

Informatienota voor de raad

Datum 7 maart 2019

Onderwerp	Stand van zaken Taskforce Woningbouw
Versienummer	V2.

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant H. Selles-Heikoop
Afdeling Ruimte en Economie / OWA
Telefoon 038 498 2425
Email H.Selles-Heikoop@zwolle.nl
Bijlagen 1. Tussenadvies: naar een beter Samenspel
2. Pilot: Adaptief programmeren

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De stand van zaken rondom de werkzaamheden van de Taskforce Woningbouw

Datum 7 maart 2019

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

In maart 2018 is er door het Concilium Zwolle Moderne Woonstad gemaakt. Het concilium spreekt zich daarmee uit dat de partijen zich verantwoordelijk voelen om zich in te zetten voor de inclusieve en ongedeelde stad en willen de stad nog verder versterken. Om de woningmarkt evenwichtig, toegankelijk en uitnodigend te houden en bij te dragen aan de economische en duurzame ontwikkeling van de stad. Daarom moeten we er gezamenlijk voor zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de (nieuwe) Zwolse huishoudens. Eén van de actiepunten uit deze Zwolse Aanpak is het instellen van een Taskforce Woningbouw. Deze Taskforce is in juli 2018 ingesteld en hierover bent u op 19 juni 2018 in een informatieavond geïnformeerd. De Taskforce bestaat uit een afvaardiging van elke geleding binnen het Concilium, aangevuld met een onafhankelijk voorzitter en secretaris. De Taskforce is er voor het algemene belang van een vitale woningmarkt in Zwolle en niet voor het individuele belang van de diverse partijen. Elk kwartaal rapporteert de Taskforce haar vorderingen aan het DB van het concilium.

Inmiddels zijn we bijna een jaar verder en heeft de Taskforce veel onderdelen uit de Zwolse Aanpak opgepakt. Deze nota informeert de raad over de stand van zaken en gaat verder in op het Tussenadvies: Naar een beter Samenspel van de Taskforce en de Pilot Adaptief programmeren die afgesproken is met het expertteam Versnellen Woningbouw. Als laatste is er een overzicht van de diverse werkgroepen die op onderdelen vanuit de Zwolse Aanpak aan de slag zijn gegaan.

Kernboodschap

1. Tussenadvies: naar een beter Samenspel

Als eerste wapenfeit heeft de Taskforce in het najaar een tussenadvies opgeleverd. Hiervoor is gezamenlijk de planningslijst van alle woningbouwprojecten geanalyseerd en gekeken op welke projecten er nog versnelling mogelijk is. Tegelijkertijd zijn er veel gesprekken gevoerd met diverse partijen en over de samenwerking tussen overheid en marktpartijen.

De kernboodschap uit het tussenadvies: *Meer professionaliteit en kwaliteit in de samenwerking en meer directe communicatie, onderling vertrouwen en transparantie zorgen uiteindelijk voor een beter samenspel en daarmee voor snelheid in het bouwen en meer kwaliteit van de stad.*

Natuurlijk hebben alle partijen daar een rol te vervullen. De sleutelrol en start daarvoor ligt bij de gemeente. Als zij zorgt voor meer regie, beleid en sturing dan worden andere partijen ook uitgenodigd, en misschien wel gedwongen, hun rol beter te spelen. De gemeente mag daarbij verwachten dat partijen waarmaken wat ze beloven. De markt moet dan zorgen voor bouwtempo, kwaliteit/creativiteit, ondernemerschap, en een blik breder dan het eigenbelang en dus ook de durf om meer samen te werken in het belang van de opgave.

Ons antwoord op het tussenadvies is:

- Meer strategische sturing hebben we opgepakt door oa een strategische tafel in te richten waarop de integrale afweging tussen de diverse belangen gemaakt wordt. In 2018 hebben we ruim 1100 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, en ook voor 2019 staan er circa 1000 woningen op de planning. Vanuit de Woonvisie is rekening gehouden met circa 600 woningen per jaar toevoegen.
- Binnen Stadshagen wordt momenteel gekeken naar een versnelling richting de 400-500 woningen per jaar. Dit is mogelijk wanneer Tippe en Breezicht beiden in productie zijn, naar verwachting vanaf 2021. Zowel overheid als marktpartijen onderzoeken momenteel

Datum 7 maart 2019

- gezamenlijk de mogelijkheden. In april staat een bestuurlijk overleg gepland tussen de partijen om hierover een besluit te nemen.
- De gemeente werkt aan deel 2 van de omgevingsvisie. Vanuit de integrale opgave wordt ook naar het woonvraagstuk gekeken. Enerzijds naar diverse scenario's voor de groei van de stad, maar ook vanuit een gebiedsgerichte aanpak: hoeveel woningen een wijk nog aankan.. Vanuit het beleidsteam wonen, maken we gebruik van de kennis en expertise die aanwezig is bij de marktpartijen en nemen dit ook mee.
 - De gemeente maakt de ontwikkelstrategie Wonen. Dit document is een verdiepingsslag op de omgevingsvisie en gaat vooral over de sturing, samenhang en strategie van de woningbouwplanning in Zwolle. Er wordt in dit stuk aandacht gegeven aan het: Wat, wanneer, wie en hoe. Ook binnen dit traject wordt er samengewerkt met de Taskforce en maken we gebruik van hun kennis & expertise en doorlooptijden bij de diverse projecten. Hierdoor wordt het een gezamenlijk gedragen stuk. In juni zal hierover besluitvorming plaatsvinden.
 - Meer sturing op kwaliteit dan op kwantiteit. Dit wordt verder opgepakt binnen de pilot Adaptief programmeren. Hierover meer onder punt 2.

2. Pilot Adaptief programmeren

Via de provincie Overijssel is de gemeente Zwolle benaderd om mee te doen met een pilot vanuit het expertteam Versnellen woningbouw van het ministerie van BZK. De minister van BZK heeft in maart 2018 het Expertteam ingesteld met als doel om de woningproductie te versnellen en dit expertteam kan helpen bij het oplossen van knelpunten en belemmeringen op de voortgang van de woningbouw. Wij hebben samen met de Taskforce de pilot verder vorm gegeven en op 7 maart is dit in een intentieovereenkomst ondertekend. De inhoud van de pilot sluit aan bij de opmerkingen van de Taskforce in het tussenadvies en de pilotstatus helpt de gemeente en marktpartijen om samen een stap verder te komen in strategisch sturen op de woningbouwproductie. Doordat het een pilot is, kunnen we dingen uitproberen en nieuwe manieren onderzoeken met elkaar.

Belangrijkste onderdelen uit de pilot: (in de bijlage is de volledige tekst opgenomen)

- Voor woningbouwplannen binnen het bestaand stedelijk gebied van Zwolle worden de behoefteprognoses die gehanteerd worden binnen de Woonafspraken West-Overijssel losgelaten. Het beoogde effect van de pilot is om belemmerende factoren op te heffen die versnelling in de weg kunnen staan. Een strakke sturing op basis van een behoefteprognose van 6000 woningen wordt nu als een belemmering ervaren die nieuwe initiatieven of vergroting van woningbouwaantallen op ontwikkellocaties mogelijk af kunnen remmen.
- Voor de gemeente en andere partijen aangesloten bij het Concilium ligt de nadruk op het sturen op kwaliteit gebiedsprofielen, niet sec (jaar)aantallen.
- In de pilot zal onderzocht worden welke andere data benut kunnen worden voor de analyse van de woningbouwstrategie van Zwolle. Daarbij zal aansluiting worden gezocht bij het project scenarioplanning van het Concilium.
- De visie op de stad en de verschillende deelgebieden zullen centraal staan: "welke stad wil je zijn". Uitgangspunt is sturen op kwaliteit
- Effecten in versnelde realisatie woningbouw door extra nieuwe plannen zullen pas in de periode 2023-2028 aan de orde zijn.

Hoe de pilot verder uitwerking krijgt binnen de gemeentelijke organisatie wordt op dit moment verder onderzocht, waarbij de Taskforce Woningbouw ook meekijkt met haar advisering over de samenwerking en de versnelling binnen diverse projecten.

Datum 7 maart 2019

Toelichting

Naast bovenstaande belangrijke onderwerpen zijn er nog meer werkgroepen actief waarin de Taskforce een rol speelt.

1. Werkgroep Energietransitie: vanuit de marktpartijen wordt meegedacht in de vormgeving van de energietransitie. De kennis van de markt wordt ingebracht in het gemeentelijke proces.
2. Werkgroep Prijsgrenzen: Marktpartijen en gemeenten werken gezamenlijk aan een advies over de prijsgrenzen bij de 30-40-30 (goedkoop-middel-duur) verdeling. De betaalbaarheid van de goedkope woningen speelt in deze werkgroep een belangrijke rol, evenals het betaalbaar houden van de goedkope voorraad. De werkgroep rondt dit voorjaar haar advies af en brengt deze naar de gemeente waarna er een advies naar de raad komt voor aanpassing van de huidige grenzen
3. Positionpaper Verstedelijking. De volgende stap in stedelijkheid houdt het concilium bezig en wil daaraan graag een bijdrage leveren door mee te denken bij deel twee van de Omgevingsvisie. Hiervoor wordt een positionpaper Verstedelijking opgesteld dat als verdere input kan dienen in het proces rondom de Omgevingsvisie. De planning is dat dit positionpaper in april aan de gemeente wordt aangeboden.
4. Wonen en zorg: Vanuit de opgavetafel Langer Thuis is er een werkgroep opgestart die zich verder buigt over de gevolgen hiervan op de woningmarkt en hoe hier in de nieuwbouw op te sturen is.
5. Slagingskans en doorstroming. In het kader van de nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties is deze werkgroep bezig met het opstellen van een aantal spelregels om ervoor te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen worden toegevoegd de komende jaren, ook als de gemeente niet de grondposities of bezit heeft. De resultaten van deze werkgroep worden overgenomen in de prestatieafspraken.

Consequenties

We zien een versnelling van de productie op de woningmarkt, een grote investeringsbereidheid in de Zwolse vastgoedmarkt, dit maakt dat we meer regie/ strategische sturing moeten voeren over het totale woningbouwprogramma. Dit is een andere rol dan we afgelopen periode hebben gehad en vergt de nodige tijd en capaciteit om dit voor elkaar te krijgen.

Communicatie

De Taskforce legt één keer per kwartaal verantwoording af van haar activiteiten binnen het DB van het concilium. Op de ALV van het concilium in december is eveneens het tussenadvies en de opzet van de pilot besproken met alle leden.

De pilot omtrent adaptief programmeren is op 7 maart ondertekend en aan de hand hiervan is een gezamenlijk persbericht opgesteld en uitgegaan.

Vervolg

De Taskforce is ingesteld voor de periode van 1 jaar. Rond de zomer wordt u opnieuw geïnformeerd over alle werkzaamheden na 1 jaar Taskforce en het vervolg van alle actiepunten uit Zwolle Moderne Woonstad. De Taskforce nodigt binnenkort de gemeenteraad uit om bij te praten over haar werkprogramma.



Datum 7 maart 2019

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Datum

7 maart 2019