Tienpuntenplan woningbouw



1. Creeër rust in de markt
2. Monitor de woonbehoefte
3. Bouw tegelijk binnen en buiten de stad
4. Zorg voor basisvoorzieningen in nieuwe wijken
5. Vergroot de rol van woningcorporaties
6. Bouw voor Zwolle
7. Innoveer! Bouw uitstootvrij
8. Investeer in mbo'ers
9. Voer een loket voor inwoners in
10. Bouw voor en met de inwoners

Swollwacht

Tienpuntenplan woningbouw,

1.Creëer rust in de markt door een betrouwbaar en bestendig beleid op middellange termijn.
Houd 30-40-30 (goedkoop – middel – duur) als hoofdlijn aan tot 2027/2030.

2.Monitor de woonbehoefte en wijs ijkmomenten aan op lange termijn.
Beoordeel de behoefte vanaf 2027. Zet in op 40-40-20 op langere termijn (voorbij 2030).

3.Wijs per direct een uitleglocatie aan – wacht niet langer! Bouw tegelijk binnen en buiten de stad.
De inbreiding is eindig, legt buitenproportionele druk op de voorzieningen en sluit beperkt aan op de behoefte vanuit de markt.

4.Zet in op kwaliteit – zorg dat nieuwe wijken voorzien zijn van de nodige basisvoorzieningen.
De inwoners van nieuwe woningen/wijken hebben recht op de nabijheid en beschikbaarheid van basisvoorzieningen zoals huisartsen, wijkteams, groenvoorziening, goede infrastructuur en de nabijheid van voldoende parkeerplaatsen.

5.Vergroot de rol van de woningcorporaties.
Geef woningcorporaties meer vrijheid en ruimte om te bouwen. Het liefst de gehele betaalbare woningvoorraad (inclusief M1-woningen).

6.Bouw voor Zwolle.
Pak de regie! Gebruik de ruimte in de wet om nieuwbouw (in de toekomst) toe te wijzen aan eigen inwoners.

7.Zet in op innovaties in de bouw inclusief uitstootvrij bouwen.
We leven in roerige tijden. Om onze huidige ambities op lange termijn te kunnen realiseren, hebben we innovaties nodig.

8.Zet in op mbo'ers in de bouw, energie en techniek.
We hebben mbo'ers en vakmensen nodig om onze ambities te realiseren.

9.Wees altijd bereikbaar en herkenbaar voor de inwoners gedurende het project.
Zorg gedurende het hele (bouw)project voor een duidelijk loket waar inwoners terecht kunnen met overlast en klachten.

10.Bouw voor en met de inwoners.
Bouw voor de daadwerkelijke behoefte van de inwoners en doe het samen!

Swollwacht

1.Creeër rust in de markt,

Creëer rust in de markt door een betrouwbaar en bestendig beleid op middellange termijn.
Het bouwen heeft nu de hoogste prioriteit. De bouwsector staat voor enorme uitdagingen. De overheid moet in elk geval binnen haar eigen invloedsfeer rust en transparantie creëren. Houd 30-40-30 (goedkoop – middel – duur) als hoofdlijn aan tot 2027/2030.

Waarom?

- De woningmarkt bevindt zich in onrustige tijden. Materieeltekorten en personeelstekorten drijven de prijzen op. Leveringsproblemen zorgen voor vertragingen.
- Onrust en onzekerheid rondom stikstof vertragen de plannen; de recente verplichting van de uitstootvrije bouw zorgt voor uitstel en zelfs afstel van veel projecten.
- Tegelijkertijd heeft bouwen nu de hoogste prioriteit.
- De gemeente kan de projecten helpen door (in elk geval binnen de beïnvloedbare sfeer) rust in de markt te creëren. Dat kan door een betrouwbaar en bestendig beleid. Zodat de marktpartijen kunnen vertrouwen op de koers en het beleid van de gemeente.

Hoe?

- Houd 30-40-30 aan op middellange termijn tot 2027/2030.
- Stel de uitgangspunten niet onnodig ter discussie. Dit is waarom:
- We moeten aan de slag - bouwen!
- We weten dat in alle prijsklassen er woningen nodig;
- We weten dat het duurdere segment nodig is om de (nu al moeilijke) businesscases ‘rond te rekenen’. Dat is de realiteit van het huidige systeem. Zonder een sluitende businesscase geen realisatie.
- We verwachten dat projecten (verder) uitgesteld zullen oplopen. Dat was in 2021 en 2022 het geval en de vooruitzichten zijn eigenlijk nog somberder, mede door de recente uitspraak van de Raad van State.
- Bouwprojecten zijn meerjarige projecten; we hebben nog maar 7 jaar voor de bouw van 10.000 duurzame woningen. Dat lijkt lang, maar is het niet. Binnen deze termijn, in de huidige roerige tijden, moeten overheden zorgen voor zoveel mogelijk rust en transparantie richting de markt.
- Dus realiseer wat je kunt, binnen de huidige kaders en mogelijkheden.

Aanvullend

- Welke mogelijkheden heeft de gemeente nog meer om te zorgen voor rust in de markt? Kan dit, in samenwerking met de partners (bijvoorbeeld het concilium), inzichtelijk worden gemaakt en voorgelegd aan de raad ter besluitvorming?
- Welke mogelijkheden liggen er in versoepeling van de vergunningverlening van eigen/collectieve bouw?
- Zou het helpen als we de ambities die we met nieuwbouw hebben meer gefaseerd doorvoeren? Zijn er beleidsafhankelijke eisen die we nu aan de bouwplannen stellen die prijsopdrijvend werken? Is het noodzakelijk om al deze eisen nu te verplichten of kunnen sommige eisen later worden toegevoegd aan projecten?

Swollwacht

2.Monitor de woonbehoefte,

Monitor de woonbehoefte en wijs ijkmomenten aan op langere termijn.
Beoordeel de behoefte vanaf 2027. Zet in op 40-40-20 op langere termijn (voorbij 2030).

Waarom?

- De bewoonde woningvoorraad bestaat momenteel voor 44% uit goedkope woningen, voor 31% uit middeldure woningen en voor 25% uit duurdere woningen. Goedkope woningen zijn overwegend huurwoningen, duurdere bijna uitsluitend koopwoningen.
- De Zwolse woningvoorraad heeft nu dus een verdeling 44-31-25.
- Circa 43% van onze inwoners heeft een inkomen beneden de EU-grens.
- Het college gaat uit van een behoorlijke toename van de behoefte aan dure woningen (zie bijlage 1 hieronder). Maar waarom zal de toekomstige (aanvullende) behoefte zo anders zijn dan nu? In het voorspoedscenario is dat 25-30-45 – precies het omgekeerde van nu.
- Swollwacht heeft er een ander beeld bij. De tijden zijn veranderd. We geloven er niet in zo in dat er (op langere termijn) zoveel aanvullende behoefte zal zijn aan dure koopwoningen.
- Nu moet er een inhaalslag gemaakt worden bij de woningen in alle prijsklassen, maar op de lange termijn zouden we meer op betaalbare woningen moeten inzetten.

Waarom denken we dat?

- Er zij nu 10.000 mensen actief op zoek naar een sociale huurwoning; mensen wachten jarenlang op een sociale huurwoning.
- We denken we dat armoede in onze stad zal toenemen. Dat zien we nu al gebeuren. En we verwachten dat deze trend (helaas) zal aanhouden gezien de naderende recessie (nu al een lichte recessie), koopkrachtcrisis en energieprijzencrisis. Daarnaast zijn er strenge regels om een hypotheek te krijgen en is er een tekort aan woningen.
- De statushouders en asielzoekersstromen zullen de komende jaren hoog blijven (is de voorspelling); voor deze mensen zijn er ook betaalbare woningen nodig.
- Bepaalde feiten (bijvoorbeeld de wachtlijsten of de verwachte asielzoekersaantallen) zijn bekend of goed te voorspellen. Maar veel ontwikkelingen zullen pas in de toekomst blijken. We zijn ons volledig bewust van de onzekere toekomst. Daarom pleiten we voor een stabiele koers met duidelijke ijkmomenten.

Hoe?

- De woonbehoefte wordt elke 3 jaar gemonitord. De meest recente monitor betreft 2018-2021. Dus de actualisatie zal in 2024-2027-2030 plaatsvinden. Wij stellen voor om 2027 als ijkmoment aan te wijzen. Laten we dan goed kijken naar de noodzaak voor de bijstelling van de 30-40-30-normering voor de periode ná 2030. Wij denken dat een 40-40-20-normering op langere termijn beter is. Uiteraard behouden we de vrijheid om in te spelen op ingrijpende, onvoorziene omstandigheden.

Aanvullend

- Bouw duurzaam, gasloos en energieneutraal!
- Zet in op doorstroom. Bouw ook specifiek voor de behoefte van senioren.
- Benut de bestaande bouw beter! Stimuleer (gehele of gedeeltelijke) transformaties van bestaande gebouwen. Bijvoorbeeld functietransformaties van kantoorgebouwen of gebouwdelen (zoals garages/opslag). Kijk naar opbouw- en aanbouwmogelijkheden.

Swollwacht

3.Bouw tegelijk binnen en buiten de stad,

Wijs per direct een uitleglocatie aan – wacht niet langer! Bouw tegelijk binnen en buiten de stad.

De inbreiding is eindig, legt buitenproportionele druk op de voorzieningen en sluit beperkt aan op de behoefte vanuit de markt.

Waarom?

- Doorgeschoten inbreiding verlaagt de kwaliteit van wonen door teveel druk op de voorzieningen.
- Bouwen heeft nu de hoogste prioriteit; de ruimte is zeer beperkt en de bouwlocaties zijn vaak een bottleneck van de bouwplannen.
- 70 % van de inwoners wil in een groene wijk/omgeving wonen. We bouwen 60% in de bestaande stad. We sluiten dus niet aan op de behoefte.
- 30% van de inwoners wil in een appartement wonen en 70% in een eengezinswoning. We leveren 40% (en meer) appartementen op; de inbreiding leidt tot veel appartementen.- We sluiten dus niet aan op de behoefte.
- De gemeente moet nu vanuit haar eigen invloedsfeer de maximale inspanning leveren om de woningbouw te ontwikkelen; wachten met de aanwijzing van de uitleglocatie is in onze ogen onnodig en vertragend.
- De behoefte is evident!

Hoe?

- Wijs zo snel mogelijk de uitleglocatie(s) aan.

Swollwacht

4.Zorg voor basisvoorzieningen in nieuwe wijken,

Zet in op kwaliteit – zorg dat nieuwe wijken voorzien zijn van de nodige basisvoorzieningen.
De inwoners van nieuwe woningen/wijken hebben recht op de nabijheid en beschikbaarheid van basisvoorzieningen zoals huisartsen, wijkteams, groenvoorziening, goede infrastructuur en de nabijheid van voldoende parkeerplaatsen.

Waarom?

- Er zijn nu al grote tekorten aan huisartsen en personeel in cruciale beroepen. We moeten alle inwoners dezelfde basisvoorzieningen bieden.
- Kwantiteit is belangrijk, maar we moeten ook de kwaliteit borgen!
- We moeten inzetten op innovatie: mobiliteithubs, stimuleren van het ov, fietsen en deelmobiliteit zijn zeer belangrijk. Tegelijkertijd moeten we onszelf geen illusies maken dat mensen in de nabije toekomst geen auto's meer nodig zullen hebben. Een gezin van tweeverdieners met kleine kinderen zal ook in de toekomst een auto nodig hebben om de logistieke uitdagingen van alledag aan te kunnen. Ze kunnen niet één kilometer lopen voordat ze de auto instappen. Dat is maar één voorbeeld. De passende infrastructuur en de nabijheid van voldoende parkeerplaatsen zullen ook in de toekomst nodig zijn voor de inwoners van de nieuwe wijken.

Hoe?

- Bepaal een niveau van basisvoorzieningen per inwoner, m2 of buurt.
- Stem de voorzieningen af op de daadwerkelijke behoefte van de inwoner (niet op de wensbeelden).
- Zet maximaal in op het oplossen van tekorten bij de cruciale beroepen in onze stad.

5.Vergroot de rol van woningcorporaties,

Vergroot de rol van woningcorporaties.
Geef woningcorporaties meer vrijheid en ruimte om te bouwen. Het liefst de gehele betaalbare woningvoorraad (inclusief M1-woningen).

Waarom?

- De businesscase in de woningbouw is lastig; deze moet sluitend zijn, zodat de bouw gerealiseerd kan worden. De rendementen worden met name via het duurdere segment ‘rechtgetrokken’.
- De beleggers willen rendementen zien; dat is de realiteit van het huidige systeem. En de financierders leveren een belangrijke bijdrage aan de realisatie van woningen. Als we de woningen willen realiseren, kunnen we dit niet negeren!
- De woningcorporaties hebben geen winstoogmerk en zijn gespecialiseerd in het bouwen en beheren van betaalbare woningen.
- Dankzij de woningcorporaties kunnen we (op lange termijn) inzetten op meer betaalbare woningen (zie ook punt 2 hierboven); ook wanneer dit niet interessant is voor de institutionele beleggers.
- In onze eerdere motie hebben we daarom een oproep gedaan om de gehele betaalbare woningvoorraad (inclusief alle M1-woningen) door de woningcorporaties te laten bouwen. Daar staan we nog steeds achter!

Hoe?

- Maak afspraken hierover met de woningcorporaties. Lukt het niet op korte termijn? Zet in op een doorgroeiscenario – wellicht is dat een oplossing op middellange/lange termijn waar we naartoe kunnen groeien? Kijk meerjarig, ook voorbij 2030.

Swollwacht

6. Bouw voor Zwolle,

Bouw voor Zwolle.
Pak de regie! Gebruik de ruimte in de wet om nieuwbouw (in de toekomst) toe te wijzen aan eigen inwoners.

Waarom?

- Uit de cijfers van de Rabobank blijkt dat het percentage van de huizenkopers uit met name de Randstad is gestegen naar bijna 11%. En het college noemt dit inclusief. Wat voor de één een inclusie is, is voor de ander helaas een exclusie. Want onze inwoners, die lang op een woning wachten, kunnen deze woningen niet kopen.
- De wetgever bevestigt de noodzaak van de gemeente om de woningen aan eigen inwoners toe te wijzen. En de plicht die de gemeenten hebben op dit punt richting eigen inwoners.
- Zelfs als dede feitelijke situatie in Zwolle nu aansluit op de bedoelingen van de nieuwe wet, moeten we de cijfers blijven monitoren.. En klaarstaan voor de inwoners, mocht dit in de toekomst nodig zijn. We moeten de regie pakken! In de huidige woningschaarste is er geen tijd om reactief te zijn.

Hoe?

- Monitor de feitelijke cijfers.
- Pak de regie proactief op! Bereid je alvast voor om de ruimte en de kansen die de nieuwe wet biedt te gebruiken om onze inwoners aan passende en betaalbare woningen te helpen. Zelf als dit enkel als een tijdelijke woningcrisismaatregel ingevoerd moet worden.

Swollwacht

7. Innoveer! Bouw uitstootvrij,

Zet in op innovaties in de bouw, inclusief uitstootvrij bouwen.
We leven in roerige tijden. Om onze huidige ambities op langere termijn te kunnen realiseren, hebben we innovaties nodig.

Waarom?

- We staan voor grote uitdagingen en dilemma's. Simpele oplossingen bestaan niet.
- We willen snel, betaalbaar, flexibel, modulair, circulair, energieneutraal, uitstootvrij, groen, biodivers bouwen... en liefst allemaal tegelijk...
- Tegelijkertijd hebben we te maken met materiaaltekorten, personeelstekorten, stikstofregels een energiekostencrisis, historisch hoge inflatie, de (naderende) recessie – nu al een lichte recessie en koopkrachtverlies... dit zijn maar enkel uitdagingen waar we voor staan.
- Het lukt ons al jaren niet niet om woningtekorten op te lossen – de wachtlijsten groeien alleen maar.
- We moeten inspelen op onverwachte ontwikkelingen zoals de oorlog en Oekraïne en de vluchtelingen die massaal een toevlucht zoeken in ons land.
- We moeten waardige opvang bieden aan de asielzoekers (zowel tijdelijk als meerjarig).
- De uitdagingen in de woningbouw zijn zo complex dat innovaties noodzakelijk zijn voor de oplossing (denk bijvoorbeeld aan innovaties zoals modulair of flexbouwen).

Hoe?

- Bepaal een eigen innovatieagenda in de bouw.
- Zet in op de innovatiekrachten van Zwolle. Waar liggen onze kansen door bijvoorbeeld sterke deelsectoren en de aanwezigheid van gevestigde bedrijven?
- Zoek samenwerking met andere gemeenten. Deel actueel de uitkomsten uit de diverse pilotprojecten, zodat je het wiel niet opnieuw hoeft uit te vinden.

Aanvullend

- Zorg tijdig voor voldoende netcapaciteit zodat de verduurzaming geen vertraging oploopt! Komt de uitbreiding van netcapacitieit in 2028 en 2030 niet te laat?

Swollwacht

8. Investeer in mbo'ers,

Zet in op mbo’ers in de bouw, energie en techniek.
We hebben mbo’ers en vakmensen nodig om onze ambities te realiseren.

Waarom?

- We hebben te maken met historische arbeidstekorten en een mismatch op de arbeidsmarkt.
- We hebben op papier grote ambities, maar hebben vakmensen nodig om deze te realiseren.
- Vaak spreken we van aantrekken en behouden van talent, maar dat gaat nooit over de mbo’ers en vakmensen. Dat moet veranderen! We moeten mbo-talent in de bouw, energie en techniek aantrekken en behouden! Alleen dan zullen we onze ambities kunnen waarmaken.

Hoe?

- Zet in op het aantrekken en behouden van mbo’ers en vakmensen in de bouw, energie en techniek. Maak afspraken met scholen en werkgevers; zet in op het creëren van werkervaringsplaatsen en stageplaatsen.
- Zet in op omscholing en erkenning werkervaring.
- Maak afspraken met met mbo-opleiders/en (af)bouwbedrijven rondom financiële garantiestelling zodat de nodige opleidingen kunnen worden gegeven.

Swollwacht

9. Voer een loket voor inwoners in,

Wees altijd bereikbaar en herkenbaar voor de inwoners gedurende het project.
Zorg gedurende het hele (bouw)project voor een duidelijk loket waar inwoners terecht kunnen met overlast en klachten.

Waarom?

- De projectontwikkelaars zijn op grond van de omgevingsvisie verantwoordelijk voor de participatie en communicatie in de Zwolse projecten. Dat is heel goed.
- Tegelijkertijd moet de gemeente, naast de ontwikkelaar, een actieve rol spelen in de communicatie richting de inwoners. De communicatie en participatie gedurende de bouwprojecten is ook een overheidstaak. Dat is niet iets wat volledig overgelaten mag worden aan de markt. De gemeente moet zichtbaar zijn en aanspreekbaar zijn op de gevolgen van projectrealisatie voor de omgeving en omwonenden. En moet snel kunnen handelen in het geval van overlast.

Hoe?

- Zorg voor een duidelijk loket/gezicht voor overlast en klachten van de inwoners gedurende het hele project. En dat dit in samenwerking met aangrenzende gemeenten, indien relevant.
- Borg dit loket in het participatiekader met daarin bindende afspraken voor de ontwikkelaars rondom de participatie en communicatie in de Zwolse projecten.

10. Bouw voor en met inwoners,

Bouw voor en met de inwoners.
Bouw voor de daadwerkelijke behoefte van de inwoners en doe het samen!

Waarom?

- Het vertrouwen in de politiek is historisch laag. De inwoners voelen zich vaak niet vertegenwoordigd en niet gehoord door de politiek.
- De besluitvorming en processen zijn vaak complex en worden niet begrepen;.
- Er wordt steeds meer van mensen gevraagd: acceptatie, gedragsverandering, investeringen... terwijl de weerstand en de maatschappelijke onrust toenemen.
- Daarom is het belangrijk om voor de daadwerkelijke behoefte van de inwoners te bouwen en dit ook samen met hen te doen!

Hoe?

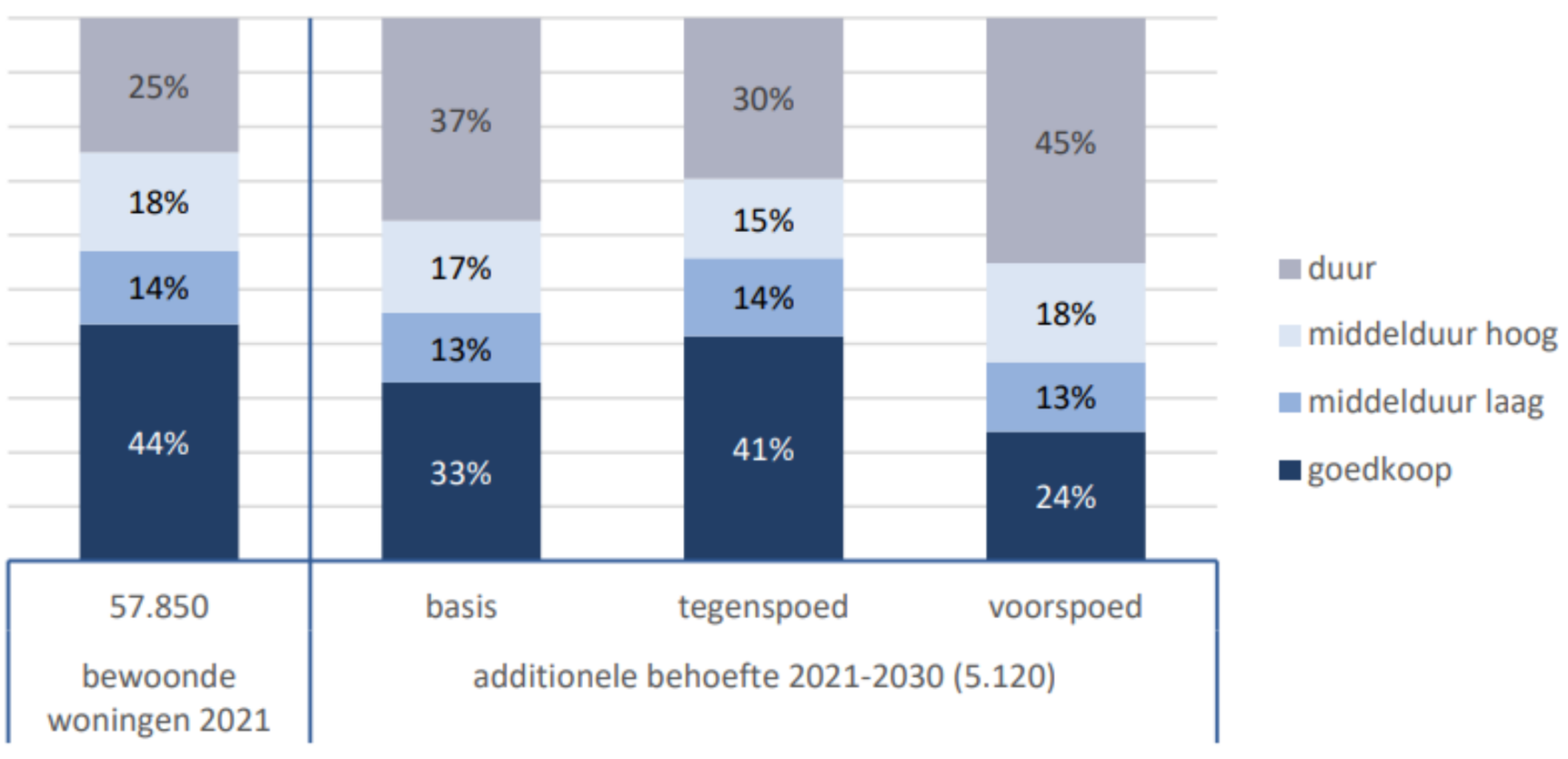
- Zet in op de participatie, cocreatie en mede-eigenaarschap van de inwoners.
- Betrek ook de moeilijk bereikbare groepen. Het is een uitdaging die zeker de moeite waard is!
- Neem de regie en communiceer vooraf! Leg de besluiten en ontwikkelingen begrijpelijk uit.
- Kom je beloftes na! Zet voldoende capaciteit in om de gedane beloftes na te komen. Help de inwoners om eigen ideeën en initiatieven uit te voeren. Experimenteer en geef de inwoners meer vrijheid en vertrouwen.

Swollwacht

Bijlagen,

Bijlage 1. Additionele woonbehoefte in Zwolle tot 2030

figuur 8 Additionele woningbehoefte in Zwolle (2021-2030) bij verschillende economische scenario's



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO

Swollwacht