

 update

Zwolle

Woonbrief

2020



1. Inleiding

Zwolle groeit en dat is ook te merken in de vraag naar woonruimte. De Zwolse woningmarkt is nog steeds uit evenwicht, net als in de andere (middel)grote steden van Nederland. De economische teruggang kan de druk op de woningmarkt een klein beetje verlichten en daarbij verwacht De Nederlandsche Bank dat woningprijzen enigszins gaan dalen. Ondanks dat is het niet aannemelijk dat de woningnood in Zwolle verdwijnt. Dit komt doordat er simpel gezegd meer vraag is naar woningen dan aangeboden wordt. Daarom wordt nog steeds hard gewerkt aan het creëren van nieuw aanbod.

We proberen de planvorming voor nieuwbouw en transformaties op peil te houden en oponthoud waar mogelijk te identificeren en de voortgang te herstellen. Samen met provincie, Rijk en Concilium werken we in regioverband aan versnelling van de woningbouwproductie en kwalitatieve groei van onze



stad. De gemeente speelt een belangrijke rol in het Concilium en deze goede samenwerkingsstructuur helpt om onze woningbouwdoelen te bereiken. In oktober 2019 is de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 gepresenteerd waarbij eveneens de ambities uit de Woonvisie 2017 zijn aangescherpt. Om de Raad te informeren over de voortgang voor wat betreft onze woonambities worden in deze Woonbrief de ontwikkelingen van het afgelopen jaar besproken en wordt vooruit gekeken. Allereerst grijpen we terug op de kern van de ontwikkelstrategie zoals deze in 2019 is vastgesteld.

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 1.000 woningen omdat Zwolle harder groeit dan voorspeld. 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 Zwartewaterallee 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 starter betere kansen te bieden en de beschikbaarheid van de goedkope woningvoorraad te verbeteren in de huidige overspannen markt.
- We optimaliseren en structureren de (unieke) samenwerking met marktpartijen uitgewerkt in een set van afspraken. 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 huidige marktomstandigheden maakt het thema wonen actueler dan ooit en de koers die we varen met de ontwikkelstrategie past nog steeds bij de gestelde ambities. Het realiseren van deze ambities kunnen wij als gemeente niet alleen. Gelukkig profiteren we van een sterk fundament dat is neergezet in de samenwerking met onze woningbouwpartners. Zeker gezien de roerige tijden waarin de woningmarkt hedendaags verkeert. Risico's als de stikstofproblematiek en PFAS waren reeds geïdentificeerd, maar daar is de Corona crisis en de economische teruggang bijgekomen. Natuurlijk heeft dit impact op de woningbouwproductie en daarom is het belangrijk adaptief te blijven en zetten wij en onze woningbouwpartners onze schouders onder deze opgave.



2. Woonambities

In 2019 zijn ruim 900 nieuwe woningen opgeleverd en voor 2020 zijn we goed op weg om de 1.000 woningen toe te voegen. Omdat we een inclusieve stad willen zijn is het van belang voldoende betaalbare woningen te realiseren.

Dat betekent dat 30% van de nieuwe woningen in de goedkope categorie vallen, dit is een koopsom tot € 210.000 of een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens (€ 737,14 per maand in 2020). Betaalbaarheid betekent ook dat 40% van de nieuwe woningen in de middeldure categorie valt, dit is een koopsom tussen de € 210.000 en € 325.000, of een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 1.050 per maand. Wij blijven sturen om jaarlijks 1.000 woningen op te leveren met een evenwichtige prijsverdeling. In het huidige jaar worden 417 goedkope woningen opgeleverd, 298 middeldure woningen en 287 woningen in de hoogste categorie. Circa 45% betreft een koopwoning en 55% een huurwoning.



De totale harde woningbouwprogrammering voorziet ruimschoots in de ambitie om 30% van de woningbouw in de goedkope categorie te laten landen. Mede het feit dat woningbouwcorporaties zich specifiek inzetten voor dit prijssegment, zorgt ervoor dat deze categorie de nodige aandacht krijgt. Het middensegment echter heeft het lastiger. De Zwolse ambitie om 40% van haar woningen in het middensegment te bouwen is nog onvoldoende zichtbaar in de harde plancapaciteit. Binnen de zachte plancapaciteit wordt een deel gecompenseerd, maar het blijft belangrijk voldoende aandacht te houden voor het middensegment.

In samenspraak met het Concilium zijn vorig jaar de prijssegmenten geherdefinieerd zodat deze in balans zijn met zowel de betaalbaarheidswensen als stichtingskosten. Momenteel onderzoeken we of het nodig is om de prijssegmenten jaarlijks te indexeren, bijvoorbeeld door indexatie gelijk te trekken met de verandering in liberalisatiegrens van de sociale huurwoningen welke gebaseerd is op de Consumenten Prijs Index. Zoals afgesproken bij de besluitvorming over de Ontwikkelstrategie Wonen zal een voorstel tot wijziging van de prijsgrenzen ter besluitvorming aan u voorgelegd worden.

Samen met onze woningbouwpartners hebben we afgesproken gebiedsgericht te ontwikkelen. We kijken niet alleen naar het plot of de wijk, maar juist naar een heel gebied. Op die manier kunnen opgaven aan elkaar gekoppeld worden, wordt de taart groter, en dat vergroot de haalbaarheid om stedelijke kwaliteit toe te voegen.

De samenwerking op gebiedsniveau komt tot stand door het vormen van coalities. Voor de gebieden Spoorzone (meerdere coalities), Zwartewaterallee, Zwartewaterzone, Oosterenk en Stadshagen zijn deze coalities inmiddels tot stand gekomen en wordt gezamenlijk gewerkt aan woningbouw en de opgaven die horen bij dat gebied. In elk van deze gebiedscoalities neemt, volgens afspraak, in ieder geval één corporatie deel die (in eerste instantie) de belangen van de gehele corporatiesector vertegenwoordigt. Dit versterkt een inclusieve stad en een goede mix van woningen in onze bestaande en nieuwe wijken.



Voor diverse gebieden wordt gewerkt aan gebiedsvisies, waarin concreet richting wordt bepaald voor de opgaven van een gebied. Bijvoorbeeld voor Oosterenk waar mooie stappen zijn gezet in de visievorming voor transformatie naar een gebied waar wonen en werken de hoofdmoot gaan vormen. Op enkele plekken is al begonnen om kantoorgebouwen om te vormen naar appartementen. Zoals in de ontwikkelstrategie is toegelicht zijn voor wat betreft de woningbouwopgave een drietal focusgebieden bepaald, te weten Stadshagen, Zwartewaterallee en het centrumgebied.

- Stadshagen is al jaren de grote nieuwbouwwijk van Zwolle en levert een belangrijke bijdrage aan de totale woningbouw. In 2020 zullen circa 340 woningen worden opgeleverd en volgend jaar circa 515 wooneenheden. Diverse factoren zoals de stikstofproblematiek zorgen er voor dat de pré-bouwperiode soms langer duurt dan gepland, waardoor woningen uiteindelijk ook later opgeleverd worden. Naar verwachting zal deze wijk rond 2027 zijn afgebouwd.
- Zwartewaterallee is een focusgebied waar niet

de gemeente de 'trekker' is, maar het initiatief voor een integrale ontwikkeling is genomen door de markt. Uiteraard neemt de gemeente wel deel aan de visievorming. Het gebied heeft ruimte voor de toevoeging van 1.000 tot 1.300 woningen. Betaalbaarheid is ook hier een belangrijk thema, waarbij gekoerst wordt op ruim voldoende goedkope en middeldure woningen. Naar verwachting kunnen in 2022 de eerste woningen worden opgeleverd.

- Het centrumgebied bestaat uit de binnenstad, maar ook onder andere de schil er omheen, Weezenlanden, de Spoorzone en de IJsselhallen. Het centrumgebied is één van de focusgebieden voor het toevoegen van woningen. Op diverse plekken in dit gebied worden hiervoor mooie stappen gezet, zoals in Weezenlanden-Noord en ook de Spoorzone. Voor de Spoorzone is door de gemeente een ontwikkelkader opgesteld en vandaaruit worden de diverse deelgebieden verder uitgewerkt door marktpartijen. Er is in totaal ruimte voor zo'n 3000-4000 woningen in het gebied. De historische binnenstad is een plek waar veel samenkomt. Het vormen van coalities is

hier een stuk lastiger. In de binnenstad spelen nóg meer opgaven een rol en is woningbouw niet altijd de belangrijkste component in het deelgebied. Dit alles maakt samenwerken complexer. De ontwikkeling van nieuwe woningen gebeurt daardoor vaker op plotniveau. De gemeente stuurt ook hier op een goede verhouding qua betaalbaarheid (30% goedkoop, 40%

middelduur, 30% duur), echter bij kleinere projecten is dit niet altijd realistisch. Bij kleinere projecten focussen we ons juist ook op kwaliteit omdat gebleken is dat leefbaarheid in het gedrang kan komen door steeds verdere opsplitsing van wooneenheden. Hiervoor is de beleidsregel zelfstandig wonen geïntroduceerd.



Voordat een coalitie tot stand komt worden vaak positioneringsstatements in vorm van ontwikkelkader of nota van uitgangspunten opgesteld. Hierin worden door betrokkenen in de breedste zin des woords de opgaven van een specifiek gebied in kaart gebracht. Een initiatiefnemer brengt alle stakeholders bij elkaar om vervolgens tot gezamenlijke inzichten te komen over de opgaven van het gebied. Het afgelopen jaar is gewerkt aan positioneringsstatements van Deze West, een update van Deze Oost, Holtenbroek en de IJsselhallen. In dergelijke processen is de gemeente niet altijd de 'trekker'. Soms neemt de gemeente zelfs wat meer afstand om opties open te houden en er dus geen formele status ontleend wordt aan het uiteindelijke document. Deze samenwerking tussen de verschillende stakeholders zorgt voor een meer integraal beeld van het gebied en maakt inzichtelijk welke opgaves er mogelijk gaan spelen. Bovenstaande drie focusgebieden en daarnaast ook de transformatie van Oosterenk zijn goede gegadigden voor een flinke subsidie van het Rijk. Onder de naam Woonimpuls heeft het Rijk subsidiegeld beschikbaar gesteld, ter grootte van 1 miljard euro, om sneller nieuwe betaalbare woningen te realiseren in een kwalitatief goede omgeving. De gelden kunnen gebruikt worden voor publieke investeringen zoals de aanleg

van een tunnel, fietspaden en vergroening. Zwolle doet een beroep op deze middelen voor de majeure gebiedsontwikkelingen in Zwolle.

Naast de grote gebiedsontwikkelingen dragen ook de middelgrote en kleinere woningbouwprojecten en transformaties flink bij aan de uitbreiding van het aantal woningen. Het NRI-proces (Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven) is speciaal ingericht om deze projecten te begeleiden. Denk hierbij aan locaties als Wythmen waar de plannen nu concreet worden, de Hanzebadlocatie waar een tender wordt georganiseerd, maar ook kleinere projecten als de Camperbeeklaan in Berkum. De komende maanden bekijken we samen met het Rijk ook specifiek de mogelijkheden om met 'flexwoningen' (dat wil zeggen flexibel in locatie, woning of bewoner) versneld extra woningen toe te voegen in aanvulling op permanente woningbouw.



3. Instrumenten en maatregelen

Iedereen die op zoek is naar woonruimte krijgt te maken met de krapte die momenteel heerst op de Zwolse woningmarkt. Doordat starters meestal financieel een stuk minder bemiddeld zijn heeft deze groep het extra lastig bij het zoeken van een geschikte koop- of huurwoning. Daarom zijn maatregelen nodig om starters meer kansen te geven en om de beschikbaarheid van goedkope woningen te vergroten.

We nemen deze maatregelen samen met onze woningmarktpartners. Dit kost soms wat meer tijd, maar zorgt wel dat een pakket van maatregelen tot stand komt dat door alle betrokkenen wordt gedragen. De starter in Zwolle heeft baat bij dit bredere commitment – in plaats van eenzijdige overheidsregels – zodat alle partijen zich inzetten voor deze doelgroep. Zo is er in het Zwols Pakket 1.0 afgesproken dat de koper van een nieuwbouwwoning deze alleen mag gebruiken om er zelf in te gaan wonen, en dus uitdrukkelijk niet bedoeld is voor de verhuur (buy-to-let). De gemeente legt dit op bij de verkoop van haar gronden, maar ook de Zwolse woningmarktpartners passen deze regel toe als de gemeente geen eigenaar is van de gronden. Het is nog te vroeg om te meten wat de werkelijke impact is van deze maatregel, maar we houden vinger aan

de pols en monitoren wat het effect is. In pakket 1.0 is ook de beleidsregel zelfstandig wonen opgenomen. Deze maatregel voorkomt dat wooneenheden steeds verder worden opgesplitst in kleinere units omdat dat regelmatig ten koste gaat van de leefbaarheid. Het is evident dat de woningmarkt lastig beïnvloedbaar is en door tal van factoren wordt bepaald. Binnen ons bereik doen we wat mogelijk is om bij te dragen aan een toegankelijke woningmarkt met voldoende en betaalbare woningen voor onze inwoners en mensen die graag in Zwolle willen komen wonen. Met het Zwols Pakket 2.0 wordt het pakket aan maatregelen verder uitgebreid – wederom samen met het Concilium – zodat starters beter in positie worden gebracht en meer kans maken op een passende woning.

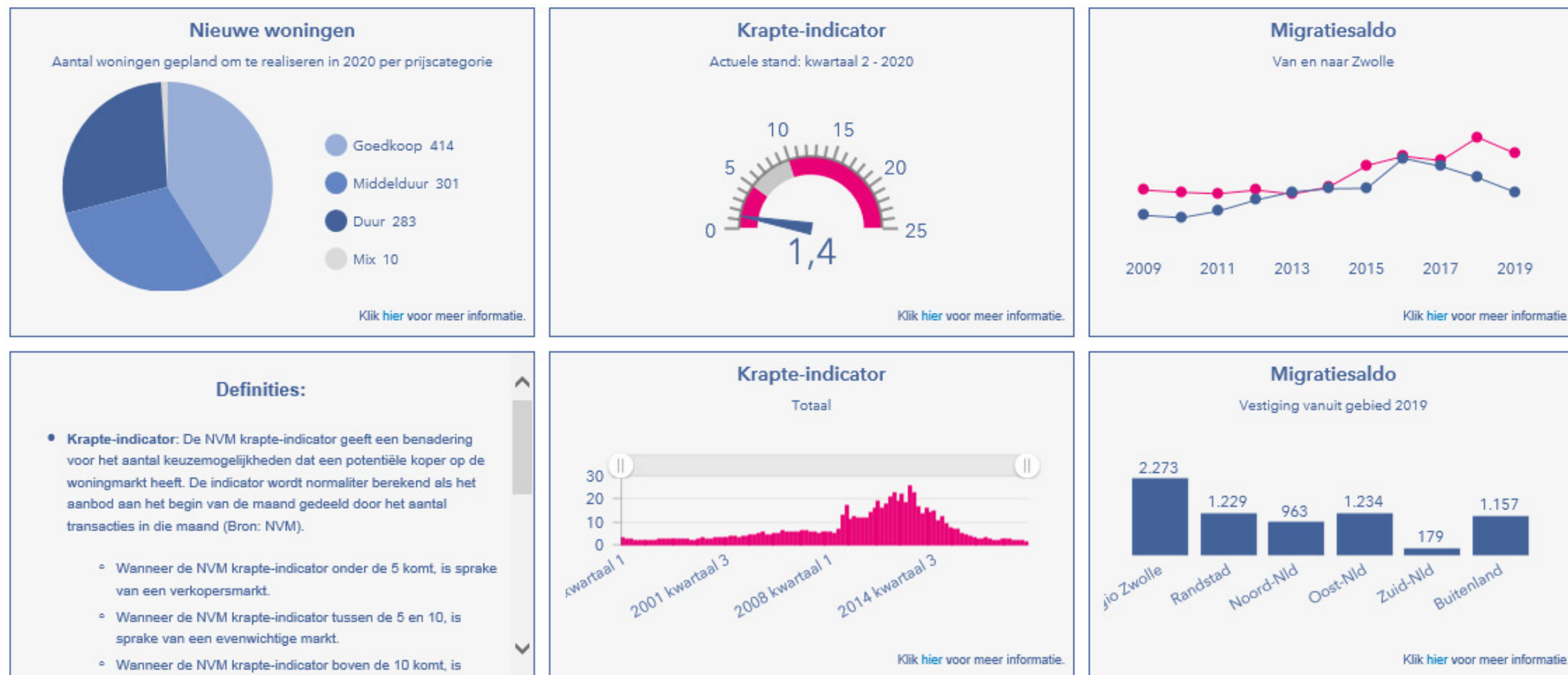


4. Data gedreven werken

De gemeente Zwolle werkt steeds meer data-gedreven. Een goed voorbeeld daarvan is WoonInzicht. Deze applicatie wordt gebruikt om beter inzicht te krijgen in de Zwolse woningbouw en de voortgang daarvan. Dat is ook nodig voor regie en adequate sturing op het woningbouwprogramma.

Ook markt, corporaties, en andere partijen die actief zijn in de Zwolse woningmarkt kunnen gebruik maken van deze informatiebron. Via de volgende link krijgt u zelf inzicht in het Zwolse woningbouwprogramma: wooninzicht-zwolle.hub.arcgis.com Hierop staan alle goedgekeurde woningbouwplannen (harde plancapaciteit). Met diverse dashboards, kaarten, open data en andere interessante informatie over woningbouw en de Zwolse woningmarkt is inmiddels een waardevol platform ontstaan. Zie figuur 1 voor een aantal gegevens op stadsniveau. Hier ziet u bijvoorbeeld het aantal geplande nieuwe woningen verdeeld over de categorieën goedkoop, middelduur en duur. Of de krapte-indicator, deze staat inmiddels zelfs op 1,4 en dat bevestigt dat sprake is van een zeer krappe woningmarkt. Volgens de NVM zou een waarde tussen de 5 en 10 een gezonde balans weergeven tussen vraag en aanbod.

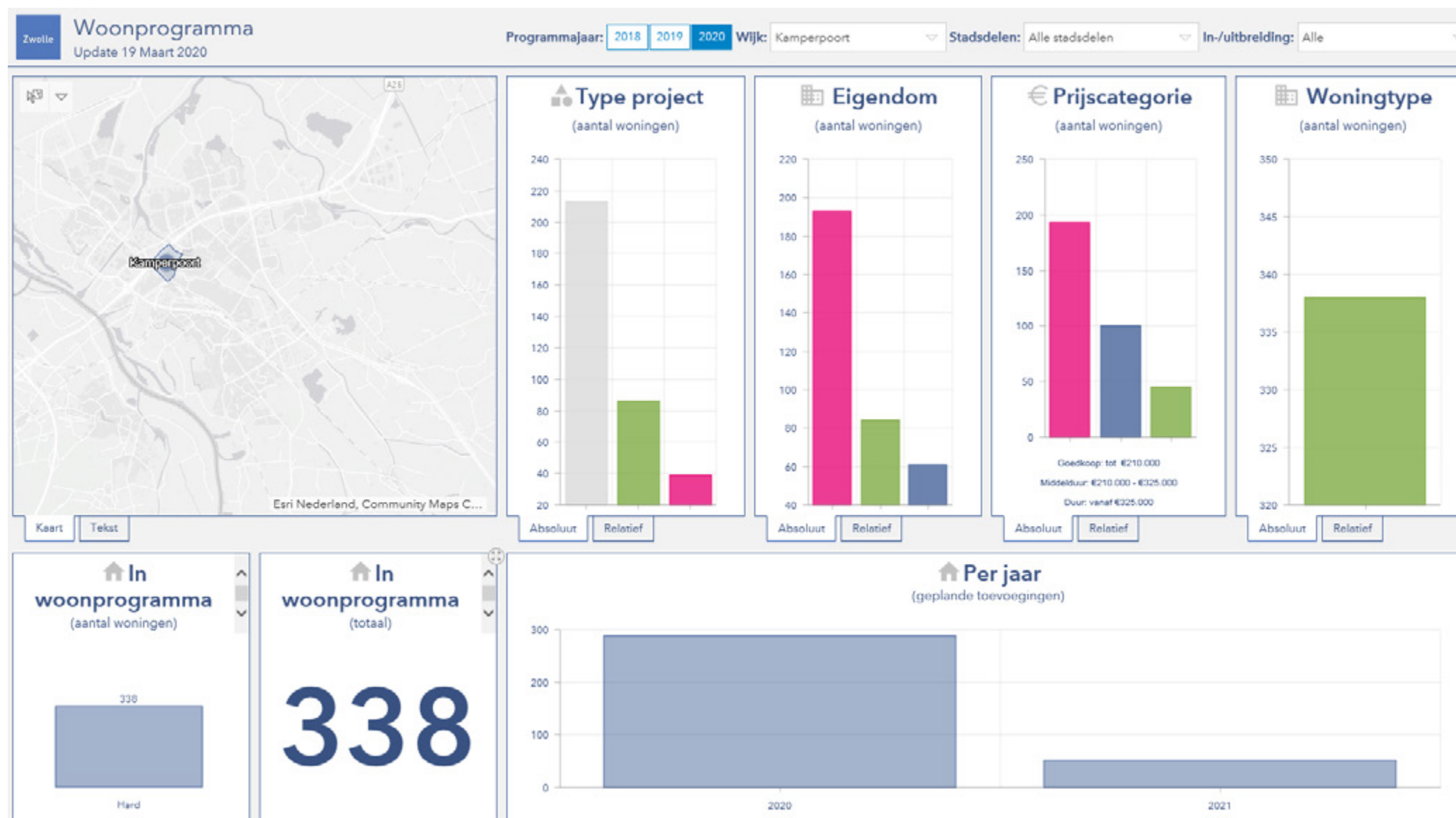




Figuur 1: Eén van de dashboards in Wooninzicht; Zwolle op stadsniveau

In Wooninzicht is het ook mogelijk om verder in te zoomen op specifieke stadsdelen of wijken. In figuur 2 is een weergave te zien van een dergelijk dieper niveau, in dit geval Kamperpoort. Zo is te zien dat er 338 woningen aan harde planvoorraad aanwezig is, hoe de verdeling is qua prijscategorieën en huur-koop-verhouding, en dat het in dit geval allemaal appartementen zijn.





Figuur 2: Eén van de dashboards in Wooninzicht; Woonprogramma Kamperpoort

Dit ziet er al mooi uit, maar we zijn zeker nog niet klaar. We werken aan verdere verbetering van de kwaliteit van de data en betere manieren om zaken inzichtelijk te maken. Bijvoorbeeld door verschillende manieren van presenteren en het koppelen van onze data aan andere externe informatiebronnen. Ook zijn er verschillende relevante rapporten gepubliceerd op het platform. Wooninzicht zorgt voor transparantie, geeft inzicht in relevante focusgebieden en kweekt bij alle partijen het benodigde urgentiegevoel om de schouders eronder te zetten.



5. Regie, sturing en samenspel

Wij hebben de ambitie om jaarlijks minimaal 1.000 woningen toe te voegen aan Zwolle, en op weg naar deze doelstelling moeten de nodige hobbels worden genomen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de stikstofproblematiek en de Corona crisis – serieuze belemmeringen die de oplevering van voldoende woningen kan doen vertragen. Qua totale plancapaciteit is er voldoende ruimte om tot 2030 10.000 woningen toe te voegen. De uitdaging zit in tijdig zorgen voor omzetting van zachte plancapaciteit naar harde plannen. Dit vraagt inzet van zowel marktpartijen, corporaties als de gemeente.

De ontwikkeling van WoonInzicht maakt het ook mogelijk om de regierol beter te vervullen. De informatie over de woningmarkt wordt gebruikt om waar mogelijk te sturen op voortgang en te zorgen voor een goed samenspel tussen alle stakeholders. Zoals in de Ontwikkelstrategie Wonen is beschreven willen we gebiedsgericht en adaptief te werk gaan. Intern



voeren wij periodiek gesprekken met de projectleiders en ambtelijk opdrachtgevers van de belangrijke gebiedsontwikkelingen. Extern is juist het Concilium een zeer belangrijk samenwerkingsverband om een betere regie te bewerkstelligen. Enerzijds op bestuurlijk niveau, waar Ed Anker als wethouder Wonen voorzitter is van het Concilium. Daarnaast is de gemeente op ambtelijk niveau vertegenwoordigd in de Taskforce van het Concilium. Tweewekelijks wordt in de Taskforce gesproken over de voortgang van de woningbouw en thema's die hiermee verband houden. Hieruit vloeien acties voort die zorgen voor meer sturing en tijdige interventies als vertraging dreigt. Naast de gemeente Zwolle is zowel op bestuurlijk niveau als in de Taskforce een vertegenwoordiging aanwezig van de verschillende 'bloedgroepen': de provincie Overijssel, de corporaties, de ontwikkelaars, de bouwers, de ontwikkelende bouwers en de makelaars.

Met het Concilium en daarbij juist ook de Taskforce zijn het afgelopen jaar mooie stappen gezet. De gemeente neemt bijvoorbeeld met het Concilium deel aan de tweejarige pilot adaptief programmeren. Met ondersteuning van het Expertteam Woningbouw van het

ministerie van BZK wordt hierbij een impuls gegeven aan een vijftal thema's: monitoring, gebiedsontwikkeling, regie door gemeente, regionale afstemming en investeren in een verstedelingsakkoord. Om van elkaars expertise gebruik te blijven maken en de samenwerking verder te bestendigen wordt de structuur van het Concilium verder versterkt. Daarmee blijft het Concilium zeer actief in het aanjagen van voldoende kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningen.



We gaan daarbij gebiedsgericht te werk en dat vraagt om een intensievere samenwerking en ook om andere vormen van samenwerking tussen gemeente en markt. Zeker nu het steeds vaker voorkomt dat de gemeente geen eigenaar is van de grond of het te transformeren gebouw. De Zwartewaterallee is een mooi voorbeeld van vernieuwde samenwerking. In dit gebied heeft de markt het voortouw genomen om tot gebiedsontwikkeling te komen. Met de provincie en het Concilium is afgesproken om al experimenterende te leren over deze vernieuwde samenwerkingsvormen en dit ook in een document te vatten. Rebel Groep is gevraagd dit proces te begeleiden. Al eerder – in 2018 en 2019 – werden vanuit het Concilium papers uitgebracht onder de naam ‘Zwolle Moderne Woonstad’ en ‘Kwalitatieve groei van een inclusieve stad!’. Nu in 2020 wordt hieraan een vervolg gegeven door de samenwerking in gebiedsontwikkelingen onder de loep genomen. In de paper die dit jaar wordt opgeleverd is aan de hand van een aantal Zwolse praktijkcasussen een overzicht gemaakt van de succesbepalende elementen en samenspelregels voor de ‘Zwolse Aanpak van Gebiedsontwikkeling’.

Ook de omgevingsvisie – welke door de gemeente wordt opgesteld in samenspraak met de stad, is belangrijk

vanuit het woningbouwperspectief. Hierin wordt richting gegeven hoe de stad zich tot 2030 kan gaan ontwikkelen. Zwolle is een populaire woon- en werkstad, en dat zorgt ervoor dat de enorme groei een feit is. Dat hebben we niet alleen door in Zwolle zelf, maar ook bij het Rijk staat Zwolle goed op de kaart. Zwolle is aangemerkt als voorlopig NOVI-gebied. NOVI staat voor Nationale Omgevings Visie, en van daaruit wordt samen met het Rijk gewerkt aan de omgevingsagenda met de gezamenlijke integrale gebiedsgerichte opgaven op



het vlak van fysieke leefomgeving. Het feit dat Zwolle is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied betekent dat ook vanuit het Rijk erkend wordt dat de regio Zwolle te maken heeft met complexe en meervoudige opgaven, en er kansen zijn om de uitdagingen succesvol aan te pakken. Het MIRT-programma is een goed voorbeeld van de beoogde samenwerking met het Rijk. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport, en hierin wordt aankomend jaar onder andere de verstedelijkingsstrategie uitgewerkt voor de regio Zwolle met daarin opgaven als de energietransitie en klimaatadaptatie. Naast het Rijk is de provincie Overijssel een belangrijke overheidspartner waarmee we optrekken. We kijken daarbij specifiek naar de positie van Zwolle binnen de provincie. Komend half jaar gaan we nieuwe woonafspraken opstellen samen met de provincie onder de noemer Woonagenda Overijssel. Ook binnen de Regio Zwolle wordt binnen de Tafel Leefomgeving gewerkt aan een gezamenlijke Woonopgave voor de hele Regio. Vanuit Zwolle proberen we beide trajecten zoveel mogelijk op elkaar te laten aansluiten en gezamenlijk met de gemeenten om ons heen te komen tot versnelling van het woningaanbod en zo een beter functionerende woningmarkt.

Het moge duidelijk zijn dat we hard werken om de banden met de landelijke en regionale overheden warm te houden en uit te breiden. Vorig jaar werd het aantal te bouwen woningen voor de komende tien jaar verhoogd van 6.000 naar 10.000. Diverse delegaties van het ministerie van BZK hebben Zwolle het afgelopen jaar bezocht, wat bevestigt dat Zwolle goed op de kaart staat en wordt gezien als belangrijke groeiregio.



6. Slot

In deze eerste versie van de woonbrief – als vervolg op de Ontwikkelstrategie Wonen – hebben wij een update gegeven over de ontwikkelingen op vlak van wonen. Het afgelopen jaar is er veel gebeurd.

De opgave om (potentiele) Zwollenaren te voorzien van passende woningen is er zeker niet eenvoudiger op geworden. De verhouding tussen vraag en aanbod is nog verder uit balans geraakt en dat maakt de woningbouwopgave nog urgenter. Er zijn diverse belangrijke woonthema's die om aandacht vragen zoals klimaatadaptatie, wonen & zorg en circulariteit. De meeste focus ligt – gezien de druk op de huizenmarkt – op het toevoegen van minimaal 1.000 woningen in een verhouding 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. Plan- en productiecapaciteit zullen versneld omgezet moeten worden naar tastbare woningen. De gemeentelijke organisatie – waaronder raad, college en ambtenaren – speelt een elementaire rol en is daarmee bepalend voor de snelheid waarmee het aanbod van woningen kan toenemen. De slotoproep is dan ook dat wij als overheid en marktpartijen onze verantwoordelijkheid blijven nemen. Samen pakken we de handschoen voor versnelling en kwalitatieve groei op!

