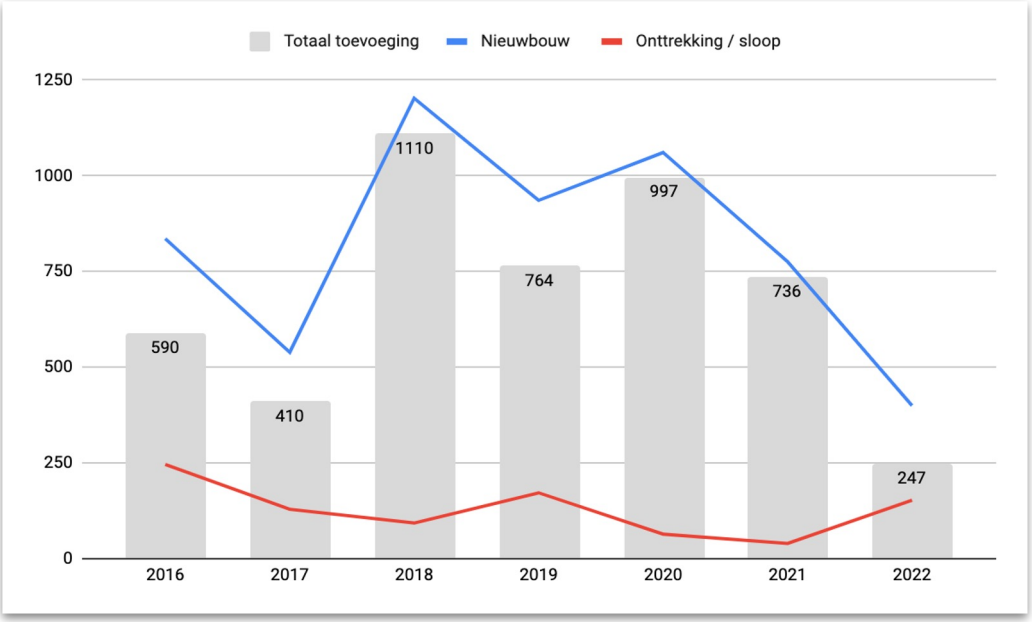


Aanpak Voortgang Woningbouw Zwolle 2030

Rondetafelgesprek gemeenteraad Zwolle 6 maart 2023

Aanleiding

1. Woningbouwproductie 2021-2022 blijft achter op groeiambitie
2. Weinig optimisme over herstel nieuwbouwproductie in 2023-2024
3. Toenemende complexiteit (binnenstedelijke) locaties
4. Krapte woningmarkt
5. Uitvoering afspraken planning WBI/MIRT/Woondeal/NOVEX



Doelen

- Verhoging en borging continuïteit van de woningbouwproductie
- Aanscherping/herijking van de gemeentelijke rol/strategie/instrumentarium
- Creëren handelingsperspectieven voor partners, initiatiefnemers en samenleving

Proces

Fase 1 **Diagnose en aanbevelingen**

Interviews / werksessies (Concilumpartners, intern)

Diagnose

Fase 2 **Aanpak**

Fase 3: **Implementatie / uitvoering**

~~Versnellen~~ Voorkomen van vertraging

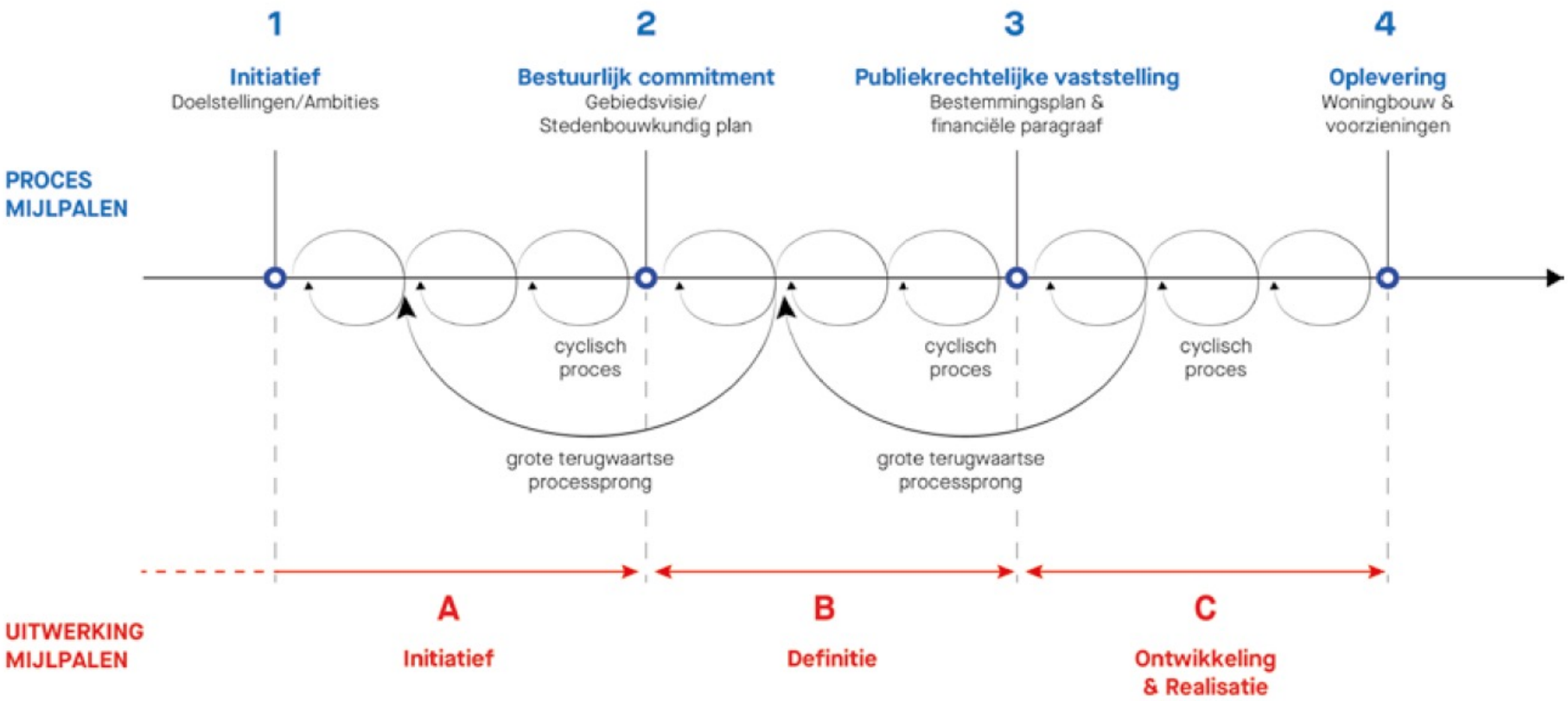
Planontwikkeling

Versnellen



Maatschappelijke doelen

Afwegen



Bron: Rapport versnellen voorfase gebiedsontwikkeling, Site (2022)

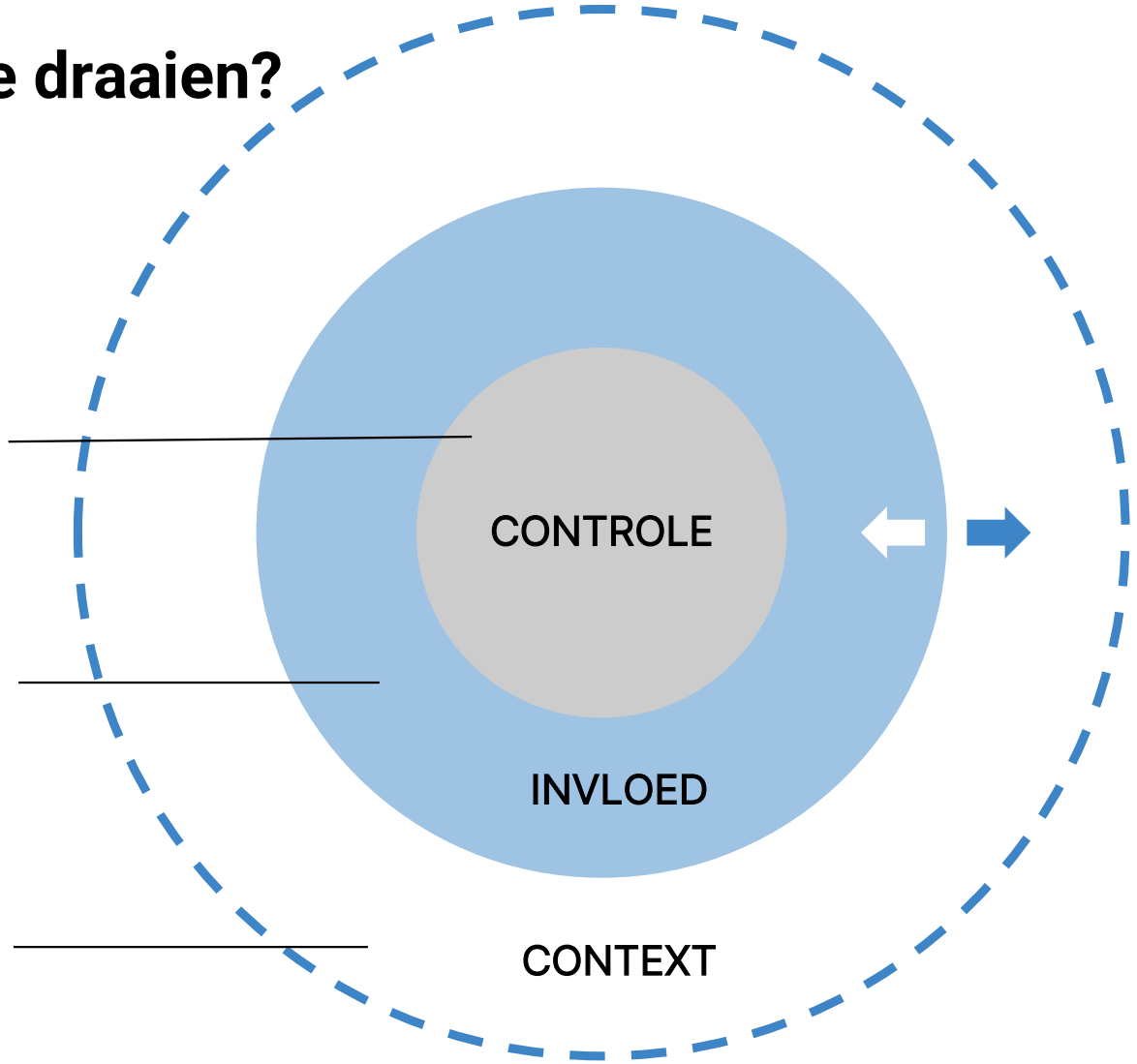
Aan welke knoppen kun je draaien?

Rollen en invloedsfeer gemeente

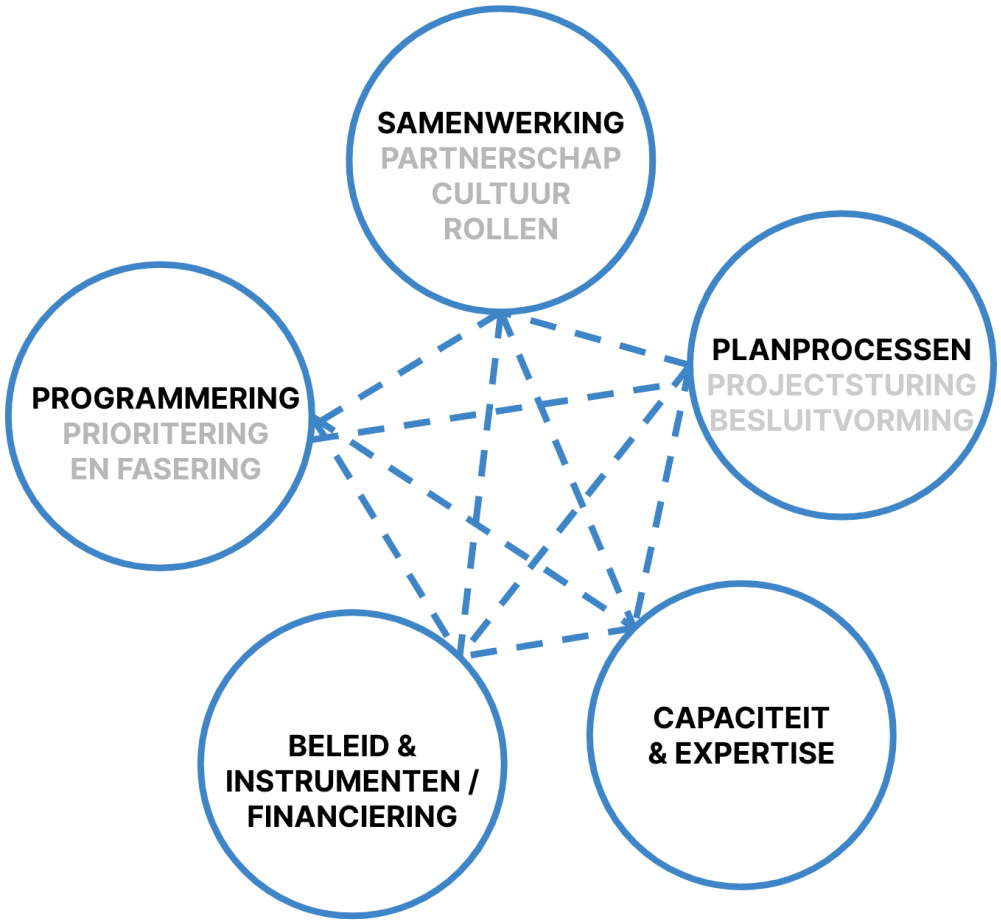
Regisseur / Ontwikkelaar
Beleid, programmering, sturing, strategie, besluitvorming, grond, etc.

Facilitator / Partner
Uitvoering en samenwerking

Context
Woningmarkt, Den Haag, economie, rente, trends en ontwikkelingen, etc.



Aan welke knoppen kun je draaien?



Eerste bevindingen

Gunstige uitgangssituatie…

- ➔ Aantrekkelijk wonen / gewilde woonomgeving
- ➔ Relatief hoge score brede welvaart
- ➔ Goede bereikbaarheid en voorzieningen
- ➔ Sterke netwerken en samenwerkingscultuur (triple helix)
- ➔ Zwolle op de nationale agenda: Stedelijk Netwerk Nederland / NOVEX
- ➔ Rijk investeert weer (woningbouwimpuls, NWBA, regionale woondeals)
- ➔ Woningcorporaties mogen (willen én kunnen!) weer
- ➔ Provincie faciliteert en zet stevig in op regio Zwolle
- ➔ Innovatie bouwsector

… maar veel uitdagingen op de woningmarkt

→ Hoge druk op de woningmarkt

→ Rente / inflatie / consumentenvertrouwen

→ Verkooptijden lopen op

→ Verschuiving transacties naar goedkopere prijsklassen

→ Toenemende bouwkosten

→ Nieuwbouw relatief steeds duurder t.o.v. bestaande bouw

→ Business case / financiering woningbouw

→ Systeemtransities (mobiliteit, energie, economie)

→ Haagse regelgeving (middenhuur, stikstof, water en bodem, regiewet, …)

→ Onzekerheid over woonbehoefte (kleine huishoudens) / bovenregionale migratie

Regie en sturing

- ➔ Genoeg plancapaciteit tot 2030 (15.700 woningen)
- ➔ Veel planningsoptimisme
- ➔ Afhankelijkheid afwegingen markt (grondposities / versnipperd eigendom)
- ➔ Sturingsfilosofie <> ambitie / opgaven
- ➔ Beleid en gebiedsuitwerkingen (scherpte, keuzes)
- ➔ Woonprogramma <> woonbehoefte
- ➔ Stedelijk programma wonen-werken-mobiliteit-voorzieningen

Uitvoering en samenwerking

→ Business cases woningbouw zwaar onder druk

→ Complexiteit gebiedsontwikkelingen <> expertise

→ Cultuur (professionaliteit, scherpte in rollen, tijdig keuzes maken)

→ Regie (‘op inhoud willen we graag meedenken, op proces graag meer regie’)

→ Sectoraal <> gebiedsgericht: doorzettingsmacht projecten/gebiedsontwikkeling, veel ‘vinken’ (stapelen) te weinig ‘vonken’ (keuzes), meer kaderstellend

→ Planologische kaders

→ Plankosten en bovenwijks

→ Capaciteitsvraagstukken

Aanbevelingen / eerste oplossingsrichtingen

Aanbevelingen / oplossingsrichtingen

→ Sturingsfilosofie en samenwerkingscultuur

→ Herijking groeiambitie en woningbouwprogramma (incl. prioritering/fasering)

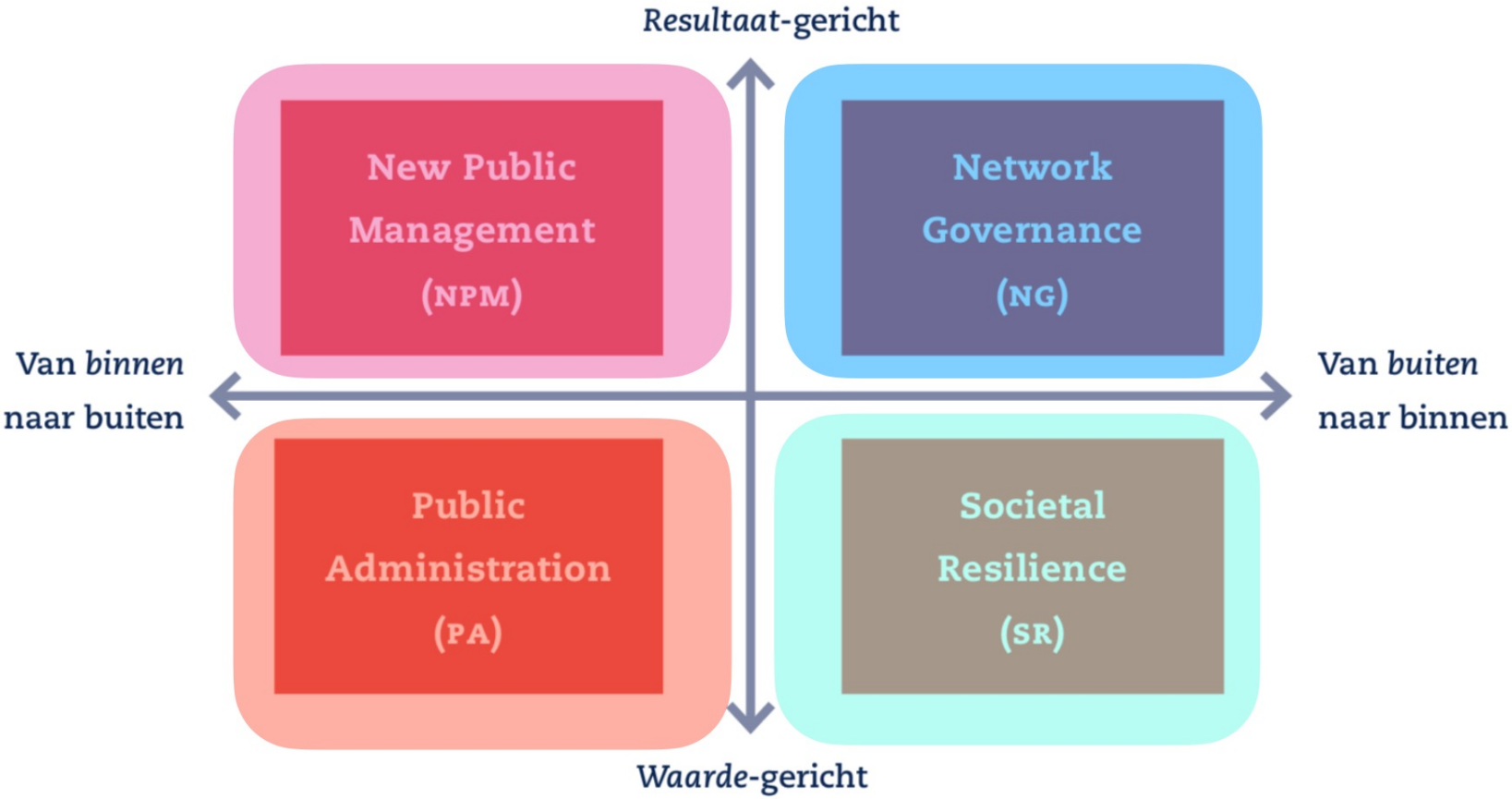
→ (Gebiedsgerichte) uitwerking stedelijk programma > actualisatie planologie

→ Investeringen in stedelijke infra

→ Versterken samenwerking en positie woningcorporaties (Stadsdeal?)

→ Markt beter benutten

→ (Blijven) investeren in capaciteit en kennis


Resultaat-gericht
New Public Management (NPM)
Network Governance (NG)
Van binnen naar buiten
Van buiten naar binnen
Public Administration (PA)
Societal Resilience (SR)
Waarde-gericht

Bron: NSOB



Aanpak Voortgang Woningbouw Zwolle 2030

Rondetafelgesprek gemeenteraad Zwolle 6 maart 2023