

**Informatienota voor de raad**

Datum 25 juni 2019

Onderwerp	Terugkoppeling 1 jaar 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  
2. Verstedelijkingsvisie  
3. Prijssegmenten  
4. Doorstroom en slagingskansen  
5. Slotdocument en vervolgopdracht  
6. Pilot Expertteam BZK

**Wij stellen u voor kennis te nemen van:**

De resultaten van 1 jaar Taskforce Woningbouw.

Datum 25 juni 2019

[Toelichting op het voorstel](#)

## Inleiding

De druk op de Zwolse woningmarkt is groot. In 2018 is door het concilium Zwolle Moderne Woonstad aangeboden aan de gemeente waarin de grote uitdagingen op de woningmarkt in staan en een oproep om dit gezamenlijk en integraal op te pakken. Hiertoe is vorig jaar juni de Taskforce woningbouw ingesteld door het DB van het concilium. De taskforce (bestaande uit een afvaardiging vanuit elke geleding van het concilium en een onafhankelijk voorzitter) heeft als opdracht de actiepunten uit Zwolle Moderne Woonstad op te pakken en heeft daarbij een focus op de versnelling en samenwerking. Op 27 juni 2019 heeft het Concilium haar Algemene Ledenvergadering gehad en daarbij zijn de resultaten van 1 jaar Taskforce aan de orde geweest. Door de ledenvergadering zijn alle stukken vrij gegeven die afgelopen jaar geproduceerd zijn. In deze nota komen alle stukken bij elkaar en wordt aangegeven hoe er bij de gemeente verder mee gewerkt wordt. De samenwerking met de Taskforce en de gemeente is goed, en we zijn blij met de input vanuit de marktpartijen.

## Kernboodschap

De Taskforce is vorig jaar met veel enthousiasme gestart om uitvoering te geven aan de onderwerpen uit Zwolle, Moderne Woonstad. De Taskforce heeft voor zichzelf een werkprogramma van 10 onderdelen gemaakt, deze onderdelen zijn gebaseerd op de actiepunten uit de Zwolse Aanpak. Het gaat om de volgende punten:

1. Versnelling Woningbouw
2. Verstedelijkingsvisie
3. Samenwerkingsagenda
4. Ontwikkelstrategie
5. Prijssegmenten
6. Energietransitie
7. Scenarioplanning
8. Kennisagenda/ monitoringssysteem
9. Wonen en Zorg
10. Slagingskansen en doorstroming

In het slotdocument (bijlage 5 ) wordt teruggekeken naar deze 10 onderdelen en de resultaten op alle onderdelen beschreven.

Belangrijkste wat het werken met de Taskforce de gemeente heeft opgeleverd is een verbeterde samenwerking en nauwere contacten met de marktpartijen. Door open en transparant het gesprek met elkaar aan te gaan en korte lijnen is de samenwerking verbeterd. Hierbij heeft de voorzitter van de Taskforce ook een belangrijke rol gespeeld. Deze unieke manier van met elkaar samenwerken onder de Zwolse Aanpak begint landelijk ook steeds meer aandacht te krijgen. Regelmatig worden we gevraagd om uit te leggen hoe en wat we in Zwolle doen om de uitdagingen op de woningmarkt aan te gaan.

Twee concrete resultaten die beschreven staan in bijlage 5 worden hier uitgelicht omdat ze daarmee symbool staan voor wat werken met de Taskforce de gemeente heeft opgeleverd. Als eerste is dat de versnelling in Stadshagen die partijen met elkaar hebben afgesproken. Na intensieve gesprekken van beide kanten is geconcludeerd dat Stadshagen van 300 naar 400 tot 500 woningen per jaar versneld

Datum 25 juni 2019

kan worden. Zowel de gemeente als de ontwikkelende en bouwende partijen hebben uitgesproken zich hier voor in te zetten. Het tweede resultaat is de gebiedsaanpak bij de Zwartewaterallee. Hier is gekozen voor een vernieuwende aanpak waarbij 7 projecten bij elkaar in één gebiedsontwikkeling worden meegenomen en de markt meer verantwoordelijkheden krijgt en uiteindelijk de startnotitie heeft vormgegeven. De gemeente stuurt hier op snelheid, kwaliteit en stelt kaders aan de voorkant.

Er zijn in het afgelopen jaar ook een aantal stukken verschenen vanuit het concilium als onderdeel van het werkprogramma. Deze worden hieronder kort toegelicht en zijn als bijlage bij deze nota gevoegd. Ook is er vermeld in welke vervolgstukken van de gemeente er dieper op de adviezen wordt ingegaan en wordt meegenomen wat er met de adviezen gebeurt. Ook als er afgeweken wordt van bepaalde adviezen zal dat in de betreffende nota worden meegenomen.

In het Tussenadvies: Naar een beter Samenspel (bijlage 1) doet de Taskforce verslag van de analyse van de plancapaciteit en hoe de versnelling van de productie behaald zou kunnen worden.

Kernboodschap in deze zit bij de samenwerking en aansturing op de diverse projecten. Hiervoor worden enkele concrete voorstellen gedaan. Inmiddels zijn we ruim een half jaar verder en wordt er volop gewerkt aan de adviezen die in dit voorstel naar voren komen, dit komt onder andere terug in de Ontwikkelstrategie Wonen. De strakkere sturing en regie van de gemeente en de verantwoordelijkheid bij de marktpartijen is een onderdeel wat komend half jaar nog verder uitgewerkt en ingebed gaat worden. Deze verankering in de gemeentelijke organisatie en de versterking van de werking van het DB is een belangrijk onderdeel van de vervolgoopdracht van de Taskforce.

In december is begonnen met het maken van een verstedelijkingsvisie, bijlage 2. Dit proces heeft geresulteerd in het boekje: Kwalitatieve groei van een inclusieve stad! Hierin doen de marktpartijen een voorzet voor de verdere ontwikkeling van de stad en is een pleidooi voor een schaalessprong op langere termijn. Dit positionpaper is in juni aangeboden aan het college en de gedeputeerde. Op dit moment wordt er nog gewerkt aan een verbeelding bij het positionpaper. Deze is gereed nadat deze nota bij het college ligt en wordt na de zomer aangeboden. Zowel het positionpaper als de verbeelding zijn belangrijke stakeholderinput bij het opstellen van de Omgevingsvisie deel 2. Hierin wordt de integrale afweging gemaakt op alle beleidsterreinen.

Een derde belangrijk onderdeel is het advies over de prijssegmenten, bijlage 3. Dit advies omvat twee onderdelen, namelijk een actualisatie van de prijsgrenzen tussen goedkoop, middelduur en duur. Dit was vanaf 2012 niet meer geïndexeerd. Het tweede deel van deze nota gaat over de beschermende / stimulerende maatregelen om de woningmarkt bereikbaar te houden voor de doelgroep. In de ontwikkelstrategie worden de nieuwe prijsgrenzen overgenomen en een voorzet gedaan voor de invoering van een Zwols pakket aan beschermende maatregelen. Dit Zwolse pakket zal nog verder uitgewerkt moeten worden komende periode.

Zowel voor de ontwikkelstrategie als binnen het proces van de nieuwe prestatieafspraken is het advies Slagingskansen voor inclusieve stad (bijlage 4) met daarin 7 spelregels over hoe om te gaan met de 30/40/30 en het aandeel sociale huur waardevolle input geweest die in beide documenten één op één wordt overgenomen.

Een resultaat wat we hier niet onvermeld willen laten is de deelname aan de pilot Adaptief programmeren in bestaand stedelijk gebied (bijlage 6) samen met de provincie en het expertteam van BZK. Deze pilot geeft Zwolle de vrijheid om in de jaren 2019 en 2020 volop woningen te bouwen die

Datum 25 juni 2019

passend zijn bij de grote vraag op dit moment. De pilot moet inzicht geven in andere manieren van monitoring en daarmee input geven voor de nieuwe woonafspraken die we vanaf 2020 met de provincie moeten gaan maken. Ook de verdere uitwerking van deze pilot en de betekenis hiervan voor Zwolle wordt meegenomen in de vervolgoopdracht van de Taskforce voor het komende half jaar.

Voor zowel de ontwikkelstrategie als de monitoring binnen de pilot als de regie en sturing op het woningbouwprogramma hebben we binnen de gemeente afgelopen half jaar volop ingezet in de ontwikkeling van de applicatie WoonInzicht. Dit is een tool waarmee we alle data op het gebied van wonen op één platform willen ontsluiten. Om zo sneller inzicht te krijgen in de trends en ontwikkelingen in de Zwosle woningmarkt en daardoor beter en meer datagedreven de keuze te kunnen maken. Op 27 juni is WoonInzicht live gegaan en te raadplegen voor iedereen. Op dit moment is er vooral data vanuit de gemeente gekoppeld en zijn er enkele onderdelen vanuit de NVM zoals krapteindicator aan toegevoegd. Doel is om de komende periode met meer partijen uit het concilium een slag te maken om ook hun data te ontsluiten op deze site. Voor meer info kijk op [www.zwolle.nl/wooninzicht](http://www.zwolle.nl/wooninzicht)

### **Consequenties**

De werkzaamheden van een jaar Taskforce hebben ons als gemeente veel gebracht. Er zijn diverse adviezen verschenen en de samenwerking met de markt wordt steeds beter. De adviezen worden meegenomen in oa Ontwikkelstrategie en Omgevingsvisie, waarbij in vaststelling daarvan ook wordt aangegeven wat met deze adviezen is gebeurd. De unieke manier van samenwerken wordt landelijk vaker herkend en we mogen steeds vaker ons verhaal over hoe we het doen in Zwolle uitleggen.

### **Communicatie**

nvt

### **Vervolg**

De Taskforce was ingesteld voor de periode van 1 jaar, het DB van het concilium heeft gevraagd of er nog een half jaar doorgewerkt kan worden, omdat veel dingen in beweging zijn gezet maar niet alles helemaal gereed is en goed verankerd. De vervolgoopdracht voor de Taskforce staat omschreven in het slotdocument (bijlage 5). Het betreft drie hoofdlijnen: 1. Vasthouden van de versnelling, 2. Uitwerken van de verstedelijkingsvisie 3. Structureel borgen van de samenwerking.

Na een half jaar zal de Taskforce opnieuw verantwoording afleggen bij het concilium, waarna dit ook gedeeld wordt met de gemeenteraad.

### **Openbaarheid**

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester



voorstel

Zwolle

Datum

25 juni 2019

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris