

Beslisnota voor de raad

Datum 09 juli 2019

Openbaar

Onderwerp Aanscherping woonambities en Ontwikkelstrategie Wonen
Versienummer 2

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

Bijlagen:

1. Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024
2. Position paper van het Concilium over de toekomstige stedelijke ontwikkeling van Zwolle
3. Advies van het Concilium 'Prijsegmenten'
4. Advies van het Concilium 'Verbeteren slagingskansen Inclusieve Stad'

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met de aanscherping van de woonambities op de volgende onderdelen:
 - 1.1 De verhouding stedelijk/suburbaan wonen kantelen we van 50/50 naar 60/40
 - 1.2 Aanpassen van de prijsgrenzen en deze jaarlijks te actualiseren.
 - 1.3 De jaarlijkse actualisatie van de prijsgrenzen te mandateren aan het college van B&W als onderdeel van de Ontwikkelstrategie Wonen
- 2 Kennis te nemen van de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 als uitwerking van de woonvisie.

Datum 9 juli 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 voegen voor iedereen die in Zwolle wil blijven of komen wonen. En we interveniëren met 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.

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 inbreiding en uitbreiding (50/50) en de prijssegmenten.

Daarmee bestaat deze nota uit twee onderdelen. Enerzijds wordt uw raad gevraagd in te stemmen met de aanscherping van de ambities uit de Woonvisie 2017 op de genoemde onderdelen. Anderzijds wordt de Ontwikkelstrategie Wonen u ter kennisname aangeboden als uitwerking van de Woonvisie.

Beoogd effect

De grote woonopgave van Zwolle daagt ons uit de samenwerking met marktpartijen en corporaties te optimaliseren en op niveau te structureren. Kern van de ontwikkelstrategie is dat het een werkwijze introduceert die dynamisch, gebiedsgericht en adaptief is. De samenwerking tussen overheid, marktpartijen en woningcorporaties om de ambities en realisatie van nieuwe woningen waar te maken wordt daarin nog belangrijker en bestendigen we in een structureel nieuw samenspel.

Met de Ontwikkelstrategie zorgen we voor strategie, sturing en samenhang in de ontwikkeling van je woonstad. Om daarmee te bereiken dat we voldoende betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woningen realiseren voor iedereen die in Zwolle wil wonen.

Argumenten

1.1 Er is een groeiende behoefte naar stedelijk wonen

Mensen willen in de stad wonen. Dit hangt onder andere samen met individualisering, groei van één- en twee persoonshuishoudens en een groeiende behoefte aan stedelijk wonen en leven. Recente woningmarktonderzoeken zoals Companen(2017) en WoOn (2018) bevestigen dat mensen kiezen voor een woonomgeving in de stad.

Datum 9 juli 2019

Het aantal mensen dat kiest voor een stedelijke omgeving neemt al jaren toe en Zwolle trekt op een natuurlijke manier nieuwe inwoners aan vanuit de eigen regio maar ook daarbuiten. Sinds 2017 groeit Zwolle veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen. Op dit moment zien we dat de migratie van uit de randstad naar andere grote steden met goede verbindingen over weg en spoor al leidt tot een hoge migratie naar Zwolle. De groei van de stad (en regio) zet door en bovendien veel sterker dan is voorzien. De groeiende behoefte aan stedelijk wonen geeft aanleiding de verhouding 50% inbreiding (stedelijk wonen) en 50% uitbreiding (suburbaan wonen) zoals opgenomen in de Woonvisie 2017 te kantelen naar 60% stedelijk wonen en 40% suburbaan wonen. Een verhouding die ook meer recht doet aan het uitgangspunt van de Omgevingsvisie deel 1 'Inbreiding gaat voor uitbreiding'. Voor Zwolle, blijft er echter een grote behoefte aan suburbaan woonmilieu, voornamelijk grondgebonden aan de randen van bestaand stedelijk gebied. De Omgevingsvisie zal hier een integrale afweging in maken en de gewenste ontwikkelrichting benoemen.

1.2 De huidige prijsgrenzen zijn niet meer marktconform

In de afgelopen jaren zijn de prijzen van woningen veel sterker gestegen dan de algemene consumentenprijs waardoor de huidige prijsgrenzen, wat we verstaan onder goedkope-, middeldure- en dure woningbouw in Zwolle, niet meer aansluit bij de actuele marktomstandigheden. Oorzaak van de prijsstijging is o.a. schaarste van (stedelijke) woningen en hogere stichtingskosten (loonkosten, bouwkosten, kwaliteitseisen). De disbalans in prijsgrenzen en daadwerkelijke prijzen leidt tot verstoring van de Zwolse woningmarkt. De huidige prijsgrenzen, zijn bovendien al meer dan 10 jaar niet aangepast.

Het Concilium heeft naar aanleiding hiervan het advies 'Prijsegmenten' uitgebracht waarin een nieuwe indeling van de prijssegmenten is voorgesteld. Hierin zijn de meerkosten voor energie neutrale bouw verdisconteerd. Doel van de aanpassing is om de prijsgrenzen beter te laten aansluiten aan de marktomstandigheden ten behoeve van een gezonde werking van de woningmarkt. De nieuwe indeling van prijsgrenzen is als volgt: 'goedkoop' tot €210.000,- middelduur van €210.000,- €325.000,- en duur vanaf €325.000,-.

Om de prijsgrenzen ook marktconform te houden wordt voorgesteld deze jaarlijks te updaten in samenspraak met de woningmarktpartners en vanuit de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt (leencapaciteit, bouwkosten, grondprijsontwikkelingen).

2. 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. 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, 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

Datum 9 juli 2019

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.

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.

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.

Kernelement in het omgaan met deze onzekerheden is adaptief programmeren. De samenwerking met woningmarktpartners wordt daarin nog belangrijker. 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.

Met de Ontwikkelstrategie Wonen zetten we hier krachtig op in. We steken op gezette tijden de thermometer in de woningmarkt en in de woningbouwprogrammering om kwaliteit en continuïteit in het woonaanbod te bieden en risico's te minimaliseren. De samenwerking met woningmarktpartners gaan we verder optimaliseren en structureren in een model van regie, sturing en samenspel waarbinnen we tijdig keuzes kunnen maken, beslissingen nemen en prioriteiten stellen onder andere met behulp van scenarioplanning.

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. In de Perspectiefnota zijn middelen beschikbaar gesteld 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 Zwartewaterallee. 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

Datum 9 juli 2019

Concilium zijn een waardevolle bijdrage geweest voor de Ontwikkelstrategie en als bijlages in deze nota 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, onder andere 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 vanwege het uitvoerende karakter 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 uw 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.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris