voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 25 juli 2023

Onderwerp	Afwijking algemeen woningbouwprogramma Kop van Oost
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder	G. Rots
Informant	A. Mahlmann
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	038 498
Email	A.Mahlmann@zwolle.nl
Bijlagen	Bijlage 1_2023-7-11 Woonprogramma Kop van Oost

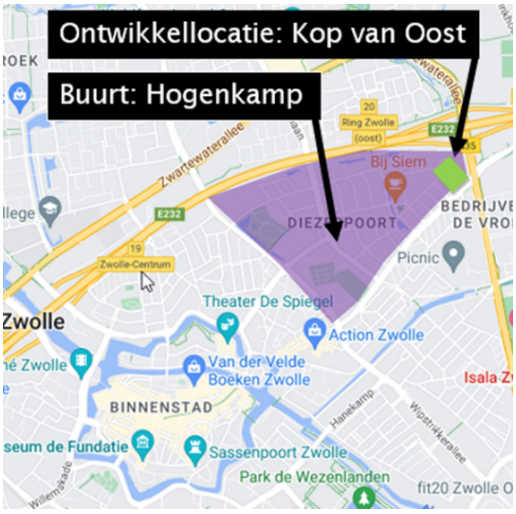
Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. het voorstel van SWZ om voor het project Kop van Oost af te wijken van het algemeen woningbouwprogramma (30-40-30) en op deze locatie geen woningen in het dure segment toe te voegen.
2. het principe besluit dat college hierover heeft genomen op 25 juli
3. het voornemen dit via de vaststelling van het Ruimtelijk ontwikkelplan het uitgewerkte woningbouwprogramma te laten vaststellen door de Raad.

Datum 26 juli 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding



Figuur 1: Ligging ontwikkeling in de stad

In de wijk Dieze-oost (Hogekamp) realiseert SWZ in het woningbouwproject Kop van Oost samen met BPD ca 230 woningen. De bestaande 88 sociale huurwoningen zullen worden gesloopt en er zal nieuwbouw voor terugkomen. In de startnotitie is al vastgesteld dat de bestaande 88 sociale huurwoningen terug zullen worden gerealiseerd. De overige ca 140 woningen zouden dan moeten voldoen aan de 30-40-30 regel van het algemeen woningbouwprogramma.

Het project bevindt zich in de ontwerpfase van de locatieontwikkeling. Dit betekent dat we bezig zijn met het uitwerken van de startnotitie naar een uitvoerbaar en haalbaar plan in de vorm van een Ruimtelijk ontwikkelplan en anterieure overeenkomst.

In het kader van die haalbaarheid heeft SWZ het voorstel gedaan om op deze locatie geen woningen in het dure segment te realiseren. In bijlage 1 leest u de overwegingen van SWZ hierin. Onder de toelichting in deze informatienota lichten we de ambtelijke motivatie toe om hierin te adviseren voor deze ontwikkeling mee te gaan in het voorstel. In de tabel hieronder ziet u het voorgestelde programma (incl. de 88 bestaande sociale huurwoningen).

Tabel 1 Voorgestel woningbouw programma uitgaande van 230 woningen

Programma (totaal)		**Percentage**	**Betaalbaar**
Goedkoop	*1ste aftoppingsgrens*	*24%*	78%
	2de aftoppingsgrens	*24%*	
	Liberalisatie grens	*13%*	
	totaal	61%	
Middenduur 1		17%	
Middenduur 2		22%	22%
Totaal aantal woningen		100%	100%

** Het definitieve programma kan iets afwijken van deze percentages doordat we het project verder zullen moeten optimaliseren om een haalbare case te krijgen.*

Om verder te kunnen met het uitwerken van het ruimtelijk ontwikkelplan hebben we op het onderdeel van het woningbouwprogramma eerst een duidelijke richting nodig. Het type woning bepaald voor een deel ook andere ruimtelijke keuzes. Te denken valt aan parkeren en het gebruik - en de inrichting van de openbare ruimte. Om die reden hebben we nu een principebesluit gevraagd van college om hierin bereid te zijn af te wijken van het regulier woningbouwprogramma en opdracht te geven met die richting het voorstel en ruimtelijk ontwikkelplan verder uit te werken.

Kernboodschap
SWZ heeft voor de woningbouwontwikkeling Kop van Oost het voorstel gedaan af te wijken van het algemeen woningbouwprogramma en bij deze ontwikkeling geen dure woningen toe te voegen. Hier is van college van B&W een principe besluit over gevraagd.

Het college heeft op 25 juli die principe bereidheid uitgesproken hierin mee te gaan en stelt daarbij aanvullend de vraag aan de projectgroep om in de verdere uitwerking goed te kijken naar welk(e) project(en) in de stad dan hier (in afstemming met dat projectteam en afdeling wonen) anders kunnen afwijken.

Toelichting
Er zijn een aantal overwegingen te maken om in dit voorstel mee te gaan. Deze overwegingen zijn hieronder beschreven en voorgelegd aan de betrokken wethouders en vervolgens aan College van B&W ter besluitvorming.

Woningbouwprogramma
Vaak wordt bij ontwikkelingen die willen afwijken van het algemeen programma gevraagd juist extra dure woningen toe te voegen. In deze ontwikkeling zien we het tegenovergestelde gebeuren. Belangrijkste overweging is hier dat het programma moet bijdragen aan de differentiatie van het woningaanbod. Kijkend naar de samenstelling van de woningvoorraad in Hogenkamp kunnen we stellen dat het voorstel wel bijdraagt aan differentiatie van de wijk doordat er relatief meer middeldure woningen worden toegevoegd (zowel in de categorie betaalbaar als in de vrije sector)

Tabel 2; Cijfers over Zwolle, bestaande woningvoorraad Hogekamp

	Koopwoningen %	Huurwoningen Particulier %	Huurwoningen Corporatie %
Hogekamp	29	16	55

Met meebewegen met dit voorstel creëer je kansen elders in de stad om juist meer dure woningen toe te voegen als dat nodig is voor een haalbare case. Dit kan worden meegenomen in de overwegingen en eventuele besluiten bij projecten die nu tot stilstand dreigen te komen doordat er juist meer dure woningen nodig zijn voor de businesscase.

Omgevingskenmerken
Zoals ook op figuur 1 te zien is ligt de ontwikkeling vlak aan de snelweg en de Ceintuurbaan. Ook de nabijheid van een tankstation en verscheidende fastfood restaurants maakt dat deze woningprijzen op deze locatie altijd negatief beïnvloed zullen worden, waardoor de prijs die de ontwikkelaar kan vragen voor de woningen uiteindelijk relatief laag zal uitvallen, dit verlaagt ook de financiële haalbaarheid (de prijs past niet bij het product). Mensen die in het dure segment een woning zoeken zullen het daarnaast interessanter vinden elders in Zwolle te kopen.

We zien ook in dat op deze locatie het toevoegen van het dure segment averechts kan werken voor de samenhang in de buurt. Uit het buurt-voor-buurt onderzoek blijkt dat de wijk vrij onrustig is vergeleken met de rest van Zwolle. Een te divers woningbouwaanbod in een keer toevoegen op een relatief kleine locatie kan zorgen voor juist meer klachten, een sterker gevoel van onveiligheid en gebrek aan sociale contacten. Het zorgvuldig toevoegen van woningen en type bewoners die passen bij de locatie kan

helpen in het verbeteren van de sociale contacten en het gevoel van veiligheid in de buurt. Dit vraagt vanzelfsprekend ook iets van de inrichting van de openbare ruimte, zodat mensen ook daadwerkelijk ruimte hebben elkaar te ontmoeten.

Voorkomen van vertraging en bevorderen doorstroom op de markt
We zien in de stad op verschillende plekken de woningbouw productie vertragen. Ook dit project gaat minder snel dan aanvankelijk gehoopt was. Echter zien we in het voorstel van SWZ een kans om er voor te zorgen dat het project niet verder vertraagd.
Door het relatief grote aandeel sociale huurwoningen kan SWZ voor een groot deel de woningen in eigen portefeuille houden dit maakt dat we minder afhankelijk zijn van de grillen van de afzetmarkt. Daarnaast heeft co-ontwikkelaar BPD aangegeven voor deze locatie potentie te zien in de middeldure woningen en hier geen afzetmarkt vindt voor woningen in het dure segment (zie omgevingskenmerken). Op het moment dat zij gedwongen zijn hier conform het algemeen programma wel in het dure segment te ontwikkelen duurt het langer om een haalbare case te krijgen en is het risico dat de woningen niet verkocht worden voor de ontwikkelaar te groot waardoor zij waarschijnlijk uit de ontwikkeling zullen stappen. Als BPD eruit stapt is het voor SWZ lastiger om een rendabele businesscase op te stellen. Dit kan er voor zorgen dat het project stil komt te staan.

SWZ zet deze ontwikkeling ook in om te zorgen dat mensen vanuit andere sociale huur woningen kunnen doorstromen naar deze locatie zodat op die andere locaties ook ruimte ontstaat te ontwikkelen en woningen toe te voegen en het aanbod te verduurzamen. Het voorkomen van vertraging op dit project maakt ook dat andere projecten van SWZ die afhankelijk zijn van de doorstroom en herplaatsing van bewoners niet verder zullen vertragen als gevolg van de ontwikkeling van Kop van Oost.

Financiële haalbaarheid en de Verordening middenhuur
Met het aanpassen van het woningbouwprogramma zetten we volgens SWZ en BPD grote stappen richting de haalbaarheid van het plan. SWZ is (als sociale huur verhuurder) voor een deel van de haalbaarheid van het plan en de woningbouwproductie elders in de stad afhankelijk van BPD voor de productie van middendure en dure woningen. Zowel BPD als SWZ hebben uitgesproken de haalbaarheid van het plan graag met openboeken te bespreken om zo passen de ruimtelijke keuzes te maken.
BPD brengt hierin een kleine nuancering aan. Zei geven aan dat enkel het aanpassen van het programma nog niet de financiële haalbaarheid rond maakt. Er ligt nog een belangrijke opgave in de parkeervoorzieningen. Daarnaast geeft BPD aan dat er hetgeen in de middenhuurverordening is opgenomen in relatie tot de huurprijzen (bij een nieuwe bewoner moet de prijs weer teruggezet worden) en de oppervlakte in relatie tot de prijs het project onder druk zetten.
Ambtelijk is aangegeven dat deze afspraken gemaakt zijn vanuit de gedachte dat er niet alleen een bepaald prijssegment wordt geleverd maar dat deze ook een bepaalde kwaliteit heeft die past bij het segment.

Ruimtelijk ontwikkelplan
Zoals al in de inleiding aangegeven zijn we als project voor een groot aantal ruimtelijke keuzes afhankelijk van het type woningen dat hier gerealiseerd wordt. Dit is onder andere bepalend voor welke parkeeroplossingen we doorvoeren en hoe we de openbare ruimte vormgeven. We beseffen dat een afwijking van het algemeen programma om een bestuurlijk/politiek besluit vraagt. Een definitief programma kunnen we echter pas opstellen als alle ruimtelijke keuzes doorgerekend zijn en integraal

afgewogen zijn. Vandaar dat we nu een principe besluit hebben gevraagd. Hiermee kunnen we richting geven aan de keuzes en afspraken die we maken in het Ruimtelijk ontwikkelplan en de anterieure overeenkomst.

Conclusie
Als we de bovenstaande overwegingen combineren heeft dat geleid tot het advies aan college om mee te gaan in dit voorstel. We zien dat het toevoegen van dure woningen op deze locatie niet per se ten goede komt van de wijkontwikkeling en zien kansen in het toevoegen van woningen in het middeldure segment om het woningaanbod in de wijk verder te differentiëren en te werken aan het verbeteren van de leefbaarheid. Ook willen we voorkomen dat het project en daarmee de woningbouw productie stil komt te liggen. Ook zien we dat er bij SWZ een afhankelijkheid is van de voortgang op dit project met andere projecten in de stand in verband met de doorstroom en herplaatsing van bewoners.

In de verdere uitwerking zullen we zoals door college gevraagd goed blijven kijken naar en de afstemming zoeken met andere projecten in de stad waar het wenselijk is meer dure woningen te realiseren.

Financiën
Het voorstel doet geen direct beslag op de financiën van de Gemeente

Communicatie
We vragen nu geen communicatieve actie van de Raad.

Vervolg
Ambtelijk (samen met SWZ en BPD) gaan we het exacte programma verder uitwerken en vertalen in het Ruimtelijk ontwikkelplan. Dit plan zal ter besluitvorming en vaststelling aan de Raad worden voorgelegd. Via die route stellen we het woningbouw programma definitief vast. Mocht het eerder nodig zijn hier een besluit op te vragen, zullen we al eerder een besluit richting college dan wel Raad brengen.

Openbaarheid
Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer