voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 12 december 2022

Onderwerp	Aanvulling Ontwikkelstrategie Wonen met een aanpak woningbouw tot 2030
Versienummer	V .1

Portefeuillehouder	Dorrit de Jong
Informant	G.M. Koelewijn - Bosma
Afdeling	Ruimte en Economie
Telefoon	038 498 2089
Email	G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De processtart voor de Aanpak Woningbouw Zwolle tot 2030 als aanvulling op de Ontwikkelstrategie Wonen

Toelichting op het voorstel

Inleiding
In oktober 2019 is de ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld. Doel van de Ontwikkelstrategie Wonen is om regie te voeren op en richting te geven aan de ontwikkeling van Zwolle als woonstad. In de Ontwikkelstrategie laten wij zien hoe wij de ambities uit de Woonvisie willen realiseren, met een scope van vijf jaar. Jaarlijks bent u met de woonbrief en de woonmonitor op de hoogte gesteld van de voortgang van de Ontwikkelstrategie Wonen. In het begin van 2023 ontvangt u de woonbrief en woonmonitor die inzicht geeft in de context van de woningmarkt en voortgang van onze woondoelen het afgelopen jaar.

Kern van de Ontwikkelstrategie is dat het een werkwijze is, een dynamisch samenspel tussen gemeente, marktpartijen en corporaties, adaptief in opzet zodat we goed kunnen omgaan met de onzekerheden in de woningmarkt en snel kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden. Inmiddels werken we drie jaar met de ontwikkelstrategie wonen en is de context waarbinnen we onze woonambities realiseren op veel fronten veranderd. We hebben voldoende plancapaciteit en toch zien we dat de woningbouwproductie stokt. Ook aan de marktkant zien we sinds de zomer een kentering Dit maakt dat onze kernopgave om voldoende woningen te blijven bouwen onder druk staat en we met elkaar op zoek moeten naar nieuw handelingsperspectief voor de Zwolse woningbouwopgave. Momentum om, zoals ook eerder aangekondigd, de ontwikkelstrategie wonen te verversen en helderheid te bieden in koers, handelingsperspectief en samenhang in aanpak. De grootste urgentie op dit moment zit op de realisatie van woningen en nieuwe woonbuurten. Daarom zal hier onze focus op liggen door het vormen van een aanpak woningbouw Zwolle tot 2030.

In deze nota wordt u geïnformeerd over de start van dit proces en de uitwerking van de eerste fase binnen dit proces.

Kernboodschap
Onze kernopgave voor wonen is om te zorgen dat er continuïteit in de woningbouwproductie is, diversiteit in aanbod en de aantrekkelijkheid van Zwolle als woonstad wordt versterkt. Daarmee zorgen we dat er voor iedere portemonnee, leeftijd en huishoudensamenstelling een passende woning is in een gezonde en duurzame woon- en leefomgeving. Deze kernopgave staat onder druk, de woningbouwproductie stokt en ook aan de vraagkant zien we een kentering in de markt.
In de update van de Ontwikkelstrategie Wonen vormen we een aanpak woningbouw tot 2030 om uitwerking te kunnen blijven geven aan onze kernopgave wonen. Dit doen we door aanvullend op de bestaande werkwijze een aanpak woningbouw Zwolle tot 2030 op te stellen. Gelijktijdig zetten we dagelijks alle zeilen bij in de ontwikkelgebieden om voortgang in de productie te houden.

Toelichting
Veranderende context
Zwolle is een aantrekkelijke stad om te wonen, werken en te verblijven. Een sterke, bruisende stad in een economisch krachtige regio met unieke landschappelijke kwaliteiten en een sociaal hart. Kwaliteiten die nieuwe inwoners trekt en huidige inwoners aan de stad verbindt. De stad ontwikkelt zich snel en heeft een prominente plek gekregen in het Stedelijk Netwerk van Nederland.

De aantrekkelijkheid van het wonen in Zwolle maakt dat er een grote vraag naar (betaalbare) woningen is. Om aan die vraag te voldoen is onze ambitie om in de periode 2020 tot 2030 10.000 woningen toe te voegen. Daarbij zetten we stappen naar een meer klimaatbestendige en gezonde woonomgeving, niet alleen via nieuwbouw maar ook in de bestaande wijken.

De context waarbinnen we uitvoering willen geven aan deze ambities is de afgelopen 3 jaar sterk veranderd. We zien onder andere:

- Woningmarkt komt verder onder druk en beweegt zich van stagnerend naar een teruglopende woningmarkt; woningprijzen blijven nog stijgen maar minder hard en met name goed geïsoleerde woningen, de toegankelijkheid van de woningmarkt blijft onder druk door stijgende hypotheekrente; verkopen worden daardoor vaker ingetrokken, consumentenvertrouwen daalt, en de afgelopen maanden zien we een duidelijke kentering in de vraagkant waarbij met name woningen in het duurdere segment niet worden verkocht.
- Beleggers die geen afspraken meer maken over afname van huurwoningen door hogere rentes en stijgende productkosten.
- Vraag naar betaalbare woningen onverminderd groot: asielinstroom en een toename van statushouders vergroot de druk op de vraag naar betaalbare woningen en de urgentie van snelheid in realisatie. Ook ligt er meer nadruk op blijvende betaalbaarheid en woonlasten door de huidige energiecrisis.
- Vraag naar wonen met zorg neemt blijft toenemen door de sterke vergrijzing. De verhuisgeneigdheid van deze doelgroep is echter beperkt. Onderdeel van deze opgave is het bieden van passend aanbod en het belang van doorstroming.
- Structureel tekort aan materiaal en arbeid waardoor de productieketen stokt en wat noodzaakt tot urgentie op vernieuwing in de bouwketen (o.a. met pilot biobased en natuur inclusief bouwen in de Nieuwe Veemarkt willen we hier versnelling in genereren)
- Toenemende zorgen om (financiële) haalbaarheid van woningbouwontwikkeling door de complexiteit van gebiedsontwikkeling, stapeling van opgaves en hogere stichtingskosten.
- Stikstofproblematiek waar nog geen passende oplossing voor is en recent een uitspraak is gedaan dat naast de gebruiksfase ook in de bouwfase rekening gehouden moet worden met de uitstoot van stikstof.
- Een lage woningproductie ondanks voldoende locaties en een grote marktvraag.

Tegelijkertijd pakt het rijk landelijke regie door de lancering van de Nationale Bouw- en Woonagenda. Is op provinciaal niveau recent een woondeal opgesteld , op regionaal een verstedelijkingsstrategie opgesteld en is lokaal in mei dit jaar een nieuw coalitieakkoord vastgesteld. We zien dat in alle overheidslagen de regie op wonen verder wordt versterkt. Ondanks dit alles zien we ook dat de woningbouwproductie stagneert en we niet de beoogde woningbouwproductie halen.
Het updaten van de ontwikkelstrategie biedt momentum om helderheid te bieden in koers, handelingsperspectief en samenhang in aanpak. De focus ligt daarbij op de woningbouwproductie tot 2030.

Drie jaar ontwikkelstrategie, hoe werkt het?
De Ontwikkelstrategie Wonen is het leidende document als het gaat om het dagelijks handelen in de uitvoering van de woonambities in Zwolle. De huidige ontwikkelstrategie Wonen is samen te vatten in 5 hoofdlijnen

- Wees kader stellend: Aanscherping stedelijk toetsingskader woningbouw

- Werk data gedreven: Monitoring en inzicht als basis voor regie en sturing woningbouwprogramma
- Werk gebiedsgericht: Coalitievorming, profilering en programmasturing op stadsdeelniveau
- Benut instrumentarium: Inzet publiek en private instrumentarium t.b.v. o.a. betaalbaarheid
- Versterk het samenspel met partners: Afspraken, rolneming en netwerksamenwerking

Daarin hebben we veel bereikt de afgelopen 3 jaar. Onder andere scherpere kaders voor betaalbaar woonaanbod (50% betaalbaar), duidelijkheid over rolneming en processtappen in gebiedsontwikkeling (routekaart), ontwikkeling van instrumentarium zoals de verordening midden huur, en de positionering van corporaties in elke gebiedsontwikkeling, die onlangs heeft geleid tot aanvullende kwalitatieve afspraken over de realisatie van sociale huurwoningen. Ook de ophoging van 600 naar 1000 woningen jaarlijks hebben goed in gang gezet met het toevoegen van respectievelijk 750 woningen in 2020 en 1000 woningen in 2021 waarvan ruim 40% sociale huur. Intensivering van de samenwerking lokaal en nationaal heeft onder andere tot een aantal succesvolle WBI aanvragen geleid. Het Rijk is bereid flink mee te investeren in de ontwikkelingen door de mobiliteitstransitie die samenhangt met de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.
Desondanks ervaren we in praktijk steeds meer moeite om uitwerking te geven aan onze woonambities in snelheid en aantallen. Dit jaar is de productie de helft van wat we beogen. Voor de komende jaren 2023, 2024 en 2025, zien we dat de realisatie van voldoende woningen blijvend onder druk staat.

De huidige koers zien wij nog altijd als zeer waardevol en willen we in de basis continueren. Tegelijkertijd zien we dat het nodig is om onze werkwijze kritisch onder de loep te nemen en te kijken wat ons de komende periode te doen staat om voldoende, divers en betaalbare woningen te kunnen blijven bouwen.

Aanpak woningbouw tot 2030

De veranderende context waarbinnen woningbouw plaatsvindt, de achterblijvende productie, de stagnerende woningmarkt en de urgentie van deze opgave is aanleiding om een meer structurele aanpak woningbouw tot 2030 te vormen. Doel van de aanpak woningbouw is om te zorgen dat we voortgang behouden in de woningbouwproductie tot 2030 waarbij kwaliteit van wonen voorop staat Daar richten we onze aanpak op en daarin willen we snel- en de juiste keuzes maken zodat we blijven bouwen tot 2030. Daarbij willen we ook leren van de onze aanpak in de voorgaande woningmarktcrisis. We stellen de aanpak op samen met onze belangrijkste partners intern en extern. Onder andere initiëren we hiervoor een expertmeting met gemeentes uit ons G40 netwerk en starten we een thema werkgroep binnen het Concilium die met ons meedenkt over de te vormen aanpak. Het proces wordt begeleid door bureau Ruimtevolk.

Ondertussen blijven we alle zeilen bijzetten in de gebieden om voortgang in de productie te houden. Onder ander door samen met onze partners opnieuw naar plannen te kijken, scherpte te zoeken in instrumentarium van het grondbeleid, te verkennen welke maatregelen we kunnen nemen om binnen de stikstofregelgeving te blijven, en welke afspraken met woningbouwcorporaties nodig zijn om snel flexwoningen te kunnen realiseren.
Samen met partners werken we hier dagelijks aan. En ook andere onderdelen zoals de doorstroomaanpak, vernieuwing van de bouwketen en aanscherping van kaders worden komend jaar verder uitgewerkt.

Datum 12 december 2022

Consequenties
In deze fase van het proces nog niet van toepassing.

Financiën
De kosten voor het opstellen van de aanpak worden gedekt uit de toegekende middelen voor de herijking van de Ontwikkelstrategie (Berap 2022)

Communicatie
Het Concilium en de woningbouwcorporaties zijn geïnformeerd over de start van dit proces.

Vervolg
Het proces bestaat in hoofdlijn uit 2 fases.
Fase 1; Verkenning van knelpunten en kansen; hier geven we in Q1 2023 uitvoering aan.
Fase 2 ; Opstellen van de aanpak geven we in het 2e kwartaal van 2023 uitwerking aan vanuit de input uit de verkenning.
Onderdeel van het proces is dat u wordt betrokken aan het einde van het eerste kwartaal.

Openbaarheid
Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer