voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 21 november 2023

Onderwerp	Voortgang Zwols actieplan woningbouw
Versienummer	V.08

Portefeuillehouder	D. de Jong
Informant	M. Garritsen/J. Rengers
Afdeling	Programma, project en procesmanagement
Telefoon	038 4984082 / 06-15957778
Email	m.garritsen@zwolle.nl;
Bijlagen	

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De voortgang van de uitvoering van het Zwols actieplan woningbouw en de stand van zaken van de Zwolse woningbouw per 1 oktober 2023.

De raad wordt twee keer per jaar geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwproductie en het Zwols actieplan. De volgende update vindt plaats op basis van de stand van zaken in maart en de zomer van 2024. We informeren naar verwachting in mei en november 2024 over deze stand van zaken.

Datum 20 november 2023

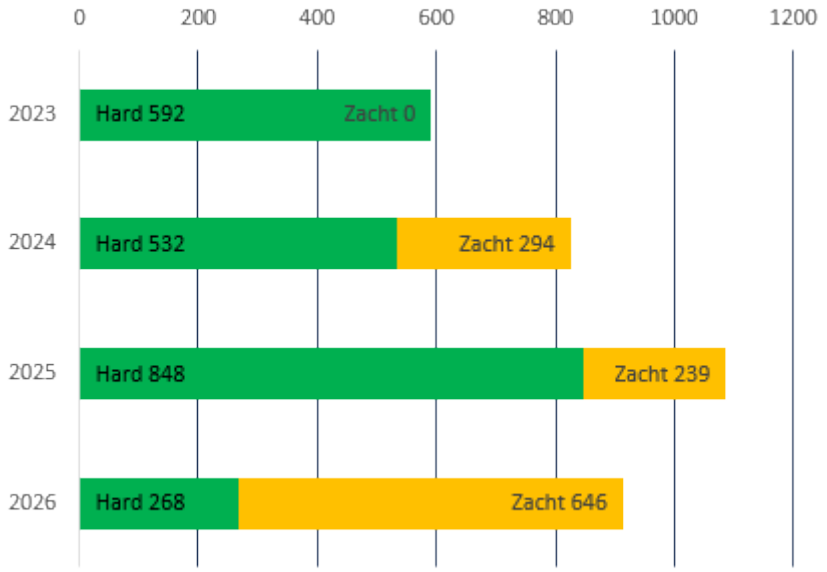
Toelichting op het voorstel

Inleiding
In juni dit jaar ontving u het Zwols Actieplan Woningbouw (Link naar Zwols Actieplan Woningbouw). Dit actieplan beschrijft onze strategieën en acties waarmee we als gemeente waar mogelijk de woningbouw in Zwolle op gang willen houden en brengen. Ook in Zwolle is de woningbouw onder druk komen te staan door uitdagende marktomstandigheden. We zijn gestart met de uitvoering van de acties en met de nota geven wij u inzicht in de vorderingen. Daarnaast geven wij u inzicht in de stand van de zaken van de Zwolse woningbouw. Deze nota geeft invulling aan de toezegging van het college in debat Bouwen en wonen van 2 oktober 2023.

Kernboodschap
In Zwolle zijn tot peildatum (1/10/2023) dit jaar 511 woningen gerealiseerd. Daarvoor hebben de Zwolse corporaties er 250 voor hun rekening genomen. De verwachting is dat in totaal dit jaar 592 woningen worden gerealiseerd. Op de vijf strategieën in het actieplan zijn activiteiten uitgevoerd en bereiken we ook eerste resultaten, bijvoorbeeld met aanvragen voor de StartBouwImpuls, een stimuleringsregeling van het Rijk en door optimalisaties uit te werken en in besluitvorming te brengen over het woningbouwprogramma in projecten.

Toelichting
Stand van zaken Zwolse woningbouw

In Zwolle zijn tot peildatum (1/10/2023) dit jaar 511 woningen gerealiseerd. Daarvoor hebben de Zwolse corporaties er 250 voor hun rekening genomen, waarvan 193 sociale huur. De overige 57 betroffen middelduur-1. De verwachting is dat in totaal dit jaar 592 woningen worden gerealiseerd. Doorkijkend naar de komende jaren is de prognose per 1 oktober inclusief de flexwoningen als volgt:



Ter toelichting op deze grafiek:

- Voor de komende jaren betreft het prognoses. We zijn doorlopend in gesprek met ontwikkelende partijen over de daadwerkelijke realisatie op locaties en in gebieden. Op basis van specifieke afspraken houden we de prognoses zo actueel mogelijk.

- ‘Hard’ betreft woningbouw op locaties of in gebieden waar de woningbouw onherroepelijk is. De planologische en juridische procedures zijn doorlopen. Bij ‘zacht’ geldt dat deze procedures nog lopen.
- De aantallen geven de bruto toevoeging weer, exclusief sloop van bestaande woningen, splitsing of transformatie.

Voortgang strategieën

In het Zwols Actieplan Woningbouw zijn vijf strategieën bepaald met onderliggende acties. Dit actieplan was een bijlage bij de nota zoals door u ontvangen op 8 juni. Samen met de ambtelijke organisatie zijn we activiteiten gestart in iedere strategie. We belichten iedere strategie in het navolgende.

1. *We zorgen in het hier en nu voor voortgang in de woningbouw en zijn daarvoor al de nodige acties gestart*

Aanvullend op doorlopende activiteiten voor locatie- en gebiedsontwikkelingen hebben we tot en met juli dit jaar voor een 8-tal binnenstedelijke woningbouwprojecten verkend of we met interveniërende maatregelen kunnen bijdragen aan het op gang brengen van of wel het versnellen van de woningbouw in deze projecten. Deze interveniërende maatregelen hebben een aantal kenmerken. Het kan gaan om de verbetering van de financiële businesscase, het overnemen van risico’s of posities, het versterken van de uitvoeringsorganisaties en/of het aanpassen van de inhoudelijke programmering. Indien maatregelen kansrijk blijken, op basis van intensief overleg binnen de gemeente en met projectpartners vindt nader onderzoek plaats of wordt/is besluitvorming voorbereid.

Het gaat in een aantal gevallen om het mogelijk herzien van afspraken met ontwikkelende partijen. Dat vergt een zorgvuldig proces en maatwerk. Het doorvoeren van maatregelen vindt plaats in de reguliere besluitvormingslijnen van de projecten. Dat betekent dat bij wijziging van reeds genomen besluiten of voorstellen voor nieuwe besluiten u daar specifiek per project over wordt geïnformeerd. Een voorbeeld daarvan is de nota die u ontving over de aanpassing van het woningbouwprogramma in het project Kop van Oost van 25 juli 2023. Naast deze 8 projecten intensiveren we aanpak met de markt voor bijvoorbeeld woningbouwprojecten in Wijthmen, de Oving-locatie en in Stadshagen (Breecamp-West).

Daarnaast onderzoeken we een aantal interventies, overstijgend aan individuele projecten. Deze interventies hebben betrekking op gemeentelijke (beleids)kaders, zoals de verdeling in de prijscategorieën 30/40/30, het parkeerbeleid (afwijken van te hanteren parkeernormen) of ons beleid hoe we als gemeente deelnemen aan en in gebieds- en locatieontwikkelingen.

Hierbij zijn onorthodoxe maatregelen aan de orde, zoals het hanteren van sterk afwijkende, zeer lage parkeernormen of bijvoorbeeld het garant staan voor de (tijdelijke) aankoop/opname van een deel van de te realiseren woningen (de gemeente participeert in plaats van faciliteert). In het onderzoek brengen we risico’s, onzekerheden en dilemma’s in beeld. Een lage parkeernorm kan bijvoorbeeld leiden tot een fors toenemende parkeerdruk in bestaande, omliggende wijken waardoor daar de leefkwaliteit onder druk kan komen te staan. Het afgeven van een afnamegarantie van woningen brengt een financieel risico met zich mee, etc.
De werkzaamheden hiervoor zijn lopend en over de (tussentijdse) uitkomsten wordt u bij de volgende update geïnformeerd.

2. *We zetten in op het verder versterken van de stedelijke regie om zodoende prioriteiten te stellen en keuzes te maken*

In dit kader is de Stadsbouwmeester aan het werk. Hij brengt nieuwe inzichten en voert vanuit een onafhankelijke blik analyses uit. Daarmee confronteert hij zowel het college als de ambtelijke organisatie. Ook zetten we stappen in het verder doorlichten van onze projectenportefeuille waarmee we willen komen tot prioriteiten en aanscherping van programmeringen in en van gebiedsontwikkelingen voor de komende jaren. We hanteren daarbij drie sturende criteria:

- Woonvraag en potentieel aanbod
- Investeringsvraag/-capaciteit gelet op publieke opgave, inclusief co-financiering van publieke partners
- Uitvoeringskracht van de gemeentelijke organisatie

In de doorlichting, met focus op de stedelijke ontwikkelprojecten, wordt informatie vanuit de projecten, programma's en verschillende (beleids)afdelingen bijeengebracht. Daarnaast worden inzichten uit de doorlichting verbonden aan de inzichten van de stadsbouwmeester.

De uitkomsten van de doorlichting verwachten we in maart 2024 beschikbaar te hebben. De conclusies over de uitkomsten en mogelijke voorstellen voor prioritering en programmering komen naar verwachting in mei 2024 naar de raad in samenhang met de PPN.

3. *We brengen ons juridisch instrumentarium verder op orde*

Met het verder op orde brengen van ons instrumentarium creëren we de mogelijkheid optimaal wettelijke bepalingen voor gebiedsontwikkelingen te benutten. Inmiddels zijn we gestart met het opstellen van een Huisvestingsverordening. Hierover wordt u separaat geïnformeerd door middel van een informatienota in november 2023. De nota geeft inzicht hoe de raad wordt betrokken. Tevens wordt een aantal voorstellen voorbereid voor aanpassing van bestaande beleidsregels om belemmeringen weg te nemen ten behoeve van de huisvesting van statushouders en woonzorgcentra.

4. *We maken met de woningcorporaties afspraken over de sociale woningbouw in een Stadsdeal*

In december van dit jaar worden prestatieafspraken afgerond met de woningcorporaties. Daarbij maken we procesafspraken met de woningcorporaties om te komen tot een Stadsdeal. De Stadsdeal is erop gericht om, naast de gebiedsontwikkelingen en flexwonen, aanvullend sociale huurwoningen te realiseren in de bestaande stad bijvoorbeeld door optoppen of inbreiden. De Stadsdeal moet leiden tot realisatiekracht door focus en een specifiek afsprakenkader. Uiterlijk in mei 2024 wordt u over deze Stadsdeal geïnformeerd.

5. *We benutten rijkssubsidies om te (voor)investeren in infrastructuur en openbare ruimte om toekomstige woningbouw mogelijk te maken én zetten in op nieuwe subsidiemogelijkheden*.

We hebben in voorbije jaren en ook zeer recent bij het Rijk diverse aanvragen ingediend op basis van verschillende regelingen voor subsidiëring/co-financiering van gebiedsontwikkelingen met een woningbouwopgave. Het betrof onder meer de WoningBouwImpuls (doorlopend), Versnellingsgelden in het kader van het programma Woningbouw en Mobiliteit, het voorstel voor grootschalige Woningbouw (MIRT 2022) en zeer recent in het kader van de StartBouwImpuls.

Voor de specifieke projecten en gebiedsontwikkelingen zijn gelden toegekend. Daarvoor wordt voor sommige regelingen nog gewerkt aan nadere detaillering van overeenkomsten, subsidievoorwaarden

en het overeenkomen van prestatie- en realisatieafspraken. Daarover wordt u op gebieds- en/of projectniveau periodiek geïnformeerd op het moment dat daarover besluitvorming aan de orde is.

Op 12 oktober, hebben wij u geïnformeerd over het indienen van een zevental voorstellen voor Zwolse woningbouwprojecten in het kader van de StartBouwImpuls. Het betreft de volgende projecten

- De Zwaan
- De Swollenaer
- Het Buyten
- Winkelcentrum Stadshagen
- De Tippe (Dura Vermeer)
- De Tippe (van Wonen)
- Knarrenhof

Deze zeven gebiedsontwikkelingen vormen een belangrijk deel van de Zwolse woningbouwopgave de komende jaren. De start bouw van 652 woningen, waarvan 443 in het betaalbare segment, kan mede doorgaan als de StartBouwImpuls wordt toegekend. In totaal zijn in Nederland 820 projecten aangemeld. Het beschikbare budget van 300 miljoen is ruim overtekend. De maximale bijdrage per woning bedraagt € 12.500,-.

Op 20 november is de Tweede Kamer geïnformeerd over de toekenning van de subsidie. Aan Zwolle is € 1.648.750,- toegekend voor de projecten Het Buyten, De Tippe (Van Wonen) en de Knarrenhof. In totaal gaat het om 177 woningen.

Financiën
Voor de uitvoering van de benoemde acties in het actieplan zijn middelen beschikbaar (bijvoorbeeld voor de inzet van de Stadsbouwmeester) en wordt tijdelijk extra capaciteit aan de ambtelijke organisatie toegevoegd. Hiervoor zijn in de 2e berap 2023 en in de begroting van 2024 middelen toegekend. Waar de acties leiden tot maatregelen met financiële consequenties, vindt hierover besluitvorming plaats via de besluitvormingslijnen van de projecten, bij de 1e Berap van 2024 of voor de begroting van 2025.

Communicatie
Het Zwols Concilium wordt gelijktijdig met u geïnformeerd over de voortgang van het actieplan woningbouw. Dat staat los van doorlopende afstemming met ontwikkelende partijen binnen en buiten het concilium over mogelijke acties en maatregelen. Bij en over de voorstellen voor mogelijke beleidswijzigingen wordt hierover op passende wijze gecommuniceerd met de Zwolse samenleving. Voor maatregelen in projecten (gebieds- en locatieontwikkelingen) vindt de communicatie hierover vanuit deze ontwikkelingen plaats.

Vervolg
De raad wordt twee keer per jaar geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwproductie en het Zwols actieplan. De volgende update vindt plaats op basis van de stand van zaken in maart en de zomer van 2024. We informeren naar verwachting in mei en november 2024 over deze stand van zaken.

Openbaarheid
Openbaar

Datum 20 november 2023

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer