

Beslisnota voor het college

Datum 26 juni 2019

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Ontwikkelstrategie Wonen
Versienummer 1

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Géanne Koelewijn - Bosma
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon (038) 498 2089
Email G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van n.v.t.

Parafering

Afdelingshoofd
G.Wijffels
Portefeuillehouder
E. Anker

datumparaaf

Raad

- Informatienota voor de raad
- Opinienota voor de raad
- Beslisnota voor de raad
- n.v.t.

Bijlagen

1. Beslisnota voor de raad 'Aanscherping woonambities en Ontwikkelstrategie
2. Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 In te stemmen met de beslisnota voor de raad 'Aanscherping woonambities en Ontwikkelstrategie Wonen'
- 2 In te stemmen met de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024

Collegebesluit d.d.:

- Conform
- Gewijzigd
- Aangehouden
- Teruggenomen

Datum 26 juni 2019

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Het gaat goed met Zwolle. Een sterke, bruisende stad in een economisch krachtige regio die op een natuurlijke manier nieuwe inwoners trekt en huidige inwoners aan de stad verbindt.

Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen zoals geraamd in de Woonvisie 2017 en overgenomen in de Omgevingsvisie deel 1. Deels is sprake van een inhaalvraag, maar we constateren ook een groeiende behoefte naar stedelijk wonen en een trek uit de Randstad naar andere grote steden met goede verbindingen over weg en spoor zoals Zwolle. De woningmarkt in Zwolle is overspannen. De ambities van een ongedeelde, inclusieve en kwalitatief hoogwaardige stad staan onder druk. De urgentie om nieuwe betaalbare woningen toe te voegen is hoog. De aanhoudende groei van Zwolle versterkt dat alleen maar. Daarom schalen wij voor de komende jaren het woningbouwprogramma op naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar.

De woonopgave van Zwolle is zeer uitdagend en biedt grote kansen voor de toekomst van Zwolle en de regio. Wij zijn aan zet om regie te voeren op de ontwikkeling van onze woonstad. We willen kwalitatief goede woonproducten aan onze stad toe te voegen voor iedereen die in Zwolle wil blijven of komen wonen. En we interveniëren door stimulerings- en beschermingsmaatregelen om wonen betaalbaar te houden in de huidige markt.

Daarvoor is deze Ontwikkelstrategie Wonen, om strategie, samenhang en sturing te geven aan de ontwikkeling van je woonstad. Het gaat in op de vraag 'hoe' we de komende vijf jaar samen met onze woningmarktpartners werken aan de woonopgaves in onze stad. We richten ons niet op een eindpunt maar benutten de groei om te kijken wat de stad nodig heeft. In de Ontwikkelstrategie Wonen doen we dit vanuit het perspectief van wonen. Het ontwikkelperspectief van alle opgaves samen wordt gevormd in de Omgevingsvisie.

Bijzonder aan dit alles is dat de Ontwikkelstrategie Wonen is opgesteld in samenwerking met onze partners op de woningmarkt, verenigd in het Concilium. Een unieke netwerksamenwerking waarin we ons in crisisjaren als in de huidige markt gezamenlijk verantwoordelijk stellen voor de kwalitatieve groei van een inclusieve stad.

Beoogd effect

De ontwikkelstrategie Wonen introduceert een model voor regie, sturing en samenspel waarin antwoord wordt gegeven op de vraag 'hoe' wij met elkaar de woonopgave in Zwolle realiseren. Een werkwijze waarin we continue en samen met onze partners op de woningmarkt monitoren, schakelen, aanpassen en prioriteren in het licht van de kwalitatieve groei van een inclusieve stad.

Het model van regie, sturing en samenspel is meer dan afstemmingsmodel, het is een model waarbinnen keuzes gemaakt worden, beslissingen genomen en prioriteiten gesteld; flexibel en adaptief.

Argumenten

1. Ontwikkelstrategie is nodig om te sturen op kwalitatieve groei van een inclusieve stad

Zoals in de inleiding aangegeven is de woonopgave van Zwolle zeer urgent en uitdagend. Wij zijn aan zet om regie te voeren op de ontwikkeling van onze woonstad. Het samenspel met onze partners op de woningmarkt wordt daarin nog belangrijker. De ontwikkelstrategie Wonen introduceert een model voor

Datum 26 juni 2019

regie, sturing en samenspel waarin antwoord wordt gegeven op de vraag 'hoe' wij met elkaar de woonopgave in Zwolle realiseren. Een werkwijze waarin we continue en samen met onze partners op de woningmarkt monitoren, verbinden, schakelen, aanpassen en prioriteren in het licht van de kwalitatieve groei van een inclusieve stad.

Kern van de Ontwikkelstrategie Wonen

- ➔ Het is een werkwijze ; dynamisch, gebiedsgericht en adaptief, zodat Zwolle goed kan omgaan met de onzekerheden van de woningmarkt, zich snel kan aanpassen aan veranderende omstandigheden en opgaves met elkaar verbindt.
- ➔ We verhogen de woningproductie van 600 naar jaarlijks 1000 woningen omdat Zwolle harder groeit dan voorspelt. We richten ons niet op een eindpunt, maar benutten de groei om te kijken wat de stad nodig heeft.
- ➔ We bestendigen de leidraad 30-40-30 en vullen deze aan met een set van basisregels om te komen tot een inclusieve stad.
- ➔ We wijzen het centrumgebied, Stadshagen en Zwarte Water Allee aan als focusgebieden voor woningbouw om gericht onze middelen en capaciteit in te zetten om het grootst mogelijke positieve effect te bereiken.
- ➔ Een Zwols pakket van maatregelen wordt samengesteld om de beschikbaarheid en bereikbaarheid van de goedkope woningvoorraad te verbeteren in de huidige overspannen markt. Voorgesteld wordt de zelfbewoningsclausule, anti-speculatiebeding, beleidsmaatregel klein wonen en – beleggershuur nader uit te werken.
- ➔ We optimaliseren en structureren de (unieke) samenwerking met marktpartijen uitgewerkt in een set van afspraken. Het afgelopen jaar hebben we al grote stappen gezet in het voeren van regie sturing en samenspel. De grote opgaves van Zwolle dagen ons uit op de netwerksamenwerking op stedelijk niveau niet alleen door te zetten maar ook structureel te maken.
- ➔ De Ontwikkelstrategie Wonen wordt jaarlijks geactualiseerd in de vorm van een woonbrief waarin we een overzicht geven van de geactualiseerde planning en woningbouwproductie en de eventuele bijstellingen in koers.

Deze Ontwikkelstrategie Wonen is een 'eerste in een reeks van', primair gericht op de realisatie van de woningbouwopgave in aantallen vanuit de druk op de woningmarkt en de groei van de stad. De focus ligt op voldoende betaalbare woningen op de goede plekken. Het is in essentie een werkwijze en veronderstelt integraal werken. Juist in de aanpak en het samenspel op gebiedsniveau verbinden we opgaves onder andere met positioneringsstatements als hulpmiddel. In volgende versies willen we ook andere dimensies onder het voetlicht brengen in de ontwikkelstrategie zoals klimaatadaptatie, wonen en zorg en vernieuwing van bestaande voorraad.

Risico's

De complexiteit en dynamiek van de samenleving neemt toe. Onzekerheden zijn groot, met name op de wat langere termijn (bijv. demografische, economische, technologische en beleidsontwikkelingen). We zijn ons bewust van een veranderende samenleving en de grilligheid van de woningmarkt. Kernelement in het omgaan met deze onzekerheden is adaptief programmeren. De samenwerking met woningmarktpartners wordt daarin nog belangrijker. Met de Ontwikkelstrategie Wonen zetten we hier krachtig op in en steken we op gezette tijden de thermometer in de woningmarkt en in de woningbouwprogrammering.

Datum 26 juni 2019

Belangrijkste risico's die wij in de huidige markt zien zijn de oplopende bouwkosten, tekort aan personeel en daarmee toenemende wachttijden in de bouw. Door de druk op marktpartijen bestaat de kans dat het werken aan kwalitatieve groei van een inclusieve stad afneemt. Afgelopen economische crisis heeft ons geleerd dat we als gemeente in samenwerking met partijen het verschil kunnen maken binnen de marges van grote maatschappelijke ontwikkelingen.

We prijzen ons gelukkig door de goede samenwerking tussen marktpartijen in de stad (het Concilium), dat onlangs door de aanbieder van het position paper over toekomstige stedelijke ontwikkeling van Zwolle met als titel *Kwalitatieve groei van een inclusieve stad* weer is herbevestigd.

Financiën

Het opstellen van de Ontwikkelstrategie is binnen het beschikbaar gestelde budget uitgevoerd als onderdeel van de investeringsagenda Wonen.

De aanpassing van de prijsgrenzen heeft, vanwege de residuele systematiek, geen gevolgen voor de berekening van de grondprijzen en dus voor de grondopbrengsten.

Het versnellen en toevoegen van ca 1000 woningen per jaar betekent ook een toename van capaciteit om dat waar te maken. De productie in Stadshagen wordt opgeschaald naar jaarlijks 500 woningen per 2021. De benodigde extra capaciteit voor deze versnelling kan vanuit de GREX betaald worden. Voor het Centrumgebied geldt dat deze is aangewezen als een van de strategische opgaves. Hiervoor zijn reeds middelen en capaciteit beschikbaar gesteld.

In zijn algemeenheid drukt de versnelling op de structurele capaciteit van de gemeente. Via de PPN zijn voorstellen gedaan om de capaciteit van het team wonen en financiering van het ruimtelijk proces te vergroten. Naast structurele capaciteit zien we ook behoefte aan het experimenteren in nieuwe vormen van samenspel, zoals de gebiedsaanpak door marktpartijen in de Zwarte water allée. Hiervoor hebben we in het kader van de BZK-pilot Woningbouw Zwolle Provincie Overijssel-Zwolse Aanpak (Adaptief plannen in bestaand stedelijk gebied) een beroep gedaan op de provincie voor cofinanciering.

De afweging over de kosten voor de uitvoering van het Zwols Pakket van maatregelen op de woningmarkt wordt meegenomen bij de besluitvorming over de Perspectiefnota 2020.

Communicatie

De Ontwikkelstrategie Wonen is tot stand gekomen na uitgebreide consultatie van het Concilium (marktpartijen, en woningbouwcorporaties). De adviezen van de Taskforce Woningbouw van het Concilium zijn een waardevolle bijdrage geweest voor de Ontwikkelstrategie en als bijlages in de raadsnota meegenomen. In de bijeenkomst van de Taskforce Woningbouw van het Concilium, op 14 mei en 24 juni is het concept gedeeld en besproken.

Binnen de gemeentelijke organisatie heeft een brede consultatie plaatsgevonden o.a. de afstemming met de Omgevingsvisie, vastgoed, wijkmanagement en projectontwikkeling.

De nieuwe koers voor regie, sturing en samenspel wordt door onze partners op de woningmarkt breed gedeeld en ondersteund.

Vervolg

Deze ontwikkelstrategie wordt jaarlijks geactualiseerd en voorgelegd aan het college ter besluitvorming. De raad zal via een woonbrief jaarlijks, eventueel in combinatie met andere toezeggingen op het gebied van wonen over de voortgang worden geïnformeerd. Op 13 mei is er in de

Datum 26 juni 2019

raad informierend gesproken over het thema wonen. Daarin is geconcludeerd dat er behoefte is aan een debatronde over Wonen in de breedte vanuit alle nota's die er liggen. De ontwikkelstrategie Wonen maakt hier onderdeel van uit.

Samen met het Concilium werken we het komende half jaar aan de verdere structurering van netwerksamenwerking op stedelijke ontwikkeling en de uitwerking van een Zwols pakket aan maatregelen.

Openbaarheid

Openbaar