

Ontwikkelstrategie wonen

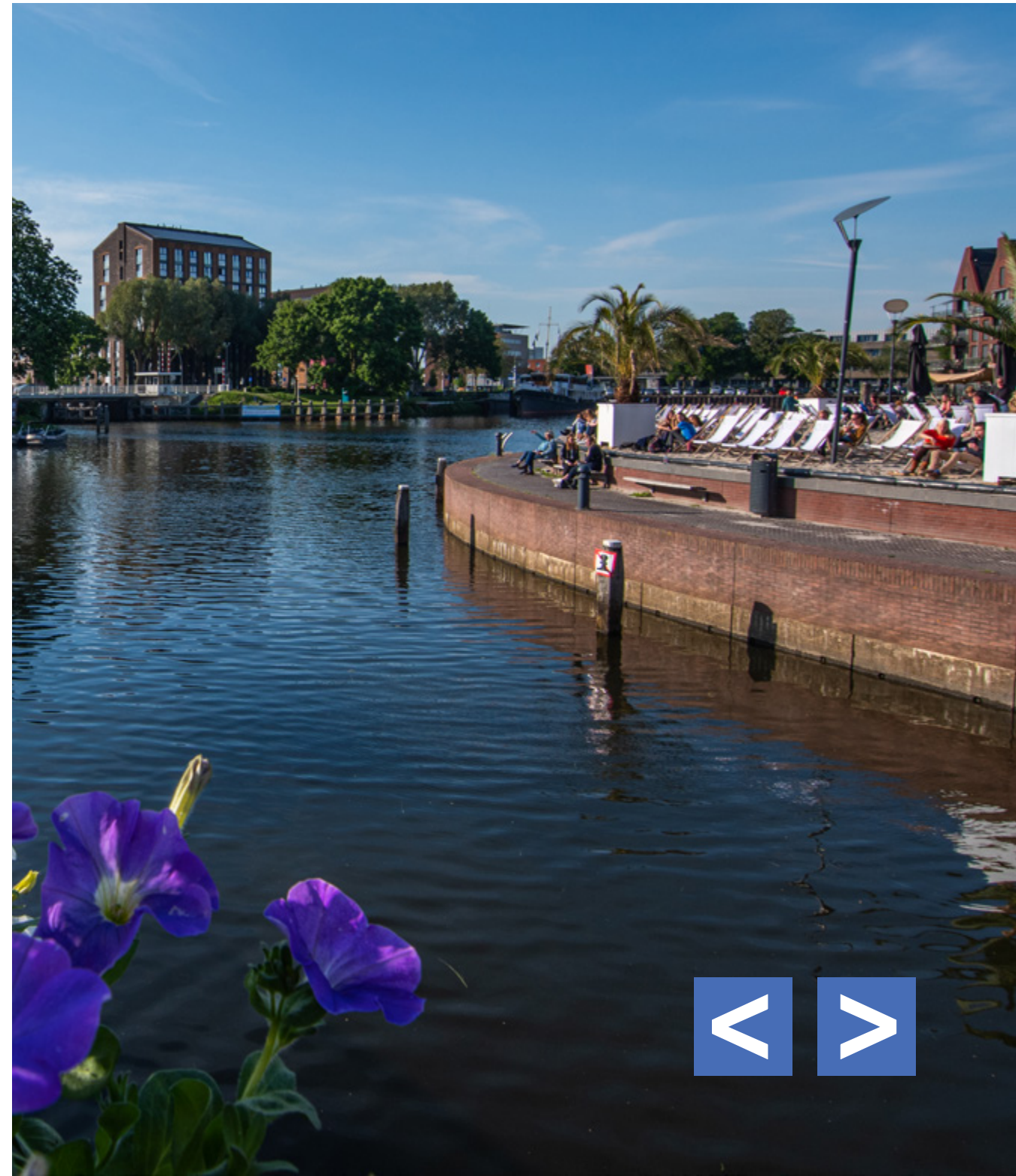
2019-2024



1. 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. In de Woonvisie 'Ruimte voor wonen' (2017-2027), is de groei van Zwolle tot 2040 geraamd op 10.000 huishoudens. Deze raming is in de Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van morgen' overgenomen.

Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen. 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 landelijke trend naar stedelijk wonen en de overloop van de Randstad betekenen dat Zwolle serieus rekening moet houden met een hogere groei dan in de Woonvisie



2017 is voorzien. Daarom schalen wij voor de komende jaren het woningbouwprogramma op naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar.

Wij zijn blij met de groei van Zwolle en de regio, goed voor de toekomst en vitaliteit van de stad en voor het draagvlak onder onze voorzieningen. Willen wij de groei van Zwolle voorzien van goede en betaalbare woningen op de goede plekken. Hiermee willen wij de ambities uit onze Woonvisie waarmaken: sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltaxstad. De woningmarkt in Zwolle staat onder druk. Wij voelen de urgentie veel woningen toe te voegen, maar blijven sturen op kwaliteit en vernieuwende woonconcepten. In de tussentijd willen wij met stimulerings- en beschermingsmaatregelen het wonen in Zwolle betaalbaar houden.

In de Ontwikkelstrategie laten wij zien hoe wij de ambities uit de Woonvisie 2017 willen realiseren, met een scope van vijf jaar. Dat doen wij niet door uit te tekenen waar welke woning moet komen. Kern van de Ontwikkelstrategie is dat het een werkwijze is, een dynamisch samenspel tussen gemeente, marktpartijen en corporaties, zowel gebiedsgericht als adaptief.

Hiermee doen wij recht aan de unieke, jarenlange samenwerking tussen gemeente, marktpartijen en corporaties, verenigd in het Concilium. Het Concilium heeft meer dan eens zijn waarde bewezen, zowel in de crisisjaren als in de huidige groeimarkt. Een sprekend voorbeeld is dat het Concilium recent spelregels heeft vastgesteld om te zorgen dat Zwolle een inclusieve stad blijft waar voor iedereen plek is om goed te wonen.

Omdat de markt ook weer kan omdraaien, maken wij de Ontwikkelstrategie adaptief en schaalbaar zodat Zwolle goed kan omgaan met de onzekerheden van de woningmarkt en zich snel kan aanpassen aan veranderende omstandigheden. Zwolle maakt de komende twee jaar deel uit van de landelijke pilot 'Adaptief Programmeren' van het Ministerie van BZK en de Provincie Overijssel. Die status helpt ons te versnellen, maar ook ons adaptief vermogen te versterken.



Context

Zwolle wil zich ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltestad. In de Woonvisie 2017 zijn uitgangspunten en leidraden vastgelegd als kaders voor realisatie van het beleid en het woonprogramma. De woningmarkt is de laatste jaren zo sterk in ontwikkeling, dat op onderdelen als in- en uitbreiding en prijssegmenten aanpassing c.q. aanscherping nodig is en daarbij de leidraad '30/40/30' in elke gebiedsaanpak gefundeerd wordt. Naast regie en sturing op basis van heldere kaders is een dynamisch samenspel met marktpartijen en corporaties een minstens zo belangrijke factor voor succes. In Zwolle werken gemeente, marktpartijen en woningcorporaties al jaren constructief samen in het zogenoemde Concilium.

In maart 2018 heeft het Concilium 'Zwolle Moderne Woonstad' vastgesteld, de nieuwe Zwolse Aanpak voor een vitale woningmarkt. Deze bevat een woonagenda van 5 punten met daarachter 25 maatregelen. Het Concilium heeft vanaf de zomer 2018, voor de periode van 1 jaar, een Taskforce Woningbouw ingesteld om te helpen de woonagenda uit te voeren. Inmiddels heeft

de Taskforce Woningbouw diverse adviezen opgesteld die waardevol zijn voor deze Ontwikkelstrategie. Zo verwijzen wij bij de onderwerpen prijssegmenten, beschermingsmaatregelen, stimuleringsmaatregelen en spelregels voor een inclusieve stad, naar adviezen van het Concilium. De adviezen zijn als bijlage opgenomen. De Taskforce Woningbouw wordt nu verlengd met een half jaar om de netwerksamenwerking op stedelijke ontwikkeling niet alleen door te zetten, maar ook structureel te maken.



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 juiste 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 voor het voetlicht brengen in de Ontwikkelstrategie zoals klimaatadaptatie, gezonde woon- en leefomgeving, en vernieuwing van bestaande voorraad.

In de vorm van een woonbrief geven wij jaarlijks een geactualiseerde planning, een overzicht van de woningbouwproductie en de eventuele bijstellingen in koers met betrekking op focusgebieden, beleid en het samenspel met onze woningmarktpartners.

Leeswijzer

Na deze introductie gaan we in hoofdstuk 2 in op de uitgangspunten en leidraden uit de Woonvisie 2017 die wat ons betreft aanpassing en aanscherping behoeven. Daarna richten wij ons in hoofdstuk 3 op de gebieden. Gebiedsgerichte ontwikkeling is de basis voor de Ontwikkelstrategie waar in we onder andere focusgebieden aanwijzen en inzetten op het vormen van gebiedscoalities. Gebiedsgericht betekent ook maatwerk per gebied, zowel op inhoud als in de rolverdeling tussen gemeente, marktpartijen en corporaties.

In hoofdstuk 4 komen maatregelen en instrumenten aan de orde, om binnen de bestaande woningmarkt te zorgen dat voldoende goedkope woningen beschikbaar blijven en bepaalde doelgroepen te helpen in hun kansen op de woningmarkt. Hoofdstuk 5 richt zich op datagedreven werken als cruciaal onderdeel om sturing, vorm en inhoud te geven aan adaptief programmeren en gebiedsgericht ontwikkelen. Tot slot gaan we in hoofdstuk 6 in op regie, sturing en samenspel. Wij willen met marktpartijen en corporaties onze unieke samenwerking optimaliseren en verder structureren in het licht van de uitdagende woonopgave in Zwolle.



2. Aanscherping ambities Woonvisie 2017

Zwolle wil zich ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltaxstad. In de Woonvisie 2017 zijn kaders vastgelegd voor de realisatie van het beleid en het woonprogramma. Sinds 2017 heeft de woningmarkt in Zwolle zich sterk ontwikkeld. Daarom schalen wij het woningbouwprogramma voor de komende jaren op naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar.

We richten ons niet op een eindpunt, maar benutten de groei om te kijken wat de stad nodig heeft. Het woningbouwprogramma laat zien dat de plancapaciteit tot 2029 op zichzelf voldoende is om een sterke groei op te kunnen vangen en 1.000 woningen per jaar te realiseren.

Leidraad in de Woonvisie 2017 is de '30/40/30' verdeling. Het woningbouwprogramma bestaat voor 30% uit goedkope woningen, 40% uit middeldure en 30% uit dure woningen. Hiermee beoogt de Woonvisie



een gevarieerd woonaanbod, zodat voor iedere inkomenscategorie een passende woning is te vinden; een ongedeelde stad voor iedereen. In de overspannen markt is het van belang strak te sturen op deze leidraad, zodat niet alleen voldoende sociale huur en goedkope koop wordt toegevoegd in Zwolle, maar ook voldoende middeldure woningen. Inmiddels is het ook voor de middeninkomens moeilijk om een betaalbare woning te vinden.

Gemeente, marktpartijen en corporaties onderschrijven in de Zwolse Aanpak het belang van een inclusieve en ongedeelde stad met gemengde wijken. Een stad waarin mensen met een grotere en kleinere beurs, met verschillende achtergronden en al dan niet met een zorg- of ondersteuningsbehoefte hun thuis vinden. Onlangs heeft het Concilium het advies 'Slagingskansen inclusieve stad' uitgebracht, met daarin zeven basisregels om te komen tot een inclusieve stad. Dit zijn spelregels die borgen dat in het woonprogramma van binnenstedelijke plannen (waar gemeente en corporaties geen of slechts een beperkte positie hebben) toch voldoende sociale huurwoningen en goedkope koop wordt toegevoegd. Samengevat leiden de spelregels ertoe dat bij de gebiedsaanpak de corporatie standaard aan tafel zit en dat in iedere

gebiedsontwikkeling de omgekeerde bewijslast uitgangspunt is van sturing door de gemeente. Dit houdt realisatie van een programma van '30-40-30' op gebiedsniveau in, tenzij de initiatiefnemer kan aantonen dat een andere verdeling beter is voor de wijk of het gebied. Het advies 'Slagingskansen inclusieve stad' is als bijlage bijgevoegd.

De ontwikkeling van de woningmarkt in de afgelopen jaren geeft eveneens aanleiding tot het aanpassen c.q. aanscherpen van een tweetal uitgangspunten in de Woonvisie 2017, te weten de verhouding in- en uitbreiding (50/50), en de prijssegmenten.

Kanteling verhouding inbreiding/uitbreiding

In de Woonvisie 2017 is het uitgangspunt opgenomen dat 50% van de woningbouwopgave plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding) en 50% suburbaan (uitbreiding).

Inbreiding gaat vaak gepaard met zowel herstructurering als transformatie van leegstaande gebouwen en kantoren. Inbreiding leidt tot een woningbouwprogramma met hoofdzakelijk appartementen en deels grondgebonden stadswoningen.



Bij uitbreiding gaat het niet alleen om locaties buiten bestaand stedelijk gebied (in Zwolle is dat Stadshagen), maar ook om programma's met vooral grondgebonden woningen en een beperkter aandeel appartementen. De landelijke trend is dat de behoefte aan stedelijk wonen groeit. De toenemende vraag naar stedelijke woonmilieus is in Zwolle zichtbaar in het migratieoverschot van afgelopen jaren, waarin vooral een toename te zien is van vestigers uit andere stedelijke gebieden. Ook de recente woningmarktonderzoeken zoals 'Companen 2017', 'BPD Mosaic 2016' en 'WoOn 2018' bevestigen dat mensen kiezen voor een woonomgeving in de stad.

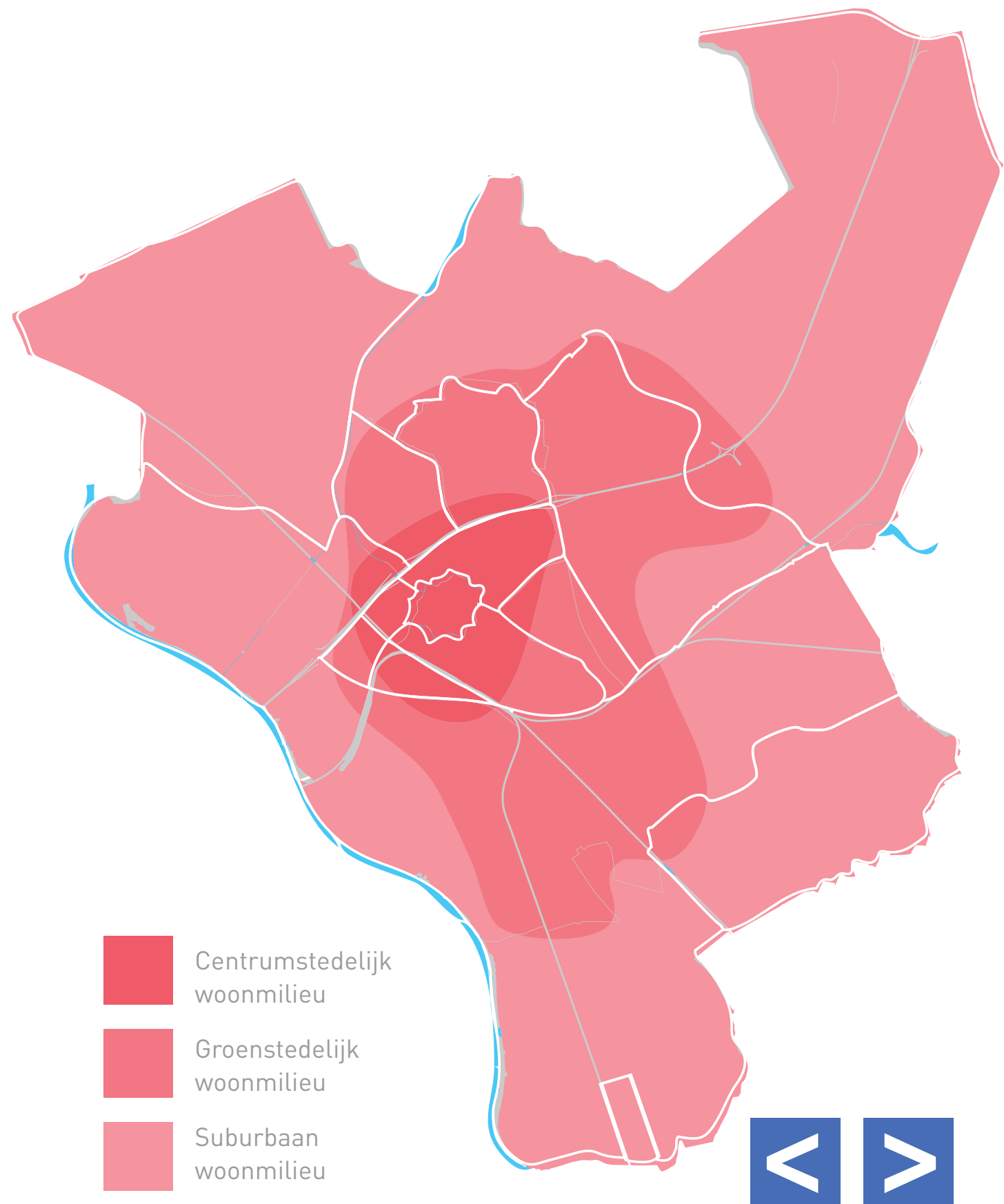
Het Bureau Stedelijke Planning heeft onlangs in opdracht van de gemeente een onderzoek afgerond naar stedelijk wonen in het centrumgebied van Zwolle. Hieronder enkele conclusies:

- De kracht en de aantrekkelijkheid van Zwolle voor instromers komt voort uit het stedelijke karakter. Juist op dit gebied zijn er voor Zwolle nog kansen te pakken.
- Door een aantrekkelijk stedelijk woningprogramma in het centrumgebied, kan Zwolle de potentie beter benutten en meer instroom aantrekken.

- De grote vraag naar stedelijke woonmilieus in Zwolle wordt bevestigd door het landelijk woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON 2015 en 2018). Van alle verhuiscandidate huishoudens met een verhuiscandidate binnen of naar Zwolle, blijkt een bovengemiddelde vraag naar stedelijke woonmilieus. Ruim 63% wenst een stedelijk woonmilieu, landelijk ligt deze voorkeur op 50%.



Deze ontwikkeling naar stedelijk wonen geeft aanleiding niet langer vast te houden aan de verhouding '50/50', maar deze te kantelen richting 60% inbreiding en 40% uitbreiding, een verhouding die ook meer recht doet aan het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding', zoals opgenomen in de Omgevingsvisie deel 1. We zetten daarmee in op versterking en uitbreiding van stedelijke woonmilieus en differentiatie binnen het stedelijk gebied. We willen unieke kwaliteiten en complementaire woonmilieus toevoegen aan de Zwolse woningvoorraad. Stedelijk wonen in Zwolle onderscheiden we daarom in centrumstedelijk wonen en groenstedelijk waarbij we zowel ruimte geven aan het versterken van het stedelijk karakter van Zwolle en tegelijk ruimte geven aan de huidige kracht van Zwolle woonstad (groen, bereikbaar, gemeenschap). Tegelijkertijd maakt de vraag naar suburbane woonmilieus nog steeds een belangrijk onderdeel uit van onze woningvraag. Samengevat leidt dit tot een verdeling van de totale woningbouwopgave in 40% subuurbaan wonen, 30% groenstedelijk wonen en 30% centrumstedelijk wonen.



Stedelijk wonen

1. Ligging/afstand tot voorzieningen: stedelijk wonen ligt op relatief korte afstand van centrumvoorzieningen.
2. Stedelijke woonmilieus kennen een sterke functiemenging met bijvoorbeeld werken, winkelen, maatschappelijke voorzieningen en vrije tijdsfuncties
3. Woningdichtheid/kavelgrootte: stedelijk wonen kent grotere woningdichtheden (circa 50 tot 80 woningen per ha, tegenover circa 20 tot 40 woningen per ha in meer suburbane woonmilieus) en kleinere kavels dan suburbane woonvormen.
4. Woningtypen: in stedelijke woonmilieus is het aandeel appartementen doorgaans hoger en zullen meestal relatief weinig twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen voorkomen.
5. Rol van de auto en parkeren: in stedelijke woonmilieus is minder ruimte voor de auto. Straten zijn vaker autovrij of -luw ingericht en parkeren wordt vaker ondergronds opgelost. Mede hierdoor ligt het autobezit doorgaans fors lager in stedelijke woonmilieus. Dit hangt ook samen met de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen in stedelijke woonmilieus.

(bron: 2019 BSP 'Stedelijk wonen in het centrumgebied')



Prijssegmenten jaarlijks aanpassen aan marktomstandigheden

De leidraad '30/40/30' bestaat uit prijssegmenten om goedkoop, middelduur en duur te onderscheiden. In de afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen sterker gestegen dan de algemene consumentenprijs, waardoor de huidige grenzen niet meer aansluiten bij de actuele marktomstandigheden. De prijsgrenzen zijn al meer dan tien jaar niet aangepast.

Wij stellen voor de prijssegmenten uit de Woonvisie aan te passen conform het advies 'Prijssegmenten' dat het Concilium op 27 juni 2019 heeft vastgesteld. Doel van de aanpassing is om de prijsgrenzen te laten aansluiten aan de marktomstandigheden ten behoeve van een gezonde werking van de woningmarkt. Basis voor de prijsgrenzen is de verhouding tussen inkomen en leencapaciteit, en daarvan afgeleid de prijs voor een woning.

De gemeente Zwolle heeft intensief in de voorbereidende werkgroep geparticipeerd en het advies aangevuld met een verdeling van prijssegmenten in de huur. De verdeling naar huurprijsklasse is afgeleid van de netto maandlast van goedkope, middeldure en dure koopwoningen.



Bijgevoegd de tabel met de aangepaste prijsgrenzen in de koop en in de huur.

In het advies 'Prijsegmenten' is per segment uitgewerkt wat de nieuwe grens zou moeten zijn. Ondanks een stijging van de prijsgrens, blijft in het segment **goedkoop** een spanningsveld zitten tussen inkomen, leencapaciteit en de stichtingskosten van een nieuwbouwwoning. Ook voor een bedrag van € 210.000 is het moeilijk een betaalbare woning te bouwen met een minimale maatvoering en eisen op het gebied van klimaat, energie en circulariteit.

De prijsgrens **duur** (een ondergrens) is mede bepaald door te kijken naar het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden in Zwolle. Dit zijn de netto inkomens van de leden van een huishouden bij elkaar. Dat genereert een leencapaciteit waarvan afgeleid een bedrag van € 325.000 als ondergrens voor dit segment. Het segment **middelduur** zit dan vanzelf tussen goedkoop en duur in. Nieuw is het voorstel middelduur in tweeën te splitsen, waarbij de grens van 'Middelduur 1' geënt is op de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG).

Tenslotte is het voorstel in het advies 'Prijsegmenten' om de prijsgrenzen jaarlijks te updaten in samenspraak met de woningmarktpartners en vanuit de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt (leencapaciteit, bouwkosten, grondprijsontwikkelingen). Dit betekent dat we continue de vinger aan de pols houden en wanneer nodig een voorstel doen tot aanpassing van de prijsgrenzen.

Wij verwijzen voor verdere toelichting naar het advies 'Prijsegmenten', dat als bijlage is bijgevoegd.

Voor de berekening van de grondprijzen en dus voor de grondopbrengsten heeft deze aanpassing geen gevolgen, omdat de gemeente Zwolle met residuele grondprijzen werkt. In Stadshagen is al voorgesorteerd op de aanpassing van de prijssegmenten.

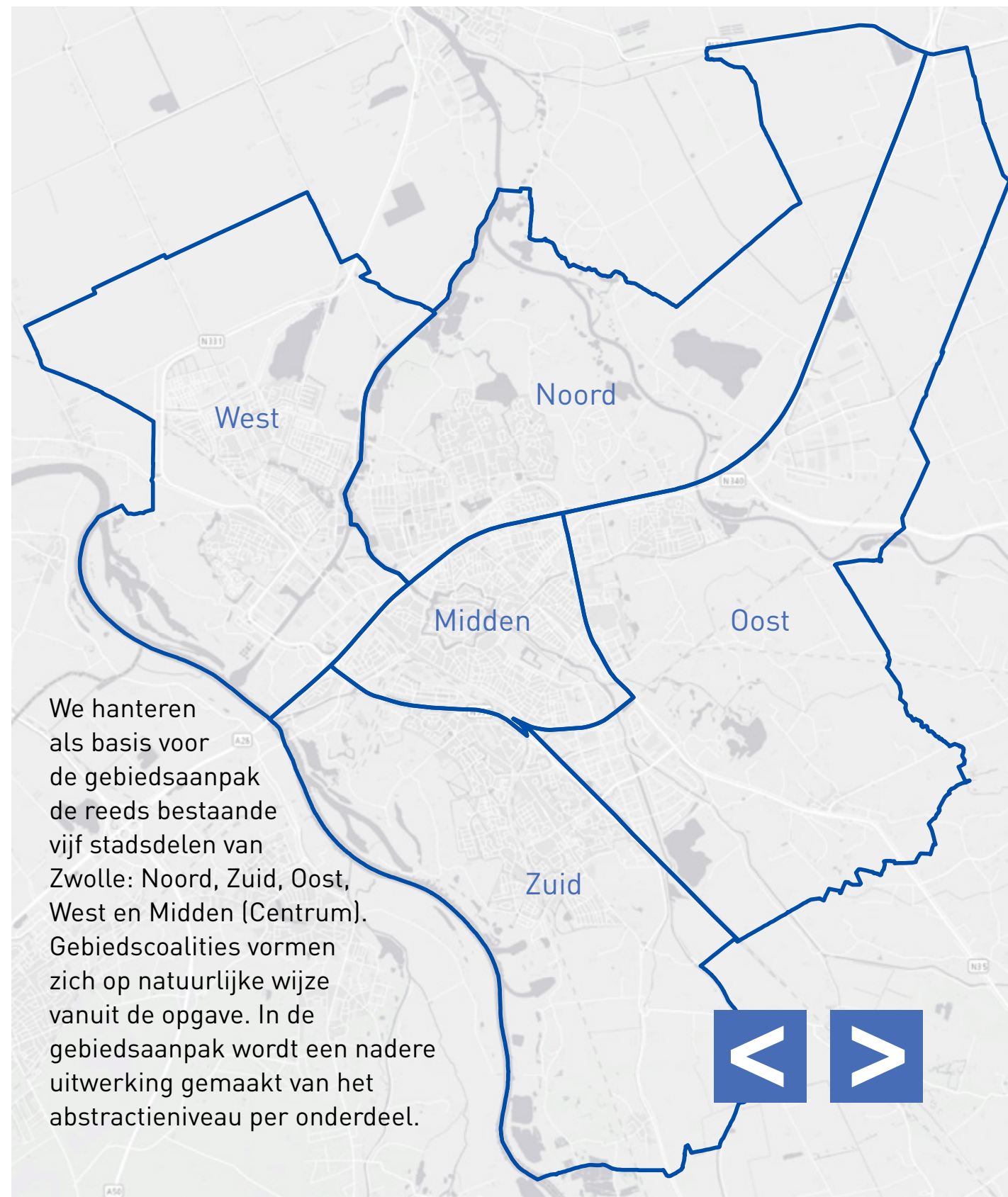
Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € 210.000	Tot € 720
Middelduur 1	€ 210.000 - € 260.000	€ 720 - € 850
Middelduur 2	€ 260.000 - € 325.000	€ 850 - € 1050
Duur	Vanaf € 325.000	Vanaf € 1050



3. Gebiedsgericht ontwikkelen

Uitgangspunt van het Zwolse beleid (Omgevingsvisie en Woonvisie) is gebiedsgericht werken. We spreken met elkaar af om als woningmarktpartners gebiedsgericht te ontwikkelen.

Gebiedsgericht ontwikkelen is een werkwijze waarmee we samen werken aan de kwalitatieve groei van een inclusieve stad. We maken gezamenlijk de analyses en afwegingen die nodig zijn om ten eerste het woningbouwprogramma te realiseren, ten tweede te kijken wat niet alleen de wijk, maar ook het gebied nodig heeft om toekomstbestendig en vitaal te blijven, en tot slot hoe de gebieden complementair aan elkaar kunnen zijn in kwaliteit en diversiteit. We leggen dwarsverbanden met andere projecten en andere opgaves binnen het gebied. We zien daarbij dat juist door te komen tot een gebiedsaanpak woningbouw die breder gaat dan het individuele woningbouwplan, het mogelijk is om te komen tot afspraken die de haalbaarheid vergroten en stedelijke kwaliteit toevoegen.



Dat betekent een voortdurende koppeling maken tussen het gebied (lokale context) en de gemeentelijke kaders en spelregels (Omgevingsvisie, Woonvisie, Zwolse Aanpak). Belangrijk daarbij is de invulling van de samenwerking met partijen in dat betreffende gebied.

We brengen niet alleen het programma en opgaven bij elkaar, maar ook de partijen. De gemeente is initiator in het samenbrengen van partijen op gebiedsniveau.

Voorbeeld: [Zwartewaterallee](#)



Binnen elk gebied werken we aan de hand van 'Start voor de start'. Dit betekent dat we een analyse maken van het huidige sociale en fysieke profiel van het gebied (wat is er), wat de komende 5 jaar de opgaven inclusief de onzekerheden rond de opgaven zijn, wat op de planning staat en welke dwarsverbanden er onderling te leggen zijn. Resultaat is een gezamenlijk ontwikkelperspectief schetsen. Hiermee maken we scherp waar we gezamenlijk aan willen werken.

Voorbeeld:
positioneringsstatement
Holtenbroek

Holtenbroek 2 stedelijk recreëren

- Versterking van de leefbaarheid door een verbeterde uitstraling van openbare ruimte en de aansluiting van de woningen daarop.
- De ontwikkeling van de Zwarte Waterzone draagt bij aan de leefbaarheid van de buurt, de toegankelijkheid en het gebruik van de openbare ruimte.



Holtenbroek 1 stedelijke ontmoeting

- Holtenbroek 1 verkleurt langzaam van monofunctionele woonwijk naar een veelzijdige, stedelijke buurt.
- De ontwikkeling van de Zwarte Waterzone maakt het water toegankelijk en voorziet in een ontmoetingsplek voor wijk en stad. Het levert een toegevoegde waarde aan de wijk economie en aan sociale vraagstukken.
- Verbetering van match tussen doelgroep en woningtype.



Holtenbroek 3 stedelijk verbonden

- Respecteren en repareren van de ruimtelijke structuur door duidelijke en veilige routes binnen de buurt en naar het groene buitengebied.
- Het behoud van voorzieningen, zoals scholen.
- Energetische maatregelen vergroten het wooncomfort en de toekomstbestendigheid van de woningen.



Holtenbroek 4 stedelijk geborgen

- Diverse woningtypologieën voor de huidige doelgroep, die gericht zijn op geborgenheid en gezamenlijkheid.
- Versterking relatie binnenstad door verbetering van fysieke verbindingen.
- Bestaande voorzieningen zoals de Havezate verder ontwikkelen tot ontmoetingspunt voor een breder publiek binnen een geborgen stedelijk woonmilieu.



Ook spreken we met elkaar af wie welke rol oppakt. Gedurende het proces kan deze rol veranderen. De gemeente heeft daarbij altijd ook haar publiekrechtelijke rol te vervullen met betrekking tot onder andere bestemmingsplannen. Er is onderscheid te maken in de volgende rollen: regisseur, aanjager, facilitator, deelnemer en uitvoerder.

Voorbeeld: In Spoorzone/Hanzeland is de gemeente regisseur van de gebiedsontwikkeling. In de Zwartewaterallee is de gemeente deelnemer.

In het kader van de landelijke pilot 'Adaptief Programmeren' van het Ministerie van BZK en de Provincie Overijssel gaan we op concrete locaties aan de slag met nieuwe manieren van gebiedsontwikkeling. We kiezen hier voor learning by doing. Het proces bestaat uit leren en ontwikkelen van een Zwolse methode, waarin we ook willen leren van diverse vernieuwde aanpakken in Nederland. De gebiedsontwikkeling Zwartewaterallee dient als pilot hiervoor.

Rollen

Regisseur

De regisseur verbindt partijen met elkaar en stuurt op ambities en doelen.

Facilitator

De facilitator stelt mensen optimaal in staat om datgene te doen wat nodig is om succesvol te zijn.

Deelnemer

De deelnemer participeert in projecten en initiatieven.

Aanjager

De aanjager enthousiasmeert partijen om hun eigen verantwoordelijkheid te nemen en daarmee snelheid te maken in de opgave.

Uitvoerder

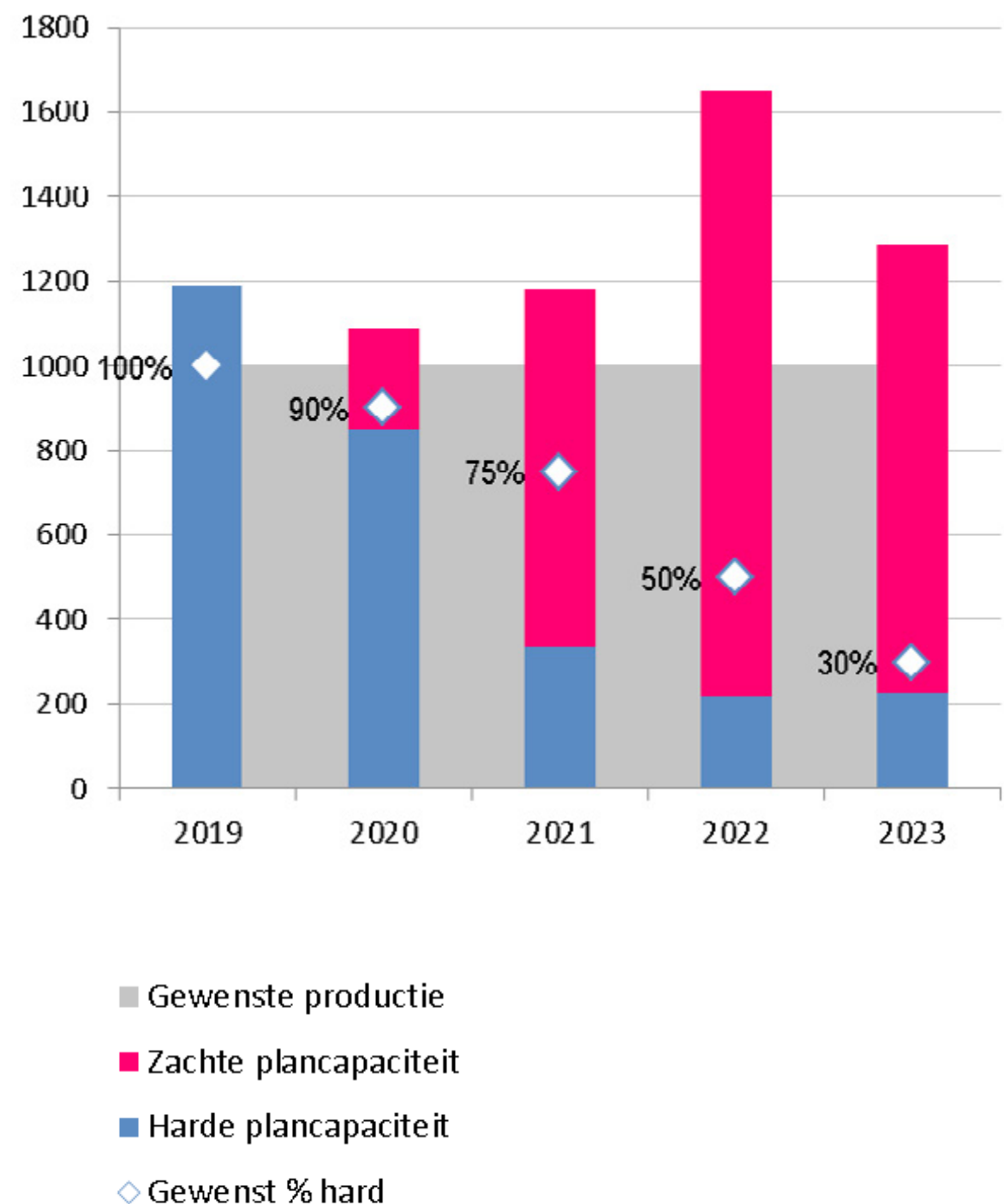
De uitvoerder heeft een voorbeeldfunctie en zorgt ervoor dat opgaves binnen de gestelde doelen gerealiseerd worden.



Stadsniveau

Sturing op woningbouwaantallen en continuïteit in woningbouwproductie gebeurt op stadsniveau. Daarvoor hanteren we de planningslijst van het woningbouwprogramma die halfjaarlijks geactualiseerd wordt samen met het Concilium. Het programma telt op dit moment ca. 12.000 woningen. Dit is exclusief de uitbreidingslocaties zoals aangewezen in het 'Structuurplan 2020'.

Zoals aangegeven koersen we op jaarlijks 1.000 woningen toevoegen. Dit doen we adaptief, zowel sneller als meer indien mogelijk en minder dan nodig. Aantallen zijn de resultaten van gezamenlijke ambitie en inzet op kwalitatieve groei vanuit lange termijnperspectief van verstedelijking. Zoals al aangegeven laat het woningbouwprogramma zien dat de plancapaciteit tot 2029 op zichzelf voldoende is om een sterke groei op te kunnen vangen en 1.000 woningen per jaar te realiseren¹. In de tabel is dit voor de scope van de Ontwikkelstrategie (5 jaar) weergegeven.



¹ Plancapaciteit is 'hard' wanneer het plan de status van onherroepelijk bestemmingsplan heeft op basis waarvan het plan uitgevoerd kan worden.

Het woningbouwprogramma voor de komende tien jaar bestaat nu grofweg uit 70% stedelijke en 30% suburbane locaties. De verhouding '70/30' in het huidige woningbouwprogramma heeft er mede mee te maken dat de enige suburbane woonlocatie van Zwolle, Stadshagen, de laatste gronduitgiftes heeft gepland in 2025 en er in de jaren daarna geen subuurbaan programma is. Een meer stedelijk woningbouwprogramma is in lijn met de landelijke trend van stedelijk wonen en conform de Omgevingsvisie deel I, waarin uitgesproken is dat we de groei van de stad benutten om van binnen uit te vernieuwen. Binnenstedelijk bouwen gaat voor uitbreiding van de stad. Volgens het 'WoOn 2018' specifiek uitgevoerd voor Zwolle, blijft er echter een grote behoefte aan subuurbaan woonmilieu, voornamelijk grondgebonden in een nieuwbouwwijk aan de randen van bestaand stedelijk gebied.

Na de versnelde afbouw van Stadshagen, kan op een nieuwe manier met suburbane locaties worden omgegaan. Geen traditionele 'Vinex'-uitleg maar aansluitend bij deze tijd, de veranderende vraag en de kwaliteiten van zowel het gebied als het landschap. Ontwikkelen van gedifferentieerde woonmilieus waarin

groen en wonen, energietransitie en klimaatadaptie worden gecombineerd. Met een andere wijze van ontwikkelen. Voor 2025 is een nieuwe locatie nodig om de blijvende behoefte aan subuurbaan wonen te kunnen bedienen en de gewenste 40% aan subuurbaan woningaanbod te realiseren. De Omgevingsvisie zal hier een integrale afweging in maken en de gewenste ontwikkelrichting benoemen.



Gebiedsprofielen

Strategische planning en programmering werken we op gebiedsniveau uit. Leidende principes zijn de Woonvisie en de Omgevingsvisie. Afhankelijk van het project of de projecten in het gebied, de planfase, de lokale context en marktsituatie spreken partners binnen het gebied met elkaar af welk programma wenselijk en haalbaar is om stappen te zetten in de goede richting. Onderstaand een eerste aanzet van de gebiedsprofielen ten behoeve van het wonen in Zwolle als basis voor het samenspel binnen de gebieden. In de Omgevingsvisie worden de gebiedsprofielen integraal uitgewerkt. In de gebiedsprofielen wordt onder andere aangegeven wat de plancapaciteit is. Dit heeft betrekking tot wat op dit moment bekend is aan initiatieven en plannen. Het is geen eindbeeld van de ontwikkelpotentie van stadsdelen. Ervaring leert dat nieuw potentieel snel kan ontstaan en een waardevolle bijdrage kan leveren aan de transformatie en vernieuwing van stadsdelen.





Stadsdeel West

West omvat de wijken Westenholte en Stadshagen, de huidige uitleglocatie van Zwolle. Stadsdeel West biedt een groenstedelijk woonmilieu wat betreft de bestaande bebouwing en een suburbaan woonmilieu wat betreft de uitbreiding van Stadshagen. De plancapaciteit bedraagt op dit moment circa 3500 woningen.

Onlangs is het koersdocument De Tippe vastgesteld, met daarin ook een voorstel voor versnelling van de algehele planning van Stadshagen naar 500 woningen per jaar vanaf 2021. Het voorstel voor versnelling is tot stand gekomen in samenspraak met de Taskforce Woningbouw in het kader van de versnellingsagenda. Gemeente en Woningmarktpartners zetten alle zeilen bij om deze versnelling in woningbouwproductie per 2021 te realiseren. Voorwaarde is dat in Breezicht Noord en De Tippe de benodigde gronden bouwrijp zijn en de bestemmingsplanprocedures hebben doorlopen. De nieuwe planning betekent dat in Stadshagen in 2025 de laatste gronduitgiftes zijn gepland. Dat maakt de keuze van en de voorbereiding op een nieuwe uitleglocatie urgent.





