welke bedrag begroot moet worden voor het congres WWZ038/Concilium, **actie: Annalies Idema**. Op basis van deze punten wordt de definitieve begroting opgesteld en gedeeld met het bestuur, zodat de begroting op 27 november voorgelegd kan worden aan de leden in de ALV. **Actie: Andre ten Vergert**

10. Adviesdocument nieuwe coalitie, actiehouder: Evert Leideman

Acties m.b.t. het opstellen position paper lopen. Het bestuur spreekt de wens uit om het een kort en krachtig document te laten zijn van max. 2 A4. De gemeente benadrukt nogmaals dat zij geen onderdeel uitmaken van het position paper. Afgesproken wordt dat Andre ten Vergert en Arno Kattenpoel Oude Heerink contact onderhouden met Evert Leideman over het position paper. **Actiehouder: Evert Leideman.**

Michel ten Hag geeft aan een mooi voorbeeld (een soort infographic) te hebben vanuit VNO NCW en zal dit voorbeeld delen met het bestuur. **Actie: Michel ten Hag.**

11. Vooruitblik ALV 27 november

Naast de begroting zal in de ALV van 27 november ook het provinciaal volkshuisvestelijk programma geagendeerd.

12. Data bijeenkomsten Concilium 2026

Het bestuur stelt de voorgestelde data voor 2026 vast.

13. Rondvraag en sluiting

Het bestuur besluit om aan het einde van het jaar een kersttentie aan de leden uit te delen.