# Opgaven Wonen 2022 in nieuwe coalitieperiode

Zwolle

23 april:  Henrieke Selles /Irene From
6 mei: Geanne Koelewijn/ Honnie de Gucht

Zwolle

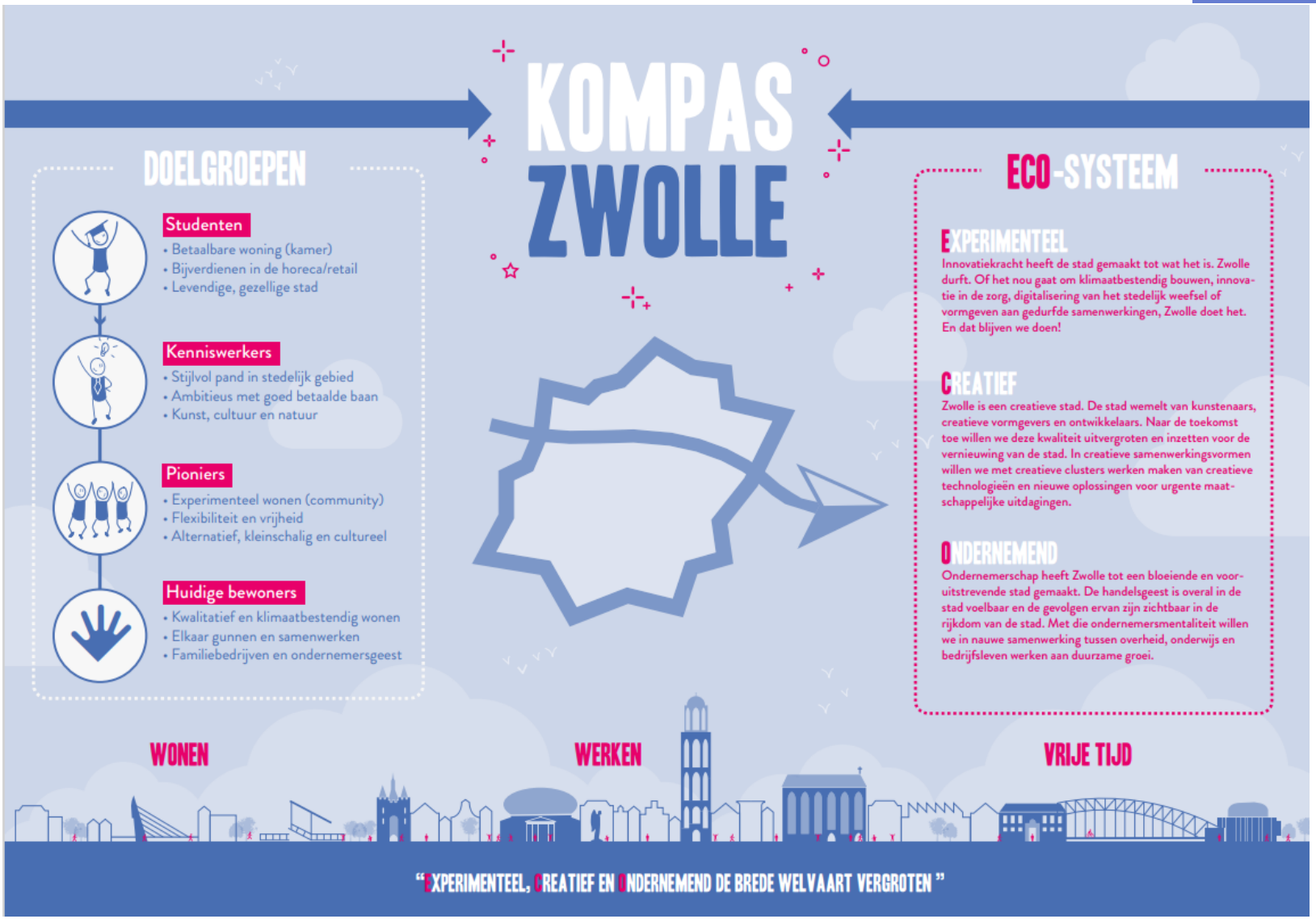
# Inhoud

1. Wonen in Zwolle
2. Opgaves wonen ‘grosso modo’
3. Context woningmarkt
4. Context Rijk
5. Huishoudensontwikkeling/woonbehoefte
6. Woningbouwprogramma
7. Betaalbaarheid
8. De opgaves voor de komende jaren
9. 5 V’s om mee aan de slag te gaan

# 1. Wonen in Zwolle (bron Zwols Kompas)

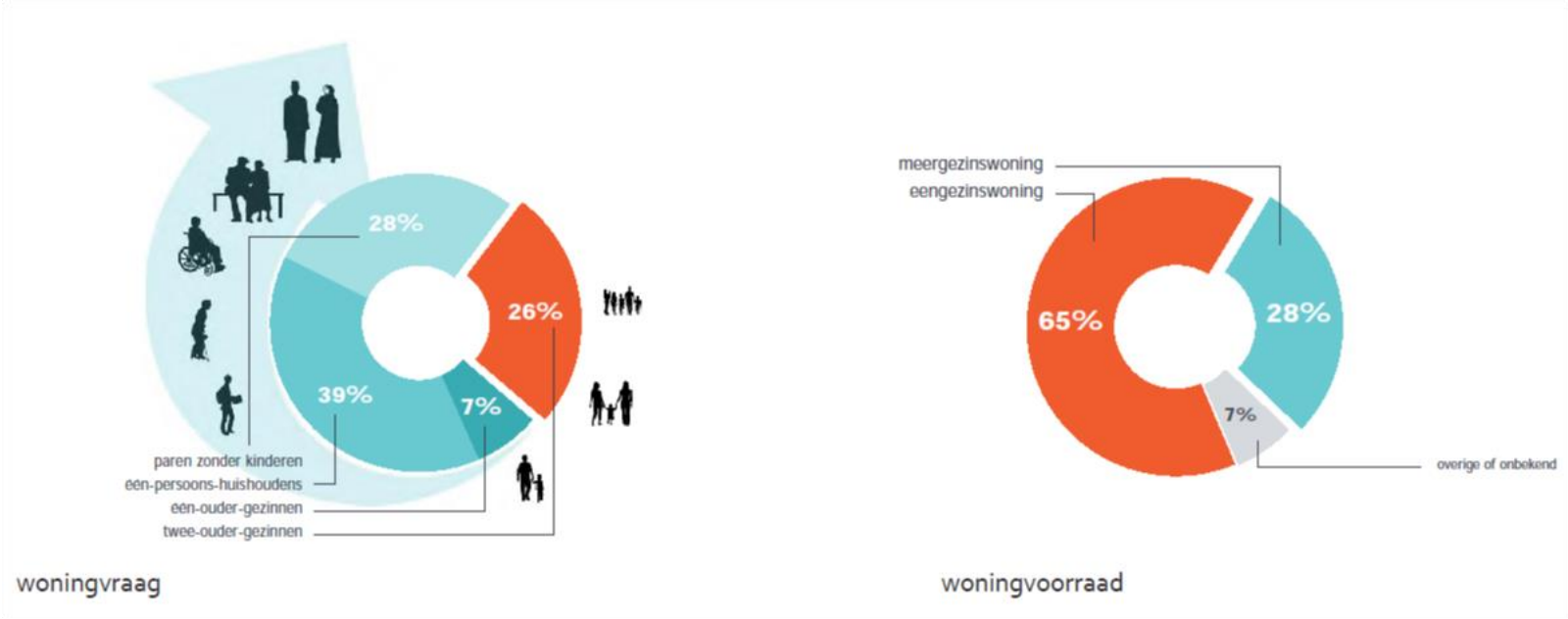
*"Zwolle wordt een stad waarin we wonen in een nieuw soort klimaatbestendige en gezonde woonomgeving, bestaande uit levensloopbestendige, duurzame flexibele woonconcepten in gemengde woonlandschappen, die voor meer groepen bereikbaar en betaalbaar worden. De woningbouw vindt plaats op basis van biobased materialen, die door geïndustrialiseerde en gedigitaliseerde productieprocessen niet alleen minder CO2 uitstoten, maar zelfs bijdragen aan de opslag van CO2. De woningen worden omgeven door een groene buitenruimte die meer ruimte biedt voor ontmoeting en beweging, sport en spel en die naadloos overloopt in de parken en omliggende natuurgebieden. De wijken kennen betere voorzieningen, waaronder inspirerende werkhubs en koffietentjes. En er is een uitgebreid aanbod van avontuurlijke en innovatieve activiteiten. Zwolle kent gewaagde en onderscheidende architectuur, street art, hippe horecaconcepten en overnachtingsmogelijkheden, en een breed aanbod van muziek en andere uitingen van kunst en cultuur. Dat alles is geen beeld van de verre toekomst, het is het perspectief voor het komende decennium."*

# 1. Wonen in Zwolle



## 2. Opgaves wonen ‘grosso modo’

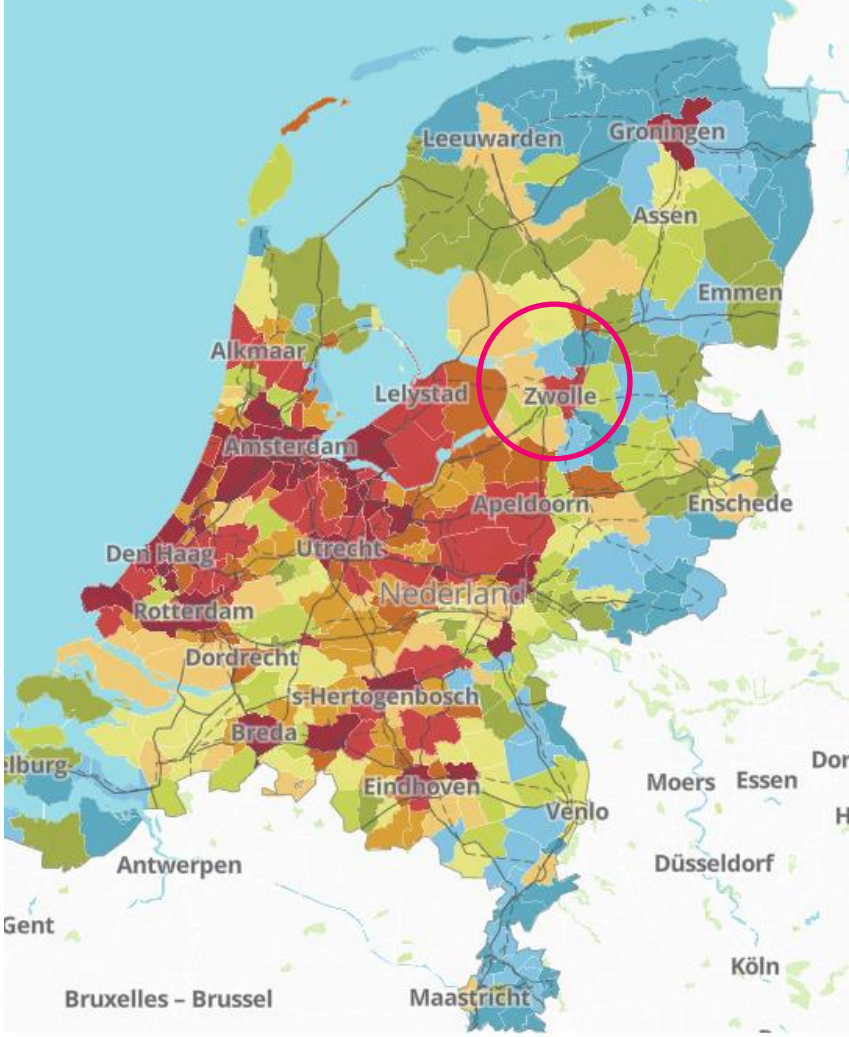
- Voldoende woningen
- (Blijvend) betaalbare woningen
- Inspelen op nieuwe woonbehoeften passend bij demografische ontwikkeling
- Bestaande wijken verbeteren



# 3. Context woningmarkt

## BPD Hittekaart 2022: woningmarkt kookt droog

Door een daling van 4% in het aantal verkochte woningen in 2021, gecombineerd met een hoger woningtekort en hoge verkoopprijzen, dreigt de woningmarkt droog te koken. De gemiddelde huizenprijs is, vergeleken met het jaar ervoor, met ruim 15% toegenomen tot 387 duizend euro. De prijzen stegen in Nederland in 2021 harder dan de NHG-grens, waardoor er ook nog eens minder betaalbare woningen bereikbaar waren. Lucht op de markt ontstaat de komende jaren door het aanbod van nieuwe woningen te versnellen.




## Hoogste gemiddelde transactieprijs sinds 1995

De gemiddelde transactieprijs van een bestaande koopwoning van € 387.000 is op jaarbasis de hoogst gemeten prijs sinds het begin van de meting in 1995. Vergeleken met 2020 was de gemiddelde prijs € 52.000 hoger.






**12% minder verkochte woningen dan jaar geleden, prijzen vlakken af**

14 april 2022 om 12:09 | 2 min

## 3. Context woningmarkt

# Capital Value: 'Mogelijk uitstel bou 25.000 woningen in 2022'

**7 uur geleden**

Een kwart van de ontwikkelaars, corporaties en beleggers verwacht uitstel oplopende kosten en rente, blijkt uit onderzoek door beleggingsadviseur Ca bouwprojecten betekent dat het woningtekort in 2024 en 2025 verder zal op verwacht en dat de ambitie van het Kabinet om 100.000 woningen per jaar te realiseren voorlo niet haalbaar is. >>

# De oorlog in Oekraïne zorgt voor 'tegengestelde effecten' op de Nederlandse woningmarkt

Hogere bouwkosten, minder nieuwbouw, stijgende hypotheekrentes en tienduizenden Oekraïense vluchtelingen die een dak boven hun hoofd nodig hebben. Het zijn allemaal gevolgen voor de Nederlandse woningmarkt vanwege de oorlog in Oekraïne. "Daar gaan wij zeker last van hebben. De bekende distributieketens staan onder druk", zegt Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt, bij Goedemorgen Nederland op NPO 1.

# Projecten onder water door gestegen bouwkosten maar stijgende grondkosten groter probleem

**15 april 2022 om 09:54 | 5 min | 1**

# Minister: versneld stikstof verminderen desnoods gedwongen

**3 dagen geleden**

Minister Van der Wal van Natuur en Stikstof wil sneller zorgen voor minder stikstof, gezondere natuur, goed water en een beter klimaat door in te zoomen op kwetsbare gebieden en boeren regelingen aan te bieden. Ze sluit niet uit dat er toch wordt onteigend. Voor de aanpak komt tot 2035 eenmalig 25 miljard euro beschikbaar. Dat schrijft ze in een langverwachte brief aan de Tweede Kamer. Er komt een regie-organisatie en alle gebiedsplannen worden wetenschappelijk beoordeeld door een nieuwe Ecologische Autoriteit. >>

# 3. Context woningmarkt

## Zwolle

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een eerste kwartaal sinds 2015, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Zwolle is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.690 per m² voor een appartement en € 3.890 per m² voor een woonhuis.
- Zwolle is een zeer intern gerichte woningmarkt, maar liefst 67% van de kopers was al woonachtig in de gemeente. Landelijk ligt dit aandeel gemiddeld rond 38%.







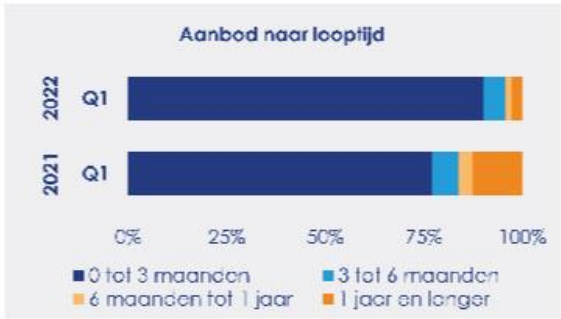

**295**

Woningen zijn verkocht in Q1 2022, dit zijn 69 verkopen minder dan vorig jaar.

**144**

Woningen staan te koop per 1 april 2022, dit zijn 41 woningen meer dan drie maanden eerder.












# 3. Context woningmarkt

Zwolle

**€ 421.000**
Gemiddelde verkoopprijs

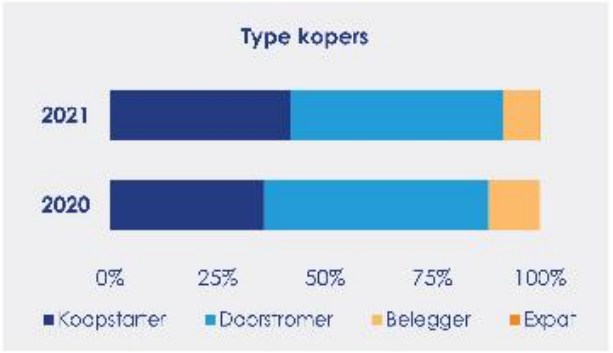
**17%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden















# 4. Context Rijk

Zwolle

# Hugo de Jonge wordt minister voor Wonen,




## Commentaar: meer regie betekent nog geen doorbraken

**5 uur geleden**

Met de Woon- en Bouwagenda van VRO-minister Hugo de Jonge zijn de eerste stappen gezet om de woningbouw eindelijk los te trekken. Het Rijk gaat meer sturen op basis van prestatieafspraken met gemeenten, provincies en de bouw/ontwikkelsector. Toch blijven fundamentele vragen onbeantwoord, zoals over de grondmarkt, de verhouding 'betaalbaar' en duur en de discussie binnen-buitenstedelijk. >>

# Actielijnen Programma Woningbouw

### 1. We versterken onze regie

We zorgen ervoor dat alle gemeenten, provincies en Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen voor voldoende betaalbare woningen, de groei naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in deze kabinetsperiode en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030.

### 2. We versnellen het proces van initiatief naar realisatie

We zorgen dat het proces van het realiseren van een woning efficiënter en ingekort wordt. Zowel generiek als op locatieniveau beperken we het effect van knelpunten in het bouwproces met oog voor kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woning en leefomgeving. We kijken daarbij naar de korte en middellange termijn.

### 3. We stimuleren snelle woningbouw

We maken woningbouw mogelijk door gemeenten te ondersteunen: financieel en met hulp bij specifieke oplossingen, zoals flex- en transformatiewoningen en betaalbare woningen. Zo kunnen onhaalbare projecten wel mogelijk worden gemaakt.

### 4. We bouwen op grootschalige locaties

Grootschalige woningbouw is nodig in een aantal gebieden. Het woningtekort is daar zo groot, dat kleine en middelgrote locaties onvoldoende goede betaalbare woningen opleveren om voldoende bij te dragen aan de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030 en te groeien naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Deze grootschalige woningbouw zorgt ook voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn.

# 4. Context Rijk

Zwolle

## Financiële bijdragen ontvangen vanuit provincie en Rijk




**Woningbouwimpuls Zwartewaterallee**
4,3 miljoen euro




**Woningbouwimpuls Spoorzone**
19,4 miljoen euro




**Wonen en zorg – subsidies huisvesting aandachtsgroepen/flexwonen**
1 miljoen euro

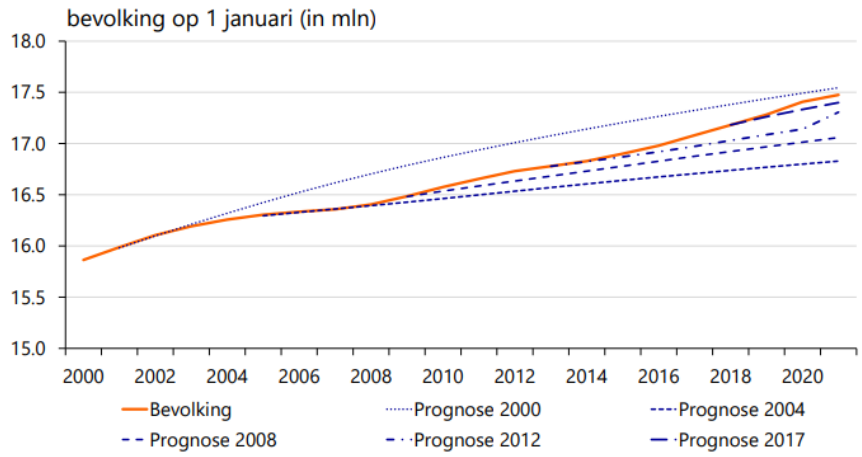
## Komende periode

- Woondeal: eind 2022
- Versnellingsafspraken: BOL/BO Mirt 2022
- WBI 4e tranche: deze zomer (geen Zwolse aanvraag)
- Afweegkader 15 grootschalige gebieden

# 5. Huishoudensontwikkeling/woonbehoefte

## Bevolkingsgroei na 2000 onderschat

### Gevolg: te weinig woningbouw gepland




Bron: CBS

**Bevolkingsgroei 2021-2050**

**14.120**

Zwolle

ABF - Primos

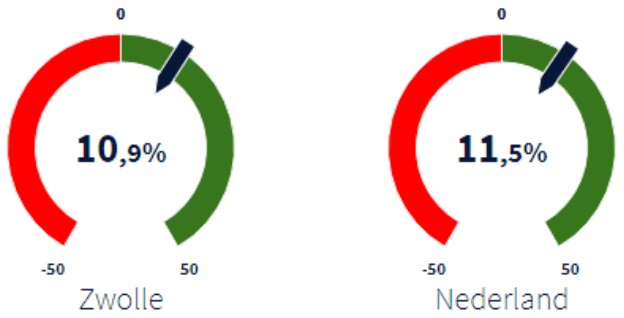
**Huishoudensgroei 2021-2050**

**10.400**

Zwolle

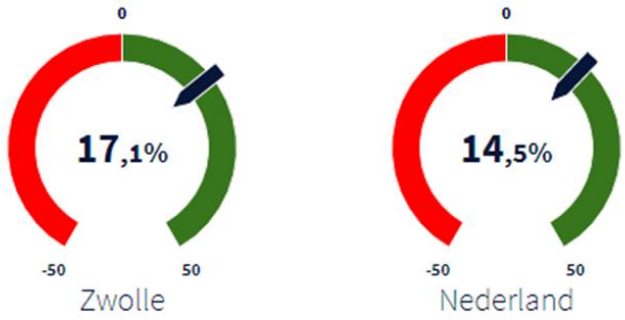
ABF - Primos

**Bevolkingsontwikkeling 2021-2050**




ABF - Primos

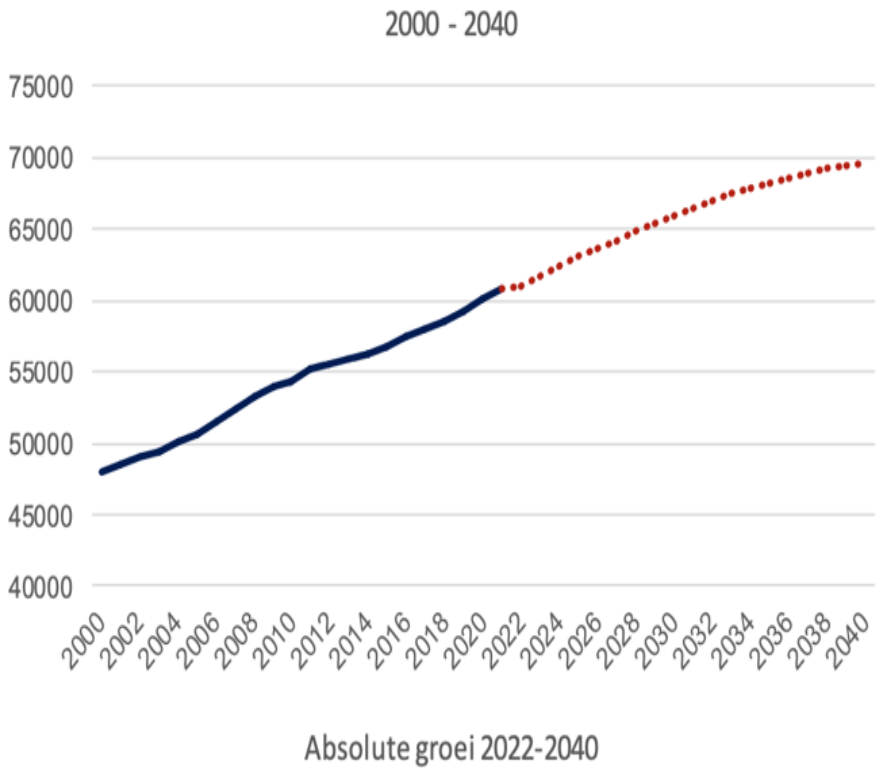
**Huishoudensontwikkeling 2021-2050**

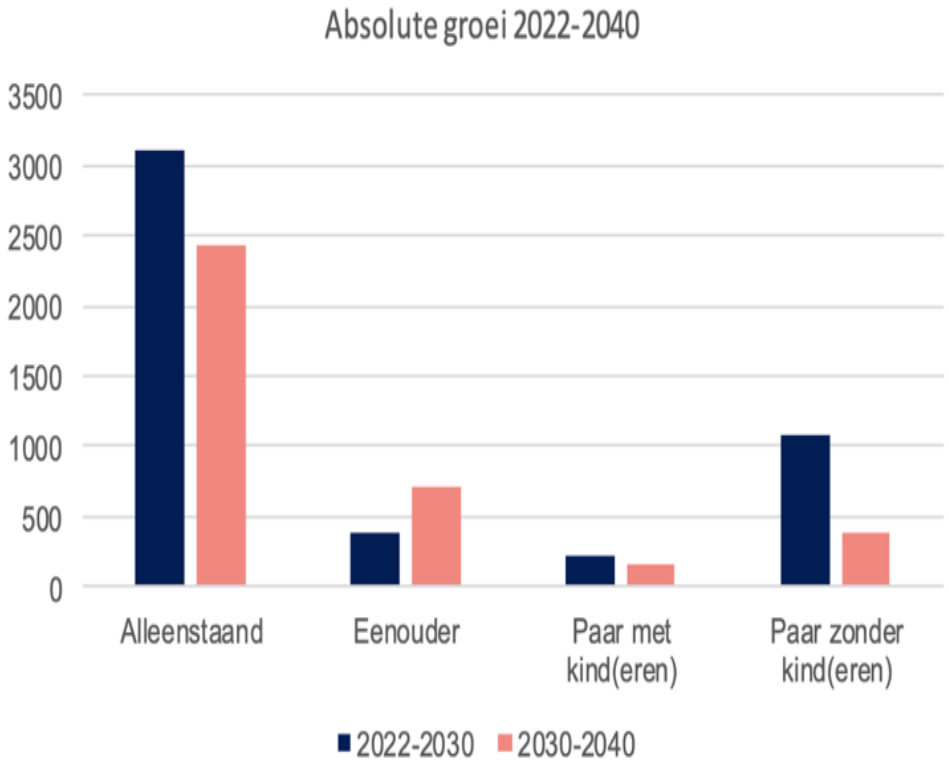



ABF - Primos

# 5. Huishoudensontwikkeling/woonbehoefte

Zwolle



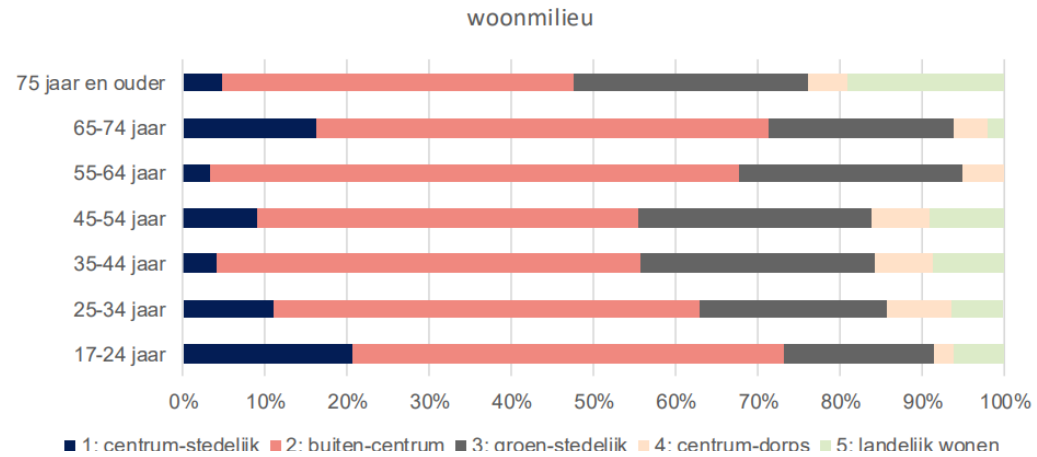



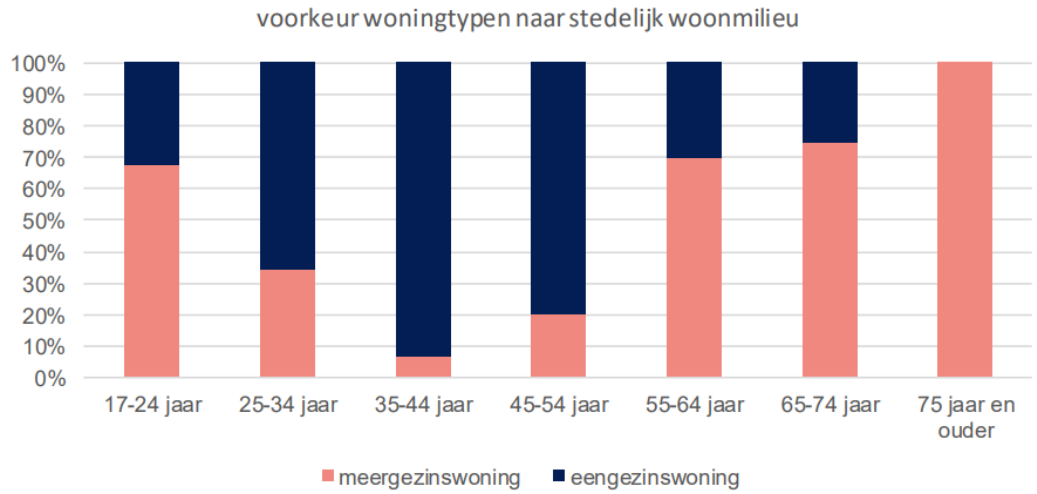
# 5. Huishoudensontwikkeling/woonbehoefte

| | | Verhuis geneigdheid |
|---|---|---|
| Alleenstaanden en stellen | < 25 | 68% |
| | 25-35 | 59% |
| | 35-55 | 42% |
| | 55-75 | 27% |
| | 75+ | 21% |
| | gezinnen | 42% |

## POTENTIËLE VRAAG STEDELIJKE WOONMILIEUS

**Hoge voorkeur stedelijke woonmilieus ca 80%**

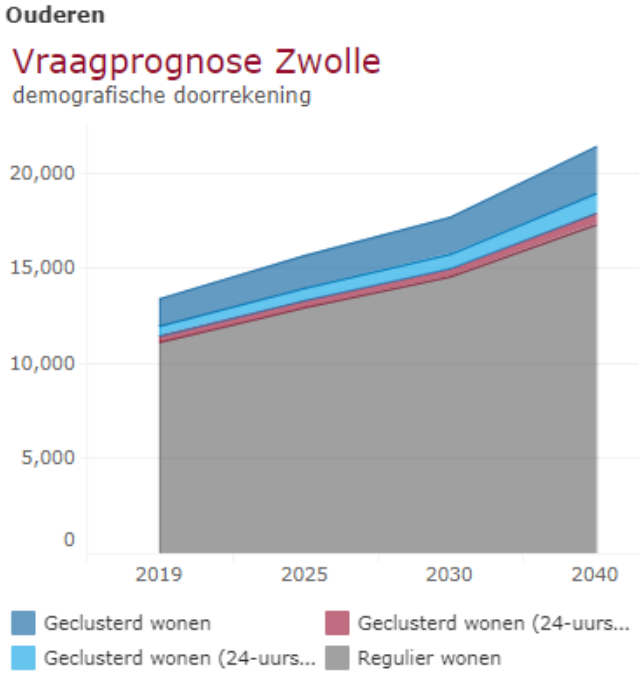



## Belangrijkste doelgroepen in vraagontwikkeling Zwolle

- 35-55 jarigen alleenstaand
- Stedelijke gezinnen,
- 75+ huishoudens
- jongeren/starters want aantal jonge huishoudens (<25 jaar

# 5. Huishoudensontwikkeling/woonbehoefte




## De samenleving verandert:

- Aantal 65-plussers is de afgelopen 10 jaar met meer dan 50% toegenomen en blijft de komende jaren stijgen
- Extramuralisering van de zorg
- Meer mensen wonen zelfstandig met een vorm van begeleiding
- Niet-studerende jongeren die uitstromen uit jeugdzorg/dreiging dakloosheid: woonoplossingen nodig, groot tekort
- Prominent vraagstuk: beschikbaarheid van passende toekomstbestendige woningen en woonvormen

→ Vraagt van samenwerkingspartners om nieuwe (tussen) vormen van wonen met zorg te bieden/in co-creatie vorm te geven




3 hoofdlijnen:

1. Vitale, solidaire en gezonde stadsdelen

1. Voldoende geschikte woningen

2. Passende zorg en ondersteuning

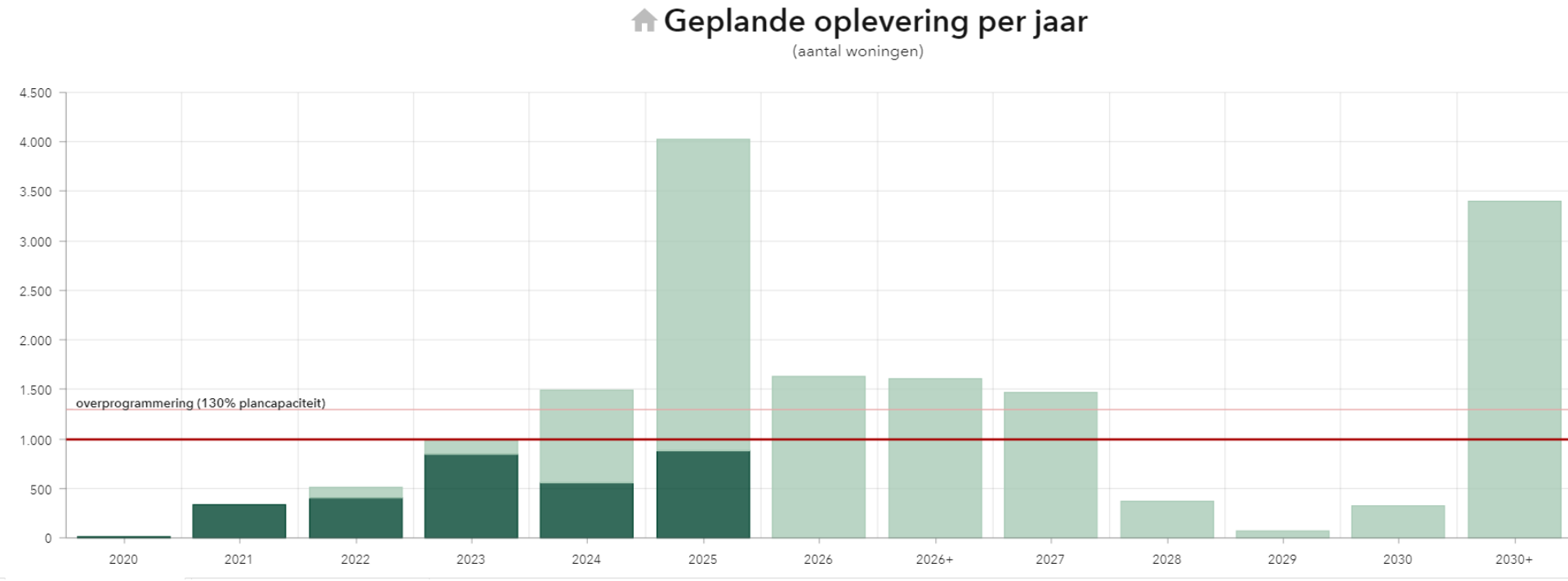
Zwolle

## Doelstelling: We realiseren 10.000 woningen tot 2030 = jaarlijks 1.000 woningen

- Hiervoor hebben we voldoende plancapaciteit
  - circa 12.500 woningen = 156% (over 8 jaar tot 2030)
- 30/40/30 prijsverhouding op gebiedsniveau en stadsniveau
- 40% betaalbaar
  - minimaal 20% sociale huur
  - 10% goedkope huur en/of koop
  - 10% middelduur 1
- 40/60 groenstedelijk-suburbaan/(centrum)stedelijk

# 6. Woningbouwprogramma

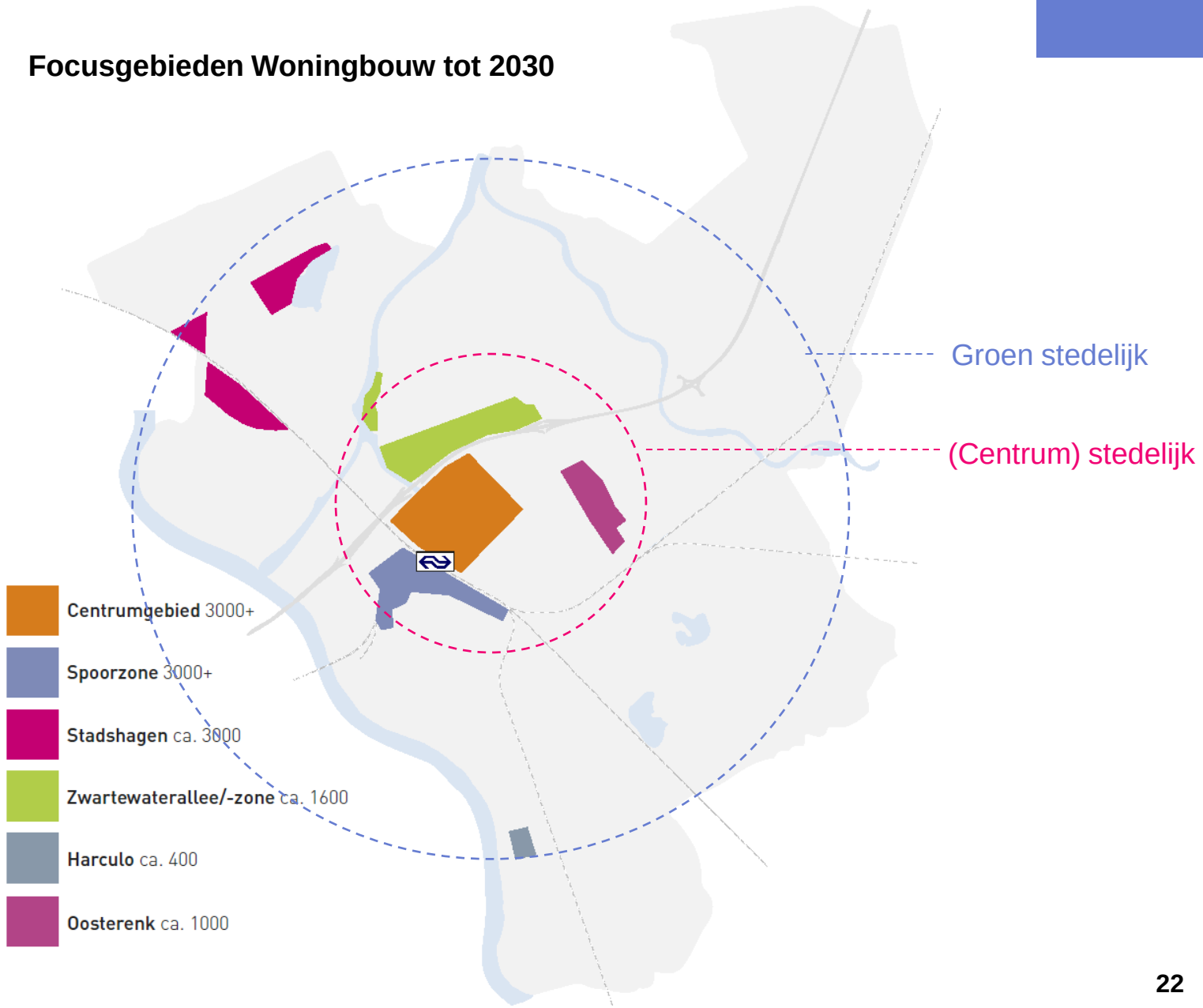
Zwolle



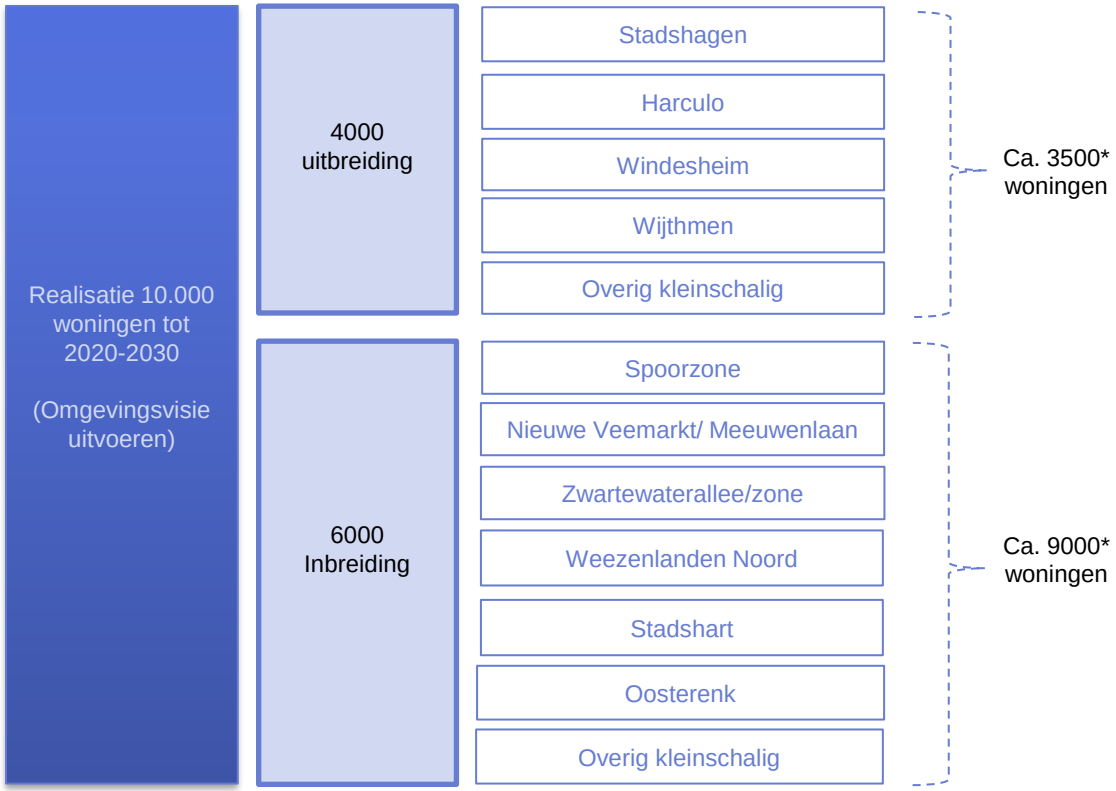
# 6. Woningbouwprogramma

Zwolle

## Focusgebieden Woningbouw tot 2030



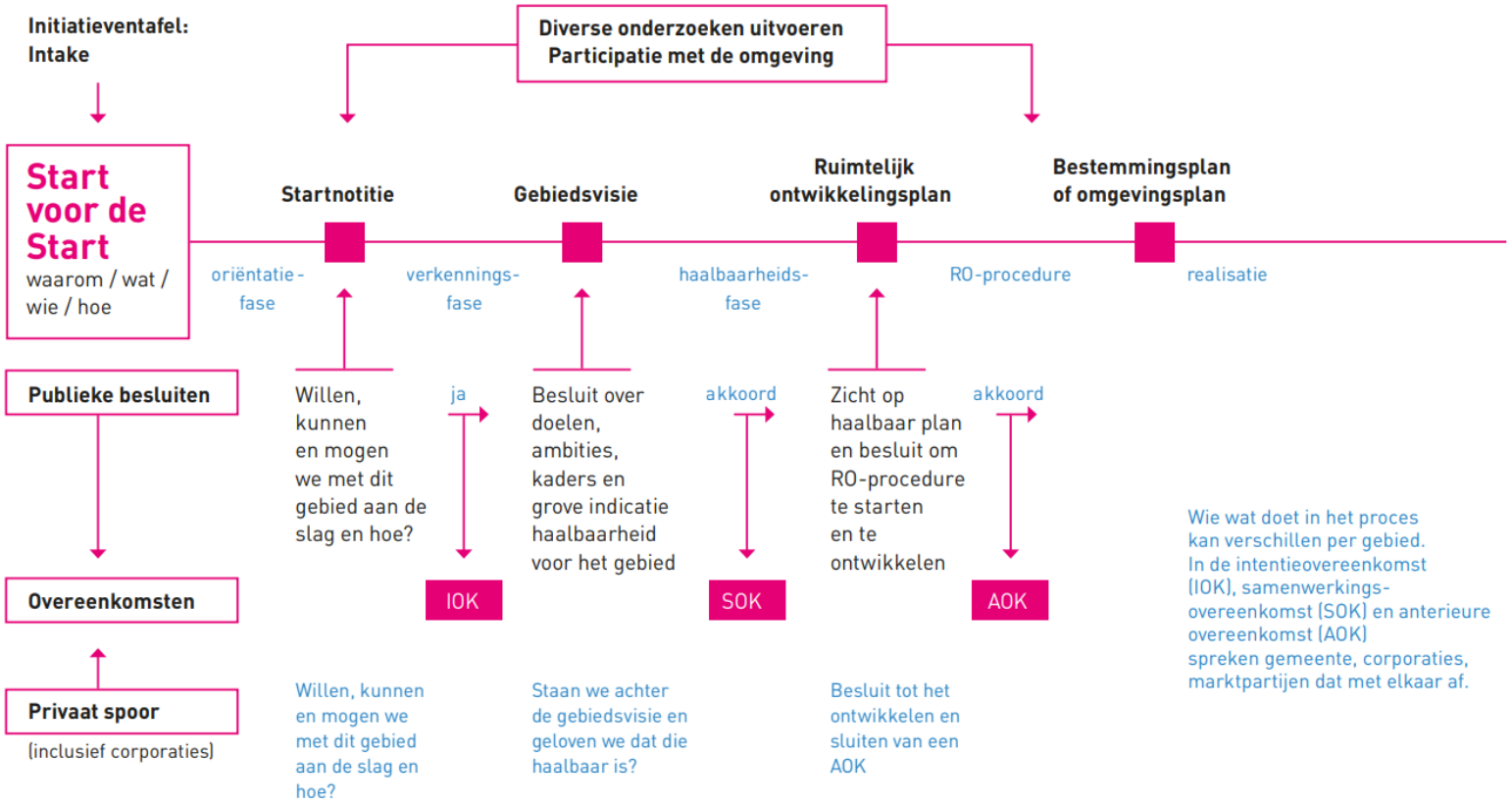
# 6. Woningbouwprogramma




* Dit is de woningbouwcapaciteit 2022-2030

# 6. Woningbouwprogramma

## Routekaart: met één of meer (markt)partijen bij complexe (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen



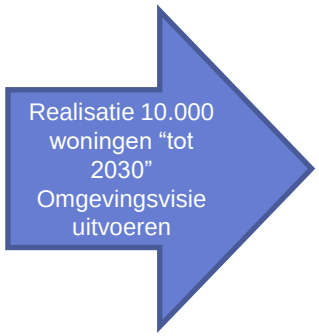

28-4-2022

# 6. Woningbouwprogramma

| | FOCUSGEBIEDEN | VOORBEREIDING Status * | UITWERKING Geplande start bouw - realisatie |
|---|---|---|---|
| 1 | Stadshagen | Realisatie | gestart- 2027 |
| 2 | Oosterenk | Gebiedsvisie | gestart - 2027 |
| 3 | Spoorzone | Gebiedsvisie | 2023 - 2035 |
| 4 | Stadshart | Gebiedsvisie | gestart - 2030 |
| 5 | Harculo | Gebiedsvisie | 2026 - 2028 |
| 6 | Zwartewaterzone/allee | Gebiedsvisie | 2024 - 2029 |

* Dit is de status op gebiedsniveau. In elke gebiedsontwikkeling vindt uitwerking plaats in deelgebieden die de 4 stappen van de routekaart doorlopen, zie volgende sheet.

Zwolle




| | | Status | Realisatie beoogd* |
|---|---|---|---|
| Stadshagen | Breezicht | Realisatie | 2023-2025 |
| | De Tippe | Realisatie | 2023-2025 |
| | Breecamp West | Startnotitie | 2026/2027 |
| Harculo | | Gebiedsvisie | 2026-2028 |
| Zwartewaterallee | Zwartewaterzone | RO procedure | 2024/2025 |
| | De Dobbe | Gebiedsvisie | 2025-2026 |
| | Zwartewaterkwartier | Gebiedsvisie | 2025-2026 |
| | WC Aalanden | Startnotitie | 2026-2029 |
| | SOHO | Gebiedsvisie | 2025-2028 |
| Spoorzone | Hanzebadlocatie | Gebiedsvisie | 2023-2026 |
| | NS-gebieden | Gebiedsvisie | 2024-2034 |
| | Willemskwartier | Startnotitie | 2024-2034 |
| | Hanzekwartier | Startnotitie | 2026-2030 |
| Stadshart | Binnenstad | Divers | Divers |
| | Roelenkwartier | Initiatief | 2028-2032 |
| | Noorderkwartier | Initiatief | 2025-2030 |
| | Nieuwe Veemarkt | Gebiedsvisie | 2026-2029 |
| | Meeuwenlaan | Gebiedsvisie | 2024-2026 |
| | Weezenlanden Noord | Realisatie | 2023-2029 |
| Oosterenk | Midwest | RO-procedure / realisatie | 2019-2024 |
| | Centrumgebied | Gebiedsvisie | 2025-2030 |
| | Stadsrand | | 2025-2030 |
| | Watersteeg | | 2025-2030 |

# 6. Woningbouwprogramma

## Opgave niet makkelijk

- Complexiteit binnenstedelijk ontwikkelen
- Veelvoud aan opgaves
- Druk op snelheid
- Druk op betaalbaarheid
- Schaarste materiaal en arbeid

→ Essentieel; Samen-werken aan wonen!

deltaWonen sWz Openbaar Belang CONCILIUM ZWOLLE

Zwolle

## KERN, waar we in de aanpak 2022 voor kiezen:

Snel en meer betaalbare woningen door te blijven bouwen, sturing op min. 40% betaalbare woningen, en tijdelijke betaalbare woningen toe te voegen (flexibel wonen).

Blijvend betaalbaar houden van woningen door de focus in het woonprogramma te verschuiven naar huur, daar gelijktijdig beleid op te vormen en  nieuwe woonvormen zoals wooncoöperaties te stimuleren.

# 7. Betaalbaarheid

Zwolle

## Betaalbaar Wonen Zwolle

Overzicht van instrumenten

betaalbaar Zwolle

Betaalbaarheidsagenda 2022 | Inzet op betaalbaarheid tot nu toe

### Betaalbaar bouwen en versnellen

- Minimaal 1.000 per jaar ✓
- 30-40-30 verdeling ✓
- Versnellingsaanpak ✓
- Zwolse aanpak gebiedsontwikkeling ✓
- 40% betaalbaar woningbouwprogramma +
- Quickscan 30/40/30 verdeling +
- Tijdelijk / Flexwonen +

### Maatregelen nemen

- Beleidsregel Zelfstandig wonen evalueren ✓
- Zwols pakket handhaven ✓
  - Zelfbewoningsplicht
  - Anti-speculatiebeding
- Huisvestingsverordening met opkoopbescherming
- Regulering en beleidskader middeldure huur +
- Doelgroepenverordening
- Verkenning aanvullende maatregelen zoals huurkoop, erfpacht, koopgarant, starterslening
- Kleine bouwkavels /zelfbouw
- Coöperatief/collectief ontwikkelen en beheren + ✓
- Grondprijs voor betaalbare koop
- Vrije sector huur door corporaties
- Volkshuisvestingsfonds ✓

### Experimenteren met durf en lef

- Woonlab Zwolle / Woonexperimenten +
  - gericht op. specifieke doelgroep
  - gericht op materiaal
  - gericht op woonvorm
  - gericht op product
- Aanjager flexwonen +
- Verdichtingsstudie flexwonen ✓

## Huisvestingsverordening

1. Regels over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden
2. Wijzigingen in de woningvoorraad vergunning plichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte
3. Toeristische verhuur van woonruimte te voorkomen of te beperken
4. Opkoopbescherming in te voeren

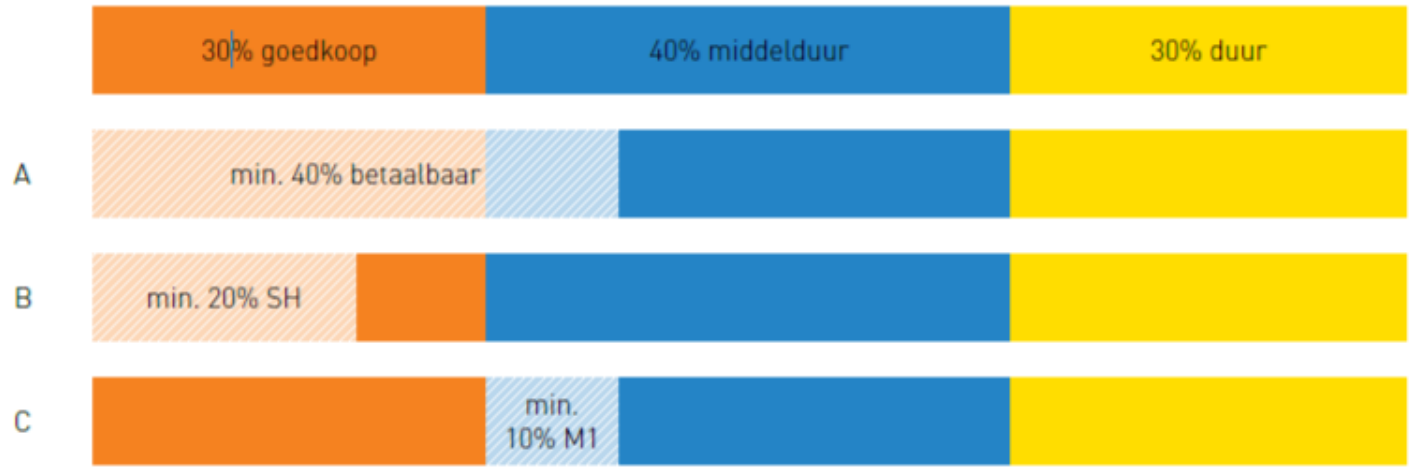
Wat nodig voor invoering?

- Invoeren vooral punt 1 vergt veel afstemming en overleg met corporaties
- Expertise inhuren
- Circa 6 tot 12 maanden (exclusief besluitvormingstraject)

Zwolle

## Borgen en gericht sturen op betaalbaar aanbod

- Minimaal 40% betaalbaar
  = goedkoop en middelduur 1
- Minimaal 20% sociale huur door woningbouwcorporaties
- Minimaal 10% middeldure huur1



# 8. De opgaves voor de komende jaren

Zwolle

**Korte termijn**

- Woningproductie op gang houden
- Betaalbaarheidsagenda uitwerken
- Extra betaalbare woningen toevoegen op korte termijn/ Flexibel verdichten
- Ontwikkelstrategie Wonen herijken

**Lange termijn**

- Borgen continuïteit woningproductie na 2030
- Versterken positie stad Zwolle in landelijk en regionaal perspectief
- Aantrekkelijkheid Zwolle voor jongeren/jongwerkenden versterken (Zwols Kompas)

# 8. De opgaves voor de komende jaren

Zwolle

**Besluitvorming over:**

- Nieuwe Prestatieafspraken met de woningcorporaties
- Woondeal
- Actualisatie Ontwikkelstrategie Wonen

## 9. 5 V's om mee aan de slag te gaan

Zwolle

**Verdichten**→ komende 10 jaar focus op woningen toevoegen door te verdichten. Permanent tijdelijk en flexibel. Leidt tot meer aanbod dat inspeelt op nieuwe woonbehoeftes.

**Versnellen**→ Versneld blijvend betaalbare woningen toevoegen om dat daar nu een enorme druk op zit vanuit verschillende urgente doelgroepen.

**Vernieuwen**→ Impuls aan vernieuwing van woontypologie, bouwtechnologie door experiment en innovatie als voorwaarde voor kwalitatieve groei van een inclusieve stad

**Verbeteren**→ Verbeteren bestaande buurten, leidt tot (meer) aanbod dat inspeelt op nieuwe woonbehoeftes en koppeling klimaat-, energie- gezondheids- en leefbaarheidsopgave in de bestaande stad.

**Verrassen**→ Aantrekkelijkheid van het wonen vergroten om daarmee jonge kennis- en ambachtswerkers te binden en te behouden voor de stad.



# bedankt voor uw tijd

Zwolle