Stadsdeel Noord

Noord omvat de wijken Aa-landen en Holtenbroek. Dit stadsdeel is te typeren als een groenstedelijk en woon-werk-leer-recreëer gebied. De plancapaciteit bedraagt op dit moment circa 1.250 woningen. Het vormt de verbinding tussen groene wijken en centrumgebied. Stadsdeel Noord is een gebied waar veel ontwikkelpotentie is dat een belangrijke bijdrage kan leveren aan stedelijk wonen, complementair aan het centrumgebied. Ook is dit stadsdeel aangemerkt als kansrijk gebied om te starten met warmtetransitie. De transformatie van kantoren en de ontwikkeling van de Zwartewaterzone geven de entrees (weg en water) van dit stadsdeel een nieuw gezicht. Een groot deel van de woningen in Holtenbroek bevindt zich in het goedkope segment (huur en koop). Het aandeel ouderen is in Aa-landen bovengemiddeld ten opzichte van Zwolle. Voor beide wijken is doorstroming een belangrijk middel in het toewerken naar evenwichtige toekomstbestendige wijken.



Stadsdeel Oost

Stadsdeel Oost omvat de wijken Diezerpoort, Wipstrik, Berkum en kantorenlocatie Oosterenk. Dit stadsdeel typeert zich als een groenstedelijk woongebied wat betreft de bestaande bebouwing en voor wat betreft Oosterenk een stedelijk woon-werk gebied. De plancapaciteit bedraagt circa 1.500 woningen. Verreweg de meeste woningen zijn gepland in Oosterenk, in het kader van het beleid kantorentransformatie. Oosterenk biedt kansen voor een stedelijke ontwikkeling, maar heeft een forse transformatie nodig. De kantorentransformatie Oosterenk vraagt om een ander profiel van dit gebied met een mix van functies en een mix van woonmilieus, waarbij het de verbinding legt tussen het (binnen)stedelijk gebied en het landelijk gebied aan de oostkant van Zwolle. Samen met de partners in het gebied wordt een gebiedsvisie opgesteld die richting geeft aan de transformatie van het gebied, onder andere het woningbouwprogramma. De gebiedsvisie is gereed in het najaar van 2019. Diverse transformatie initiatieven zijn al in vergevorderd stadium en worden, vooruitlopend op en kaderstellend voor de gebiedsvisie, uitgewerkt voor realisatie.





Stadsdeel Zuid

Dit stadsdeel valt samen met de wijk Zwolle Zuid, biedt een (groen)stedelijk woonmilieu en heeft een woningbouwprogramma van circa 150 woningen, met name in het gebied Oude Mars. Daarmee is er op dit moment in Zwolle niet veel ontwikkelperspectief. Zwolle Zuid is een jaren 80 wijk die aan de vooravond staat van natuurlijke wijkvernieuwing, met name op het gebied van energietransitie en leefbaarheid. Wenselijk voor dit stadsdeel is om een gezamenlijke positioneringsstatement op te stellen en daarin helder te maken wat het ontwikkelperspectief is voor deze wijk. Het perspectief van de wijk met haar eigen tijdpad, kansen en behoeften staat daarin centraal. Voorlopig houden we de vinger aan de pols.



Centrumgebied

Het centrumgebied met de wijken Binnenstad, Assendorp, Kamperpoort, Veerallee en Hanzeland/Spoorzone laat zich omschrijven als een centrumstedelijk (binnenstad) woonmilieu met een hoge dichtheid van woningen, voorzieningen en verblijfsgebieden. De plannen in het zogenoemde Singelkwartier (Schuttevaerkade en Burgemeester Drijbersingel) zijn aan het centrumgebied toegevoegd. De plancapaciteit telt circa 4000 woningen in het totale gebied. Een meerderheid van de woningen is gepland in Hanzeland/Spoorzone. De ontwikkeling van het centrumgebied is bepalend voor de groei in stedelijkheid van Zwolle. Al onze opgaves (stedelijk wonen, vernieuwing van de economie, slimme mobiliteit en bereikbaarheid, inclusiviteit en klimaat) komen hier samen. Toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, een mix van functies en goede verbindingen (micro en macro niveau) zijn leidend in dit gebied. Transformatie en vernieuwing van het centrumgebied kan een impuls geven aan de bestaande wijken Kamperpoort, Assendorp en Deze.





Buitengebied

Het buitengebied omvat onder meer de dorpen/buurtschappen Wythmen, Windesheim, Haerst, Spoolde en Harculo. Het woningbouwprogramma telt circa 300 woningen, waarvan 50 woningen gereserveerd voor splitsing van agrarische woningen in het buitengebied en 'rood voor rood'. De overige woningen zijn vooral ingepland voor het dorpsplan Wythmen. Het buitengebied en de dorpen laten zich typeren als een waardevolle stadsrand/uitloopgebied met grote landschappelijke kwaliteit. De landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Zwolle is een kernwaarde van de woonaantrekkelijkheid van Zwolle. Het belang ervan zal door de groei en verstedelijking van de stad nog nadrukkelijker zijn. Beide kwaliteiten willen we nadrukkelijker aan elkaar verbinden op een vernieuwende manier, aansluitend bij deze tijd en een veranderende vraag. Extra woningbouw in de dorpen kan hier een impuls aan geven en biedt draagvlak onder de voorzieningen in de dorpen. Voor de locatie IJsselcentrale Harculo loopt op dit moment een strategische verkenning waarbij woningbouw aan de orde is, complementair aan de inrichting van het gebied als een 'nieuwe energie' centrale. De woningbouwpotentie van de dorpen, buitengebied en Harculo spelen mee in de afwegingen over nieuwe uitleg.

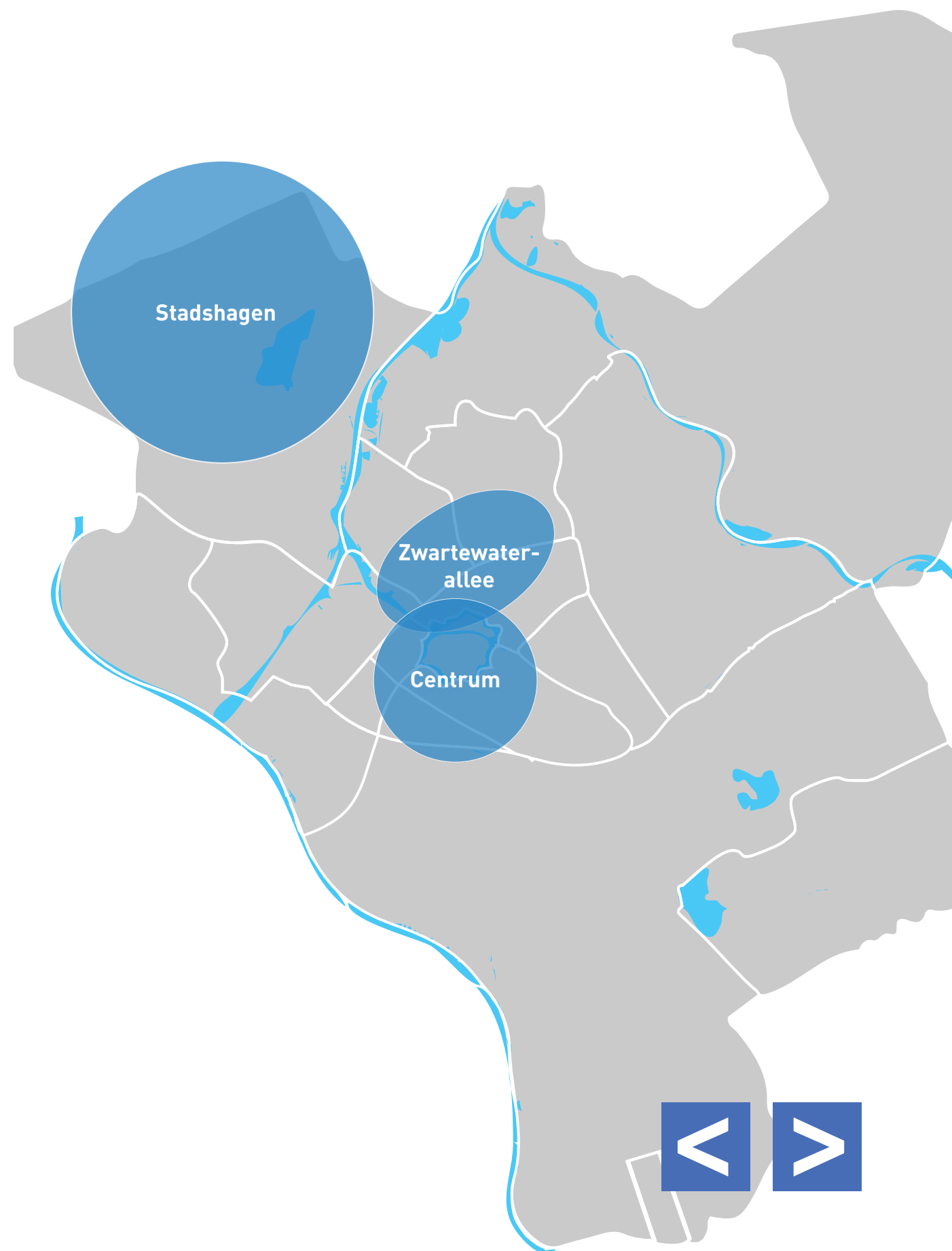


Focusgebieden

Om richting te geven aan de verstedelijkingsopgave en daarmee helderheid te geven aan de markt, is het van belang focusgebieden aan te wijzen. Met het aanwijzen van focusgebieden willen we gericht onze middelen en capaciteit inzetten om het grootst mogelijke positieve effect te bereiken. Focusgebieden aanwijzen is eveneens nodig om het adaptief vermogen vorm te geven. Is opschaling nodig, dan onderzoeken we binnen de focusgebieden welke mogelijkheden er liggen om te versnellen. Is afschaling nodig, dan zijn de focusgebieden de gebieden waar de woningbouwrealisatie in eerste instantie voortgang vindt.

De afweging welke focusgebieden we gaan hanteren de komende vijf jaar, is gemaakt op basis van de bijdrage aan de vier woonambities aan de hand van twee perspectieven. Ten eerste in hoeverre het gebied bijdraagt aan zowel vernieuwing als transformatie van de stad en ten tweede welke meerwaarde het gebied voor de bestaande wijk(en) biedt.

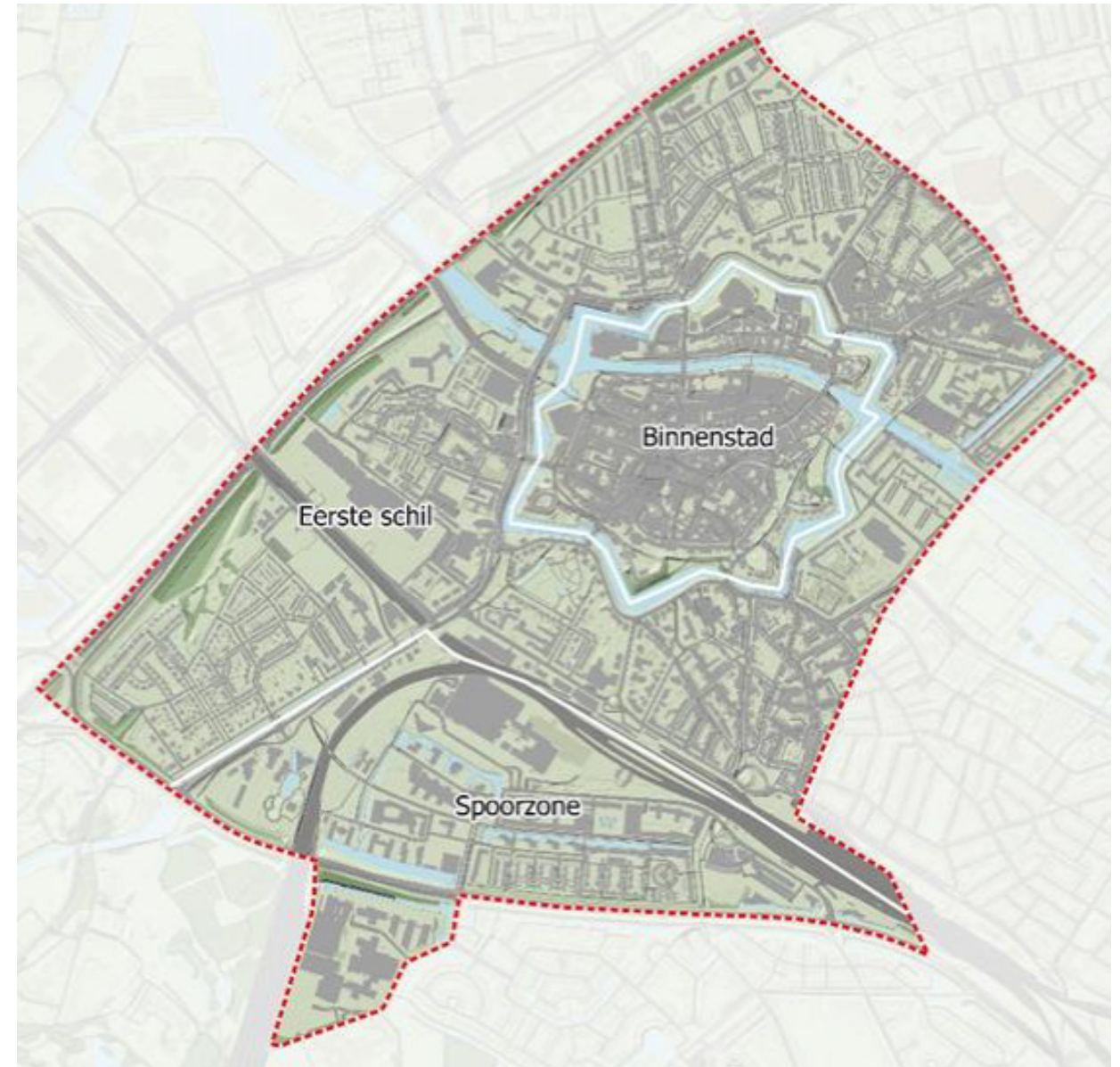
Het aanwijzen van focusgebieden betekent niet dat alle overige woningbouwinitiatieven on hold staan. Deze gebieden zijn evenzeer van waarde voor woonstad



Zwolle. Initiatiefnemers hebben zelf de regie om bij te dragen aan een kwalitatieve groei van een inclusieve woonstad en dit op adaptieve wijze te doen. De 'winkel is open' voor nieuwe ruimtelijke initiatieven. Deze worden in behandeling genomen, integraal overwogen en op waarde geschat.

Focusgebieden voor Wonen in Zwolle de komende 5 jaar

Centrumgebied: De ontwikkeling van het centrumgebied is bepalend voor de groei in stedelijkheid van Zwolle, al onze opgaves (stedelijk wonen, vernieuwing van de economie, slimme mobiliteit en bereikbaarheid, inclusiviteit, gezondheid en klimaat) komen hier samen. Het is de plek waar centrumstedelijk wonen kan landen en het draagt sterk bij aan het overall aanbod stedelijk wonen. Voor Spoorzone/Hanzeland specifiek geldt als woon- en werkgebied van de toekomst, met het centraal gelegen tweede OV-knooppunt van Nederland, dat we hier aan het begin staan van een grote en integrale transformatie van het gebied. Een schaalsprong in verstedelijking. Om deze sprong te laten slagen, is het belangrijk om vanuit gezamenlijke verantwoordelijkheid en met alle partners



te werken aan het verbinden van alle vraagstukken die hier samenkomen. Daar profiteren niet alleen de stad en regio van, hier kan ook een deel van de groei uit de Randstad landen.

Het centrumgebied vraagt om een schaalsprong in stedelijkheid, mobiliteit en toekomstbestendigheid (klimaat). Een complexe herinrichtings- en bereikbaarheidsopgave. De gemeente bezit weinig grond en het gebied kent verschillende eigenaren. Dit vraagt om een vernieuwende aanpak. Zwolle heeft ambities, we zien de kansen en de enorme meerwaarde van dit gebied voor de stad, de regio Zwolle en Nederland.

- Rol gemeente Spoorzone: regisseur
- Rol gemeente Singelkwartier: facilitator en aanjager

Stadshagen: de enige suburbane woonlocatie in Zwolle waar op korte termijn en versneld ruim 3.000 woningen in alle prijssegmenten gerealiseerd worden. Daarmee draagt het sterk bij aan de groei van de stad en de behoefte aan een suburbaan woonmilieu, complementair aan het stedelijk aanbod.

Breecamp en Breezicht zijn in aanbouw op dit moment. De Tippe wordt energieneutraal en klimaat adaptief ontwikkeld, met bijzondere aandacht voor

circulariteit en inclusiviteit. Dit is van belang voor toekomstbestendige en vitale wijken. De bouw van deze 3000 woningen, waaronder ook woningen bij voorzieningen en de uitbreiding van het winkelcentrum, zorgt het ervoor dat de wijk na 30 jaar 'af' is.

- Rol gemeente: regisseur

Zwartewaterallee: Zwartewaterallee vormt de verbinding tussen groene wijken van Zwolle Noord met het centrumgebied. Een gebied waar veel ontwikkelpotentie aanwezig is, die een belangrijke bijdrage kan leveren aan de groei van de stad en de vraag naar stedelijk wonen, complementair aan het centrumgebied. De Zwartewaterallee is een gebiedsontwikkeling, waar diverse marktpartijen actief samenwerken in een gebiedscoalitie. De transformatie en vernieuwing van dit gebied zorgt voor een impuls aan de bestaande wijken, onder andere ten gunste van doorstroming en een sterkere verbinding met het centrumgebied.

- Rol gemeente Zwartewaterallee: deelnemer



4. Instrumenten en maatregelen huidige markt

In Zwolle is sprake van een overspannen woningmarkt, waardoor de kwalitatieve groei van een inclusieve stad onder druk staat en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is afgenomen.

De starter heeft nauwelijks mogelijkheden om tot de koopmarkt toe te treden. Het aanbod in het goedkope segment is beperkt, mede doordat goedkope woningen vaak worden opgekocht door particuliere beleggers. Er zijn maatregelen nodig om starters in de huidige markt meer kansen te geven en om de beschikbaarheid van goedkope woningen zowel te stimuleren als te beschermen. Het advies 'Prijsegmenten' van het Concilium (zie bijlage) geeft een overzicht van mogelijke maatregelen:

1. Stimuleringsmaatregelen die de leencapaciteit verhogen.
2. Beschermende maatregelen die ervoor zorgen dat de woningen in het goedkope segment bij de juiste doelgroep komen en blijven.

Stimulerings maatregelen	Starterslening
	Over 40 jaar aflossen
	Overdrachtsbelasting naar 0%
	Erfpacht/duokoop
	Koopsubsidie
Beschermende maatregelen	Woonlasten verlagen
	Zelfbewoningsclausule bij nieuwbouw
	Anti-speculatiebeding
	Beperking op meerwerk
Gemeentelijk instrumentarium	Inkomensgrens
	Beleidsregel klein wonen
	Beleidsregel beleggershuur
	Flexibel bestemmingsplan

Deze maatregelen zijn met name gericht op korte termijn interventies in de woningmarkt. Daarnaast beschikt de gemeente over instrumentarium, meer gericht op de middellange termijn. Onderstaand een overzicht.

Ervaring leert dat juist een combinatie van maatregelen, een samengestelde menukaart, de beste dekking geeft in de verschillende situaties. Hierdoor optimaliseer je de succeskansen aan de kopers kant en verdeel je aan de investeerderskant de lasten. In zijn algemeenheid is zorgvuldigheid in het doen van marktinterventies gevraagd. Wenselijk is om te gaan om voor maatregelen die gezien kunnen worden als uitgestelde betaling. Het puur sec subsidiëren van de woningmarkt is te eenzijdig en belastend aan de investeerderskant.

Kritische noot hierbij is dat maatregelen voor een specifieke doelgroep in de woningmarkt ook altijd effect heeft op andere groepen en kunnen leiden tot krapte elders, bijvoorbeeld bij middeninkomens. De niet goed functionerende markt ligt vooral bij een veel grotere vraag naar (stedelijke)woningen. De oplossing voor de stijgende woningprijzen en de toegankelijkheid van de woningmarkt zit dan ook met name in het creëren van



nieuw aanbod. Juist samenwerking kan de kwalitatieve woningproductie omhoog brengen, wat we beogen in het samenspel met de Zwolse woningmarktpartners.

Samen met het Concilium¹ werken we dit jaar aan een verdere uitwerking van deze maatregelen in een Zwols pakket. Daarin betrekken we de ervaringen uit het verleden met het toepassen van deze maatregelen. Een goed pakket maakt de toetreding op de woningmarkt in het koopsegment voor meer mensen toegankelijk. Iets wat bijdraagt aan de doelstelling van Zwolle om een inclusieve stad te blijven. Ons voorstel is om de volgende maatregelen verder uit te werken.

Zelfbewoningsclausule

Het verplicht zelf bewonen van de koopwoning door de eigenaar of familielid in eerste lijn, gedurende een periode van drie jaar. Dit voorkomt dat de particuliere belegger deze woning koopt. Dit kan verplicht gesteld worden bij nieuwbouw- en uitpondwoningen.

¹ Provincie Overijssel is één van de partners in het Concilium die in haar coalitieakkoord heeft uitgesproken om de woningmarkt beter toegankelijk te maken voor starters en doorstroming te bevorderen en daarvoor samen met gemeenten en partners effectieve instrumenten te ontwikkelen.

Anti-speculatiebeding

Hiermee wordt voorkomen dat een koper een nieuwbouwwoning verwerft met het oog om deze kort na aankoop met speculatiewinst weer door te verkopen. Het beding geldt voor een bepaalde vaste periode, waarbij in beginsel een deel van de gerealiseerde overwinst bij verkoop binnen deze periode moet worden afgedragen aan de gemeente. De gemeente verkoopt zijn gronden voor een niet marktconforme prijs. Deze maatregel was sinds het jaar 2000 van kracht op goedkope koopwoningen in Zwolle, maar is ten tijde van de crisis in 2010 opgeschort. Voorgesteld wordt om deze maatregel weer te activeren.

Beleidsregel klein wonen

Deze beleidsregel is gericht op het reguleren van het splitsen van grondgebonden woningen in meerdere zelfstandige eenheden. De beleidsregel is opgesteld vanuit de zorg over de toegenomen druk op de leefbaarheid in het centrumgebied, als gevolg van het omzetten en splitsen van woningen. Er wordt in de nog vast te stellen beleidsregel onderscheid gemaakt



tussen centrumgebied, overige woongebieden en buitengebied. De beleidsregel is in het belang van sturing op leefbaarheid en instandhouding van schaarse woningvoorraad.

Beleggershuurwoningen

Hiermee wordt ingezet op uitbreiding en behoud van het middeldure huursegment in Zwolle. Dit is van belang voor het bedienen van middeninkomens en de doorstroming. Het realiseren van huurwoningen in de categorie middelduur (beleggershuurwoningen) vraagt om flankerend gemeentelijk beleid: afspraken maken met beleggers over zowel huurprijs als uitpondtermijn. Daarmee wordt voorkomen dat beleggers huurwoningen snel uitponden. In de prestatieafspraken met de corporaties voor 2020-2023, is afgesproken dat we verkennen of het (beperkt) realiseren van woningen in het middelduursegment mogelijk is ter bevordering van de doorstroming.

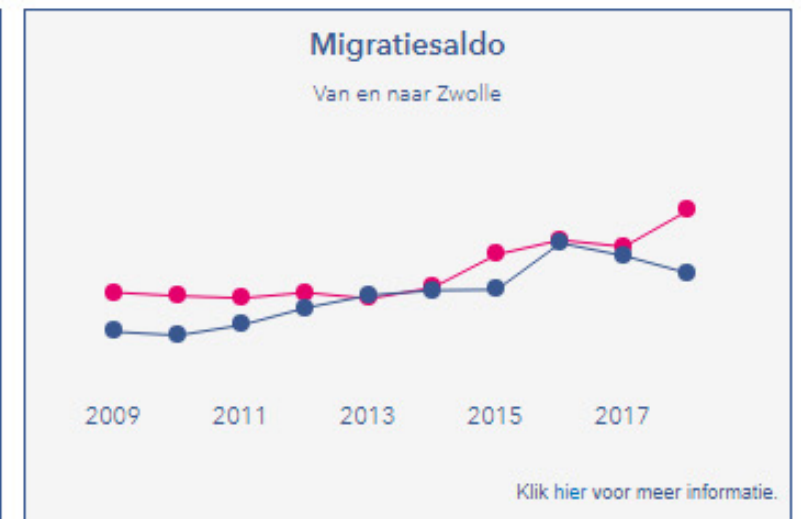
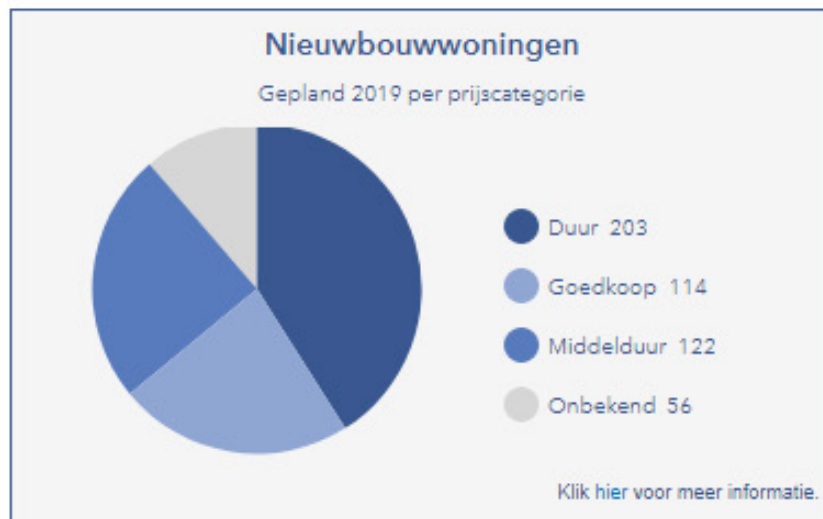


5. Datagedreven werken

Datagedreven werken is het kunnen sturen op basis van onbewerkte feiten en ruwe data. De kracht van datagedreven werken is dat je de feitelijke situatie op de Zwolse woningmarkt in kaart kan brengen om realistische en gerichte (beleids)maatregelen te nemen en daarmee invulling te geven aan een Ontwikkelstrategie Wonen.

Tot nu laat de gemeente regelmatig extern onderzoek uitvoeren naar verschillende thema's binnen wonen. Een recent voorbeeld is het onderzoek naar Stedelijk Wonen in het centrumgebied van Zwolle. Externe bureaus kloppen dan vaak bij de gemeente aan om gegevens en informatie op te halen. De gemeente beschikt namelijk over veel gegevens over het wonen in Zwolle, bijvoorbeeld gegevens uit het zogenoemde 'Buurt voor buurt' onderzoek of de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Ook marktpartijen beschikken over veel gegevens over de woningmarkt van Zwolle, bijvoorbeeld





de kwartaalrapportages van NVM. Gegevens die van belang zijn voor het woonbeleid.

Voorbeeld: door in de BAG te kijken waar de nieuwe bewoners van Les Pavillons in Hanzeland vandaan komen en hoe oud ze zijn, kun je zelf de vraag beantwoorden of hier veel jonge mensen uit de Randstad tussen zitten. Alles natuurlijk binnen de kaders van de AVG.

Om datagedreven te werken heeft de gemeente de applicatie Woon Inzicht ontwikkeld, waarin onder andere het woningbouwprogramma is opgenomen en woningmarktgegevens van de Woonfabriek Zwolle. De applicatie bestaat in de kern uit een (zelf samen te stellen) dashboard met de belangrijkste informatie over het (toekomstige) wonen in Zwolle. Zo is er inmiddels

een dashboard van het woningbouwprogramma en een migratiedashboard. Woon Inzicht wordt de komende jaren verder doorontwikkeld, onder andere door verdere uitbreiding van marktgegevens.

In samenspraak met het Concilium is de planningslijst van het woningbouwprogramma Zwolle begin dit jaar aangescherpt. De planningslijst van het woningbouwprogramma geeft een volledig beeld van de woningbouwplannen in Zwolle (locatie, status, programma, planning en dergelijke). De planningslijst wordt halfjaarlijks geactualiseerd en maakt onderdeel uit van Woon Inzicht, zichtbaar gemaakt in een dashboard woningbouwprogramma. De gemeente is 'eigenaar' van het woningbouwprogramma.

www.zwolle.nl/wooninzicht

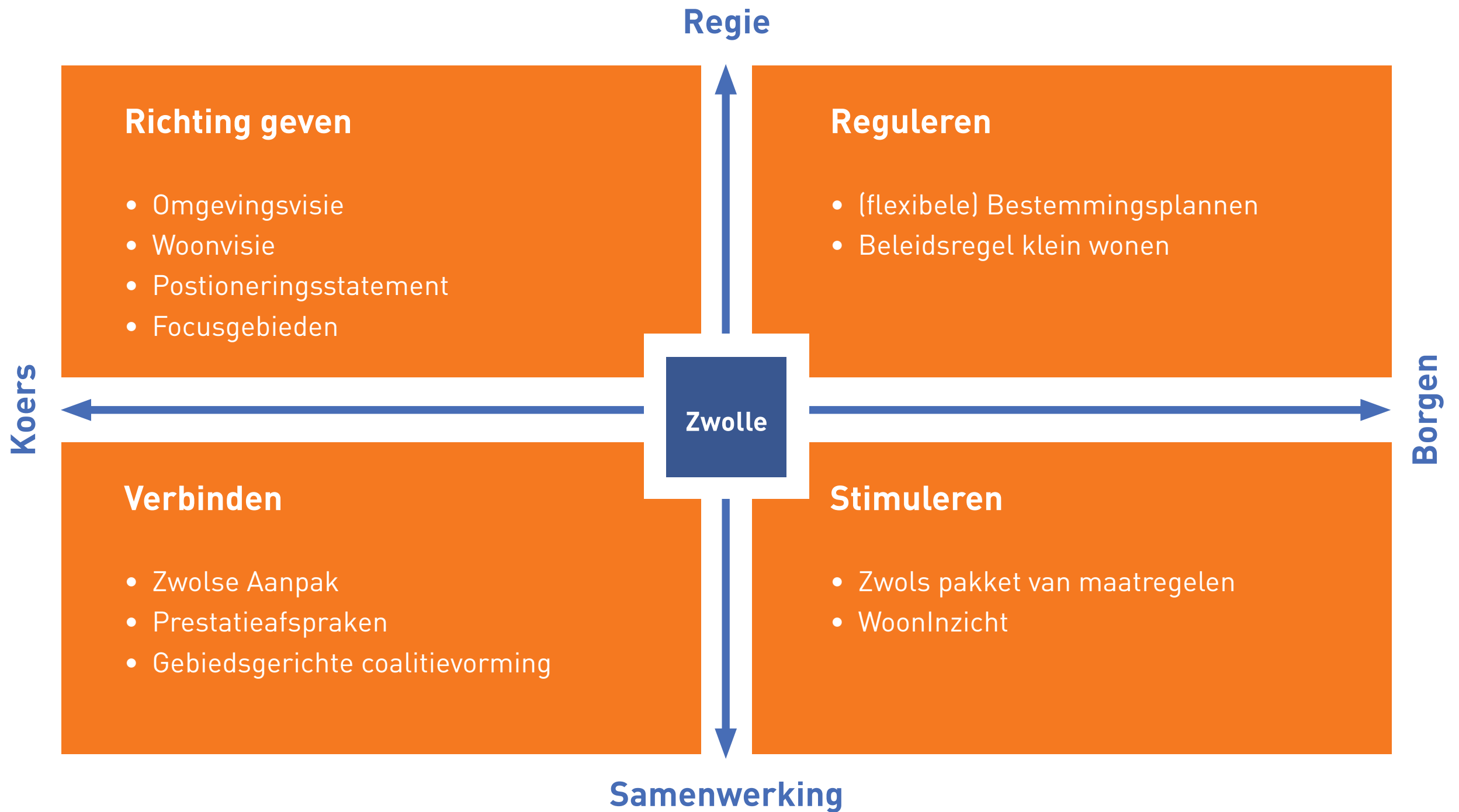


6. Regie, sturing en samenspel

De woonopgave van Zwolle is zeer uitdagend en biedt grote kansen voor de toekomst van Zwolle en de regio. Regie en sturing op de woningbouwopgave (gebiedsgericht en adaptief) vraagt niet alleen om actieve betrokkenheid van alle partners, maar ook om kennis van de markt en marktwerving, en slim samenwerken, organiseren en plannen. De gemeente regisseert en stuurt de ruimtelijke ontwikkeling van de stad, regelt de samenwerking met ontwikkelaars en corporaties, stelt spelregels op over de omgang met elkaar en regelt zowel het interne als het politiek bestuurlijke proces.

Wij willen met marktpartijen en corporaties onze unieke samenwerking optimaliseren en verder structureren in het licht van de uitdagende woonopgave in Zwolle. Dat model heeft gebiedsgericht ontwikkelen als basis. Dit betekent dat strategie en sturing primair op dat niveau ingericht wordt, maar ook weer samenkomt op stadsniveau. Uitdaging is focus te houden op de realisatie van het woonprogramma, maar tegelijk oog te hebben voor andere opgaven zoals klimaatadaptatie, energietransitie en mobiliteit.





Het model van regie, sturing en samenspel is meer dan een afstemmingsmodel, het is een model waarbinnen keuzes gemaakt worden, beslissingen genomen worden en prioriteiten gesteld worden. Het model is het antwoord op de vraag hoe wij met elkaar de woonopgave in Zwolle realiseren.

Terugblik

Het afgelopen jaar hebben we al goede stappen gezet in het voeren van regie, sturing en samenspel:

- Door de samenwerking in het verband van het Concilium, heeft het gemeentelijk woonbeleid breed draagvlak. Dat geldt ook voor de uitgebrachte adviezen van het Concilium zoals het advies 'Naar een beter samenspel', het position paper over de Verstedelijking van Zwolle en de adviezen over zowel 'Prijsegmenten' als 'Spelregels Inclusieve Stad'.
- Gemeente, marktpartijen en corporaties actualiseren twee maal per jaar het gemeentelijk woningbouwprogramma, maken daarvan een (risico)analyse en stellen conclusies en acties op. Daardoor bestaat een compleet beeld van de woningbouwplannen in Zwolle.
- In de gemeentelijke applicatie Woon Inzicht delen gemeente, marktpartijen en corporaties zoveel mogelijk hun informatie over de woningmarkt en woningbouw in Zwolle, waardoor datagedreven werken voor iedereen beschikbaar wordt.
- In het gebied Zwartewaterallee, experimenteert de gemeente met een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling. In Stadshagen is een nieuwe rolverdeling afgesproken tussen marktpartijen en gemeente: gelijkwaardig partnerschap, kaderstelling door gemeente en meer verantwoordelijkheid van de marktpartijen voor de opstelling en invulling van plannen.
- Gemeente, corporaties en marktpartijen hebben in het Concilium spelregels afgesproken voor borging van sociale woningbouw in de bestaande stad en hebben maatregelen bedacht om de toegang tot de woningmarkt voor doelgroepen te versterken.



De grote woonopgave van Zwolle daagt ons uit de samenwerking met marktpartijen en corporaties te optimaliseren en op niveau te structureren. Wij gaan de komende periode het volgende doen:

1. In de tweede helft van 2019 werken wij met marktpartijen en corporaties een model voor regie, sturing en samenspel uit. Het model moet vanaf 2020 effectief zijn. Het model structureert en optimaliseert de onderlinge samenwerking in het verband van het Concilium, de wijze van regie en sturing binnen de gemeente, maar ook de regie en sturing bij marktpartijen en corporaties. Een effectief samenspel tussen markt en overheid vereist dat partijen hun interne zaken en werkwijze op orde hebben en van elkaar op aan kunnen.
2. Een effectief samenspel respecteert de eigen verantwoordelijkheid zoals de publieke taak van de gemeente, zodat ook een zekere gepaste afstand tussen partijen aan de orde is. Hoewel de gemeente Zwolle deel uitmaakt van het Concilium, het voorzitterschap ervan bekleedt en meewerkt in verschillende werkgroepen, zal de gemeente Zwolle vanuit zijn publieke taak en integrale afweging



uiteindelijk toch een bestuurlijke en politieke afweging moeten maken.

3. Wij willen maximaal gebruik maken van de pilot 'Adaptief Programmeren' met BZK en de provincie Overijssel in het kader van de Versnelling Woningbouw. Voor regie, sturing en samenspel maken we gebruik van de expertise die in het kader van de BZK-pilot beschikbaar wordt gesteld.
4. Gemeente werkt samen met het Concilium aan een Zwols pakket van maatregelen om starters in de huidige markt meer kansen te geven en de beschikbaarheid van goedkope woningen te stimuleren en te beschermen.
5. Wij actualiseren twee maal per jaar met marktpartijen en corporaties het woningbouwprogramma, maken daarvan een analyse met conclusies en bespreken die op gestructureerde wijze binnen de gemeente en binnen

het Concilium. Daarbij sturen wij op samenhang tussen de programma's in de gebieden en zetten intern acties uit wanneer zowel de voortgang als de analyse van het woningbouwprogramma daar aanleiding toe geven. Wij intensiveren de relatie tussen het woonbeleid en de verschillende woningbouwprojecten.

6. Wat betreft het woningbouwprogramma 2019-2029, is de sturingsvraag niet of er voldoende plancapaciteit is, maar dat het ons lukt tijdig plannen te realiseren om daarmee de continuïteit in de woningbouwproductie te garanderen. Wij zetten alle hens aan dek en leggen daarbij de focus op het centrumgebied, Zwartewaterallee en -zone, en Stadshagen. Wij verwachten ook van marktpartijen en corporaties een maximale inzet voor deze focusgebieden. De komende jaren kunnen we laten zien dat onze samenwerking in Zwolle met marktpartijen en corporaties leidt tot concrete resultaten in realisatie en kwaliteit.

7. We verbinden partijen opgaves en kansen op gebiedsniveau. De gemeente stuurt hierop.
 - a. We werken samen met marktpartijen en corporaties aan gebiedscoalities en spreken met elkaar af dat bij iedere gebiedsaanpak standaard een corporatie, en bij voorkeur ook een belegger, aan tafel zit.
 - b. We werken samen met marktpartijen en corporaties aan Positioneringsstatements van gebieden. Dit kader is integraal samengesteld, kwalitatief gericht en geeft richting aan de plannen van zowel marktpartijen als corporaties wat betreft woningtypes, doelgroepen, innovatieve woonvormen, wonen en zorg, en dergelijke. De gemeente nodigt marktpartijen en corporaties uit plannen te ontwikkelen die de positionering van het gebied versterken.
8. Met marktpartijen en corporaties bespreken wij per gebied de aanpak, rolneming en het proces. Wij ontwikkelen de nieuwe werkwijze van gebiedsontwikkeling in de Zwartewaterallee door om toe te kunnen passen in andere gebieden zoals de Spoorzone (Lurelui) en Singelkwartier.



9. Voor de behandeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven (NRI), heeft de gemeentelijke organisatie een proces ingericht waarbinnen initiatieven integraal worden afgewogen, geprioriteerd en waarin wordt voorgesorteerd op komst van de Omgevingswet. Doel van het proces is dat een initiatiefnemer een duidelijke ingang heeft en snel weet wat de volgende stap op zijn initiatief zal zijn.
10. Wij passen de zeven basisregels toe zoals vastgelegd in het advies 'Slagingskansen inclusieve stad' (zie bijlage) en leggen die ook vast in de nieuwe prestatieafspraken voor 2020-2023 met de corporaties en hun huurdersorganisaties. In de kern zeggen wij hiermee dat wij bij alle woningbouwprojecten sturen op een programma van 30% goedkope, 40% middeldure en 30% dure woningen, tenzij een initiatiefnemer kan aantonen dat een andere verdeling beter is voor het gebied of de wijk waar het project plaatsvindt.
11. De gemeente heeft de applicatie Woon Inzicht ontwikkeld waarin brede informatie over de woningmarkt in Zwolle wordt weergegeven, waaronder het woningbouwprogramma en marktgegevens van de Woonfabriek Zwolle. Zowel goede monitoring op het woningbouwprogramma als inzicht in de woningmarkt is cruciaal om sturing, vorm en inhoud te geven aan adaptief programmeren en gebiedsgericht ontwikkelen. Woon Inzicht stelt gemeente, marktpartijen en corporaties in staat om beleid en keuzes te maken, dan wel om aanvullend onderzoek gericht in te zetten.

Tot slot

De ontwikkelstrategie is een dynamisch document dat een nieuwe weg inslaat om samen met onze partners te werken aan de woonopgaves in onze stad. Een stad die we van binnenuit kennen en die je iedereen gunt!

We prijzen ons gelukkig door de goede samenwerking tussen marktpartijen in de stad (het Concilium), die onlangs weer is herbevestigd door de aanbieding van het position paper over toekomstige stedelijke ontwikkeling van Zwolle, met als titel 'Kwalitatieve groei van een inclusieve stad'. We spreken steeds meer eenzelfde taal.

In de vorm van een woonbrief geven wij jaarlijks een geactualiseerde planning, een overzicht van de woningbouwproductie en de eventuele bijstellingen in koers met betrekking op focusgebieden, beleid en projecten, en/of het samenspel met onze woningmarktpartners.

