

Memo

Aan Gemeenteraad Zwolle

Van Monique Schuttenbeld

Datum 4 juni 2019

Onderwerp Woningbouwprogramma De Tippe

Geachte raadsleden,

Tijdens de debatronde in het Raadsplein van 20 mei 2019 over de koers voor de ontwikkeling van De Tippe Stadshagen zijn vragen gesteld over het woningbouwprogramma: de verdeling over de verschillende prijsklassen en de afspraken met de bouwclaimpartners. In dit memo schets ik kort de historie en geef ik aan wat de (on)mogelijkheden zijn voor De Tippe.

In Stadshagen willen we voor iedereen bouwen, voor mensen met een kleine beurs tot en met de royale beurs, maar ook in de koop en de huur. Op dit moment is de vraag naar woningen in alle segmenten onverminderd groot. In maart 2018 heeft het Concilium het document "Zwolle, Moderne woonstad" aangeboden aan de gemeenteraad. De coalitiepartijen hebben dit overgenomen in hun coalitieprogramma. De Taskforce Woningbouw van het Concilium is belast met de aansturing en uitvoering van de actiepunten genoemd in "Zwolle, Moderne woonstad" waarin gewerkt wordt aan een toekomstbestendige Zwolse Woningmarkt. Ook verwijst ik naar het Raadsplein info/debat van 13 mei 2019 waarin het onderwerp aan de orde kwam bij het agendapunt 'informatienota's Woonbeleid'.

Historie

Voor de woningbouwproductie in Stadshagen werken we volgens het bouwclaimmodel en hebben onze partners bouwclaims, vastgelegd in contracten uit 2006 op basis van het Masterplan Stadshagen II vastgesteld door het College en gepresenteerd aan de Raad op 4 december 2006. De afspraken voor 4.350 woningen zijn destijds vastgelegd in "Woningbouwplanning Stadshagen II, Wie Wat Waar Wanneer" in de differentiatie uit die tijd van 25 % goedkoop, 45 % midden duur, 30 % duur.

In 2013 hebben gemeente en bouwclaimhouders als gevolg van de crisis 1.100 woningen afgeboekt. De bijbehorende financiële afboeking voor zowel de gemeente als de bouwclaimhouders was groot. De bestaande samenwerkingsovereenkomsten zijn aangevuld met addenda met de nieuwe na afboeken overeengekomen woningaantallen. Nagenoeg alle bouwclaimpartners hebben substantieel woningen afgeboekt met uitzondering van de woningbouwcorporaties, zij hebben slechts in beperkte mate afgeboekt (11 stuks zijnde 1% van 1.100).

In de addenda is vastgelegd dat als er in de toekomst weer meer woningen kunnen worden gerealiseerd, deze woningen toekomen aan de betrokken bouwclaimpartners (naar evenredigheid, tot maximaal de omvang van de oorspronkelijke productierechten).

Beleid

In de [Woonvisie](#) (vastgesteld door de Raad op 8 mei 2017) is voor Zwolle de verdeling in prijs van 30% bereikbaar, 40% middenduur en 30% duur voor nieuwbouw. In de Afbouwstrategie voor Stadshagen (vastgesteld door de Raad op 12 maart 2018) is deze 30/40/30 het uitgangspunt voor het niet prioritaire gebied. In deze Afbouwstrategie is De Tippe opgenomen met 1.050 woningen.

Datum

4 juni 2019

Woningbouwprogramma, claims en verdeling

Voor de monitoring van de claims wordt gewerkt met een claimadministratie waarin per project en per bouwclaimhouder de mutaties worden bijgehouden. Het restant dat na realisatie van Breecamp en Breezicht nog openstaat is De Tippe, 1.051 claims, contractueel grofweg evenredig verdeeld over bereikbaar, middenduur en duur.

categorie	claims woningaantallen
<u>Bereikbaar</u>	
sociale huur	260
goedkope koop	85
	345
<u>Middenduur</u>	335
<u>Duur</u>	371
Totaal	1.051

Het gebied De Tippe kan ruimte bieden aan meer woningen dan 1.051. Met een ophoging met 199 woningen naar 1.250¹ woningen is de huidige woningdifferentiatie haalbaar. Het gaat om 33 extra goedkope koopwoningen en 170 extra woningen in het middendure segment en een correctie van 4 woningen in het dure segment. Dit is opgenomen in het Koersdocument voor De Tippe.

Categorie	Koersdocument woningaantallen
<u>Bereikbaar</u>	
sociale huur	260
goedkope koop	118
	378
<u>Middenduur</u>	505
<u>Duur</u>	367
Totaal	1.250

Met het aantal van 1.250 woningen realiseren we dus verschillende doelstellingen:

- Stedelijke differentiatie (30 % bereikbaar (20 % sociale huur en 10 % goedkope koop), 40 % middenduur en 30 % duur.
- Bouwclaimafspraken.
- Extra woningen in goedkope koopsegment en middendure segment voor bouwclaimpartners die hebben afgeboekt.

¹ Het definitieve aantal woningen is afhankelijk van de stedenbouwkundige uitwerking, de verhouding projectmatig en adaptief/organisch inclusief nieuwe woonvormen, ruimtegebruik en de uiteindelijke verschijningsvorm. Bij het Ontwikkelplan wordt dit nader uitgewerkt.