

Informatienota voor de raad

Datum 12 april 2021

Onderwerp	Harde plancapaciteit woningbouw/voorbereiding uitleglocaties
Versienummer	V .1.0
Portefeuillehouder	E.N Anker
Informant	G.M. Koelewijn
Afdeling	Ruimte en Economie
Telefoon	038 498 2089
Email	G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl
Bijlagen	1. Kaart focusgebieden woningbouw tot 2030 2. Toelichting per onderdeel realisatie 10.000 woningen tot 2030

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

- De beantwoording van de motie 'harde plancapaciteit woningbouw/ voorbereiding uitleglocaties' (raadsvergadering 'Begroting 2021' van 16 november)
- De afdoening van de toezegging om een evaluatie van de realisatie van woningen mee te nemen in deze nota (raadsvergadering 'Wonen in Zwolle' van 15 maart).

Datum 12 april 2021

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Zwolle groeit in rap tempo. Het woningtekort in de stad en in de rest van het land is groot. Die groei zien we als kans om onszelf te ontwikkelen tot economisch vitale regio, met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving die voorbereid is op de klimaatveranderingen. We willen de stad waar we trots op zijn behouden en verder versterken voor de mensen die er nu wonen, nieuwe inwoners en toekomstige generaties Zwollenaren.

Op dit moment hebben we te maken met een ongezonde woningmarkt. De 'toegankelijkheid tot' en 'betaalbaarheid van' de woningmarkt staat onder druk. Daarbij beperkt de woningmarkt zich niet tot de Zwolse gemeentegrens en is de woningmarkt conjunctuurgevoelig. We voelen de urgentie om in Zwolle de komende jaren veel woningen toe te voegen. Daarvoor werken we hard om zachte planvoorraad 'hard' te maken. We benadrukken dat het daarbij niet uitsluitend gaat over kwantiteit. We blijven sturen op kwaliteit om de ambities uit onze woonvisie waar te maken; sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltaxstad. We zoeken naar middelen en mogelijkheden om de woningmarkt in Zwolle meer in balans te krijgen, nieuw aanbod te genereren en toegankelijk en uitnodigend te houden zodat we voor iedereen een passende woning kunnen bieden.

De ontwikkeling van Zwolle staat de komende jaren in het teken van gebalanceerde groei. Voor de periode tot 2030 is deze groei beschreven in de (ontwerp) Omgevingsvisie die wij naar verwachting voor het zomerreces ter besluitvorming aan uw raad voor zullen leggen. Ook voor de periode na 2030 wordt een verdere regionale groei voorzien.

Vanwege deze regionale groeiopgave hebben het Rijk en de Regio Zwolle afgesproken samen te werken aan een verstedelijkingsstrategie voor de periode vanaf 2030. Uitzonderlijk is dat de verstedelijking plaats moet vinden in een klimaatbestendige delta, waarin het watersysteem door veranderingen in het klimaat binnen twintig jaar zijn maximale capaciteit heeft bereikt. Dit is niet alleen een vraagstuk die in de stad Zwolle speelt, maar in de hele Regio Zwolle. Hiervoor loopt een onderzoek in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT) naar de bereikbaarheid van Zwolle en omgeving. Dit vanuit de overtuiging dat deze groei alleen kan worden gerealiseerd, wanneer deze partijen langdurig samenwerken om hun ruimtelijke keuzes en toekomstige investeringen op elkaar af te stemmen. Ook worden de gesprekken met het Rijk voortgezet om de Regio Zwolle definitief aan te wijzen als NOVI gebied. Daarmee worden de opgaven in het fysieke domein ook als nationale opgave aangemerkt. Ons college is hier sterk voorstander van.

Om te voorkomen dat de plancapaciteit achter blijft bij de gestegen productie en er een tekort ontstaat heeft uw raad op 16 november 2020 de motie 15 'Harde plancapaciteit woningbouw/ voorbereiding uitleglocatie' aanvaard.

In de motie heeft de raad ons college daarom opgedragen:

- *Een plan van aanpak 'schaalsprong woningbouw Zwolle' op te stellen waarbij in kaart wordt gebracht welke woningbouwprojecten er lopen en welke nieuwe projecten op te starten zijn, zodat er voldoende aanbod blijft van verschillende soorten woningen,*
- *De raad in het eerste kwartaal van 2021 te informeren over dit plan van aanpak en hierbij een update te geven over het MIRT traject, waarin opvolging en voorbereiding naar de uitkomsten van de verstedelijkingsstrategie verduidelijkt worden,*
- *Bij grote projecten met een harde status die binnen vijf jaar gerealiseerd kunnen zijn,*

Datum 12 april 2021

- knelpunten weg te nemen en zo versneld tot uitvoering over te gaan alsmede bouwplannen met een zachte status versneld om te zetten in harde plannen,*
- *Het pva schaalsprong jaarlijks te actualiseren, totdat er een definitieve verstedelijkingstrategie is vastgesteld,*

Kernboodschap

Fundamenteel in de ontwikkeling van Zwolle is dat we de eigenheid en kwaliteit van de stad als waarde voorop stellen, willen behouden en versterken. We willen een inclusieve stad zijn waar plek is voor iedereen en waar het fijn wonen, werken en leven is. We werken samen om Zwolle in balans te ontwikkelen en stedelijke kwaliteit toe te voegen.

We ervaren daarin zelf ook de worsteling hoe om te gaan met de grilligheid van de woningmarkt die om productiesnelheid vraagt en de betaalbaarheid en toegankelijkheid stevig onder druk zet.

We zoeken naar middelen en mogelijkheden om de woningmarkt in Zwolle meer in balans te krijgen en toegankelijk en uitnodigend te houden zodat we voor iedereen een passende woning kunnen bieden.

In de ontwikkeling van de stad hebben te maken met verschillende processen en verschillende tijdschalen. Wonen vraagt ruimte en die ruimte is de komende jaren ook nodig voor mobiliteit, klimaatadaptatie, de energietransitie, het inrichten van gezonde en groene leefomgevingen, natuurontwikkeling en economische en maatschappelijke functies. De opgave is uitdagend, vraagt innovatie en creativiteit, slimme koppelingen, systeemverandering, regionale en nationale samenwerking, investeringen en menskracht. De schaalsprong woningbouw zoals u die in de motie benoemd is hiervan integraal onderdeel. Een verantwoordelijkheid die we samen met partners, bewoners en medeoverheden aangaan en zorgvuldig doen.

Kortom; realisatiekracht en nieuwe perspectieven voor de woningmarkt vragen op alle schaalniveaus om een verbindende en gebiedsgerichte benadering. Dit is door ons college langs de volgende lijnen ingezet:

1. We realiseren 10.000 woningen tot 2030 zoals in de Omgevingsvisie staat. Hiervoor hebben we voldoende plancapaciteit.
2. We verkenning welke kwalitatieve bijdrage de locaties Stadsbroek en IJsselvizier kunnen leveren in de ontwikkeling van Zwolle, zoals opgenomen in de (ontwerp) Omgevingsvisie.
3. We stellen een verstedelijkingsstrategie op. Die moet een regionaal ontwikkelbeeld voor de periode 2030 – 2040 leveren. Een onderdeel hiervan is het globaal in beeld brengen van potentiële aanvullende, nieuwe (uitleg)locaties voor woningbouw.

Toelichting

1. 10.000 woningen tot 2030

1.1 Context woonopgave en landelijk kader

We zien in heel Nederland krapte op de woningmarkt. Zelfs na een jaar coronacrisis blijft de huizenmarkt oververhit. De stijging is het gevolg van flinke schaarste op de woningmarkt. Kopers hebben keus uit gemiddeld maar twee huizen. 50% van de woningzoekenden heeft grote moeite met

Datum 12 april 2021

het vinden van een woning, met name nieuwe toetreders tot de woningmarkt. 'Nooit eerder kende Nederland een krappere bestaande koopwoningmarkt'.¹

Landelijk zijn er 1 miljoen extra woningen nodig om in de woningvraag te voorzien. Ook van deze 'regio' wordt gevraagd haar bijdrage te leveren.

De maatregelen om in te grijpen zijn divers². Rijksmaatregelen, wetswijzigingen en stimuleringsmiddelen zoals de woningbouwimpuls, het volkshuisvestingsfonds, regulering van de vrije huursector en vrijstelling van de overdrachtsbelasting; volgen elkaar in snel tempo op. De roep om landelijke regie en sturing op de woonopgave wordt dan ook steeds luider.

De vraag naar woningen in Zwolle is eveneens groot. Al 5 jaar op rij is er sprake van een krappe Zwolse woningmarkt. De vraag overstijgt het aanbod, de prijzen stijgen continue en de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt staat onder druk. De balans is zoek. Tegelijk is de positie van Zwolle binnen Nederland veranderd. Zo heeft Zwolle een plek gekregen in het Stedelijk Netwerk van Nederland en kan de uitwerking van het toekomstbeeld OV 2040 de aantrekkelijkheid van Zwolle verder vergroten.

Om aan de urgente en groeiende woonvraag te voldoen hebben we in de (ontwerp) Omgevingsvisie en de Ontwikkelstrategie Wonen opgenomen om de komende 10 jaar minimaal 1.000 woningen per jaar toe te voegen. In totaal gaat het om 10.000 woningen waarvan 6000 stedelijk woningen en 4000 suburbane woningen.

Er is voldoende plancapaciteit om tot 2030 10.000 woningen te realiseren. We kunnen zowel stedelijke woningen aanbieden als suburbane woningen die hoofdzakelijk grondgebonden zijn. Scharnierpunt zit in het ontwikkelproces. We willen dit goed aanpakken, de juiste dingen doen en in de juiste balans groeien. De uitdaging is om vanuit de bestaande stad en bestaande systemen, integraal te vernieuwen en stedelijke kwaliteit toe te voegen. Daarbij waarderen we de kwaliteiten van de huidige Zwolse wijken en kijken wat nodig is om toekomstbestendig en vitaal te blijven. En we kijken hoe we onderscheidende woonmilieus kunnen toevoegen aan het Zwols palet. Zo blijven we een prettige woonstad voor onze inwoners en zijn we een aantrekkelijke woonstad voor nieuwe stedelijke doelgroepen die belangrijk zijn voor de vitaliteit en economische kracht van de regio.

Het realiseren van 1000 woningen per jaar is een forse opschaling ten opzichte van de 600 woningen waarvoor de organisatie was ingericht. Deze (en verdere) verhoging vraagt een stevige aanpak met extra capaciteit en middelen om het handelingsperspectief te scheppen om deze opgave te kunnen realiseren.

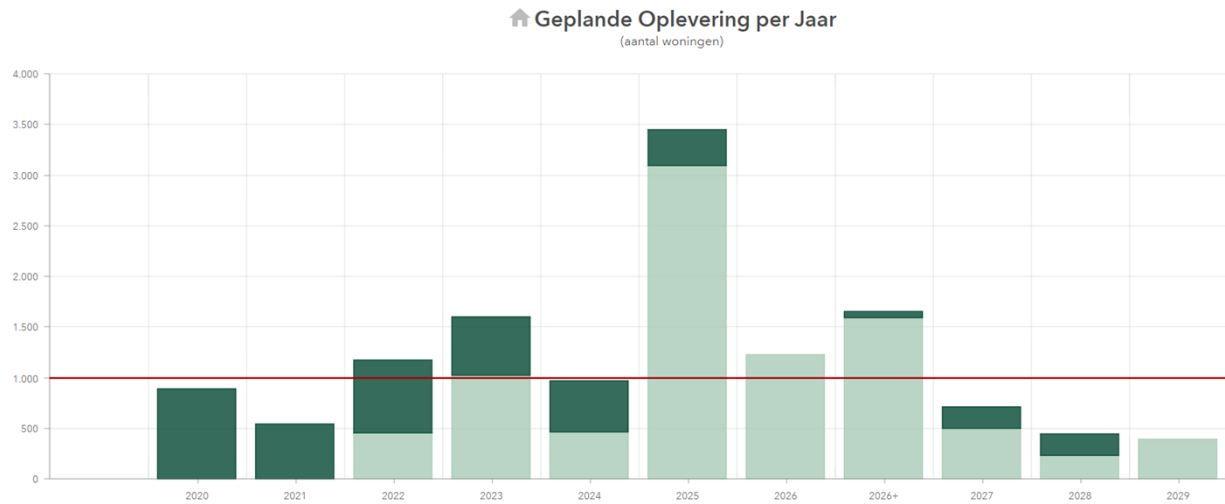
¹ Coronacrisis dempt de vraag naar koophuizen niet, prijzen blijven stijgen', <https://nos.nl/artikel/2364330-coronacrisis-dempt-de-vraag-naar-koophuizen-niet-prijzen-blijven-stijgen.html> (januari 2021)

² Schreeuwend tekort aan woningen, wat moet eraan gedaan worden? | NOS (februari 2021)

Datum 12 april 2021

1.2 Woningbouwprogramma tot 2030

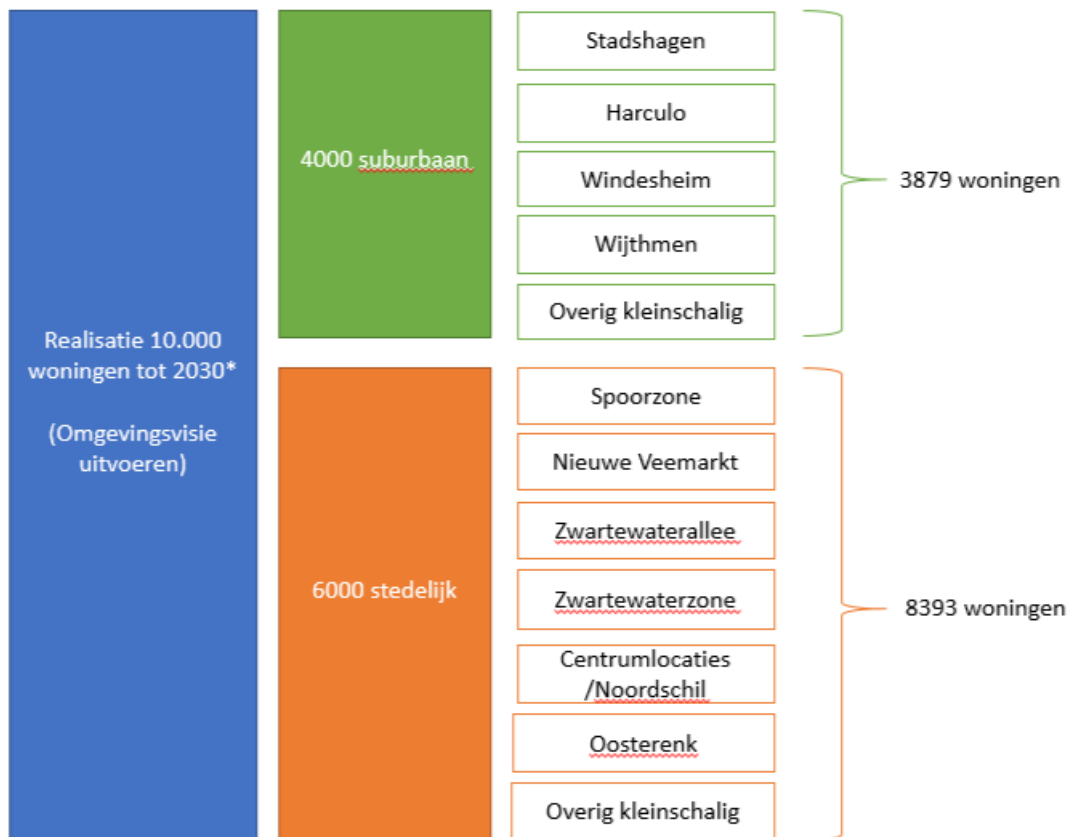
Zoals aangegeven is er voldoende plancapaciteit om 10.000 woningen tot 2030 te realiseren. Het overzicht hieronder laat de geplande woningbouwproductie per jaar tot 2030 zien.



De rode lijn markeert onze doelstelling om gemiddeld jaarlijks minimaal 1000 woningen op te leveren. Het donkergroene geeft onze harde plancapaciteit (vastgesteld bestemmingsplan) weer. Het lichtgroene geeft de zachte plancapaciteit (initiatieffase, in voorbereiding of nog in procedure) weer. Een plancapaciteit van 130% is wenselijk om uitval of vertraging van plannen te kunnen opvangen. De plancapaciteit tot 2030, is ruim 12000 woningen. Daarmee hebben we ruim voldoende plancapaciteit (135%) om uitvoering te geven aan het gestelde doel van 10.000 tot 2030. De jaarschijven verschillen sterk in aantal. De reeds aangekondigde dip in 2021 is zichtbaar en er wordt een piek verwacht in 2023 en 2025. Ervaring leert dat deze 'boeggolf' afzwakt naarmate de opleverdatum dichterbij komt.

Onderstaand een overzicht van onze planvoorraad onderverdeeld in stedelijke en suburbane woningen (peildatum 1-3-2021). Voor het realiseren van in totaal 6.000 woningen in stedelijke woonmilieus is tot 2030 ruim voldoende planvoorraad aanwezig. Voor de realisatie van suburbane woningen zijn in de (ontwerp) Omgevingsvisie een aantal kansrijke locaties benoemd, onder andere Breecamp West in Stadshagen en de herontwikkeling van de voormalige Harculo centrale. De planvoorraad voor het realiseren van in totaal 4000 woningen in suburbane woonmilieus tot 2030 is eveneens aanwezig maar krap. Er is weinig marge om vertraging of uitval op te vangen.

Datum 12 april 2021



*In 2020 zijn hiervan al 1012 woningen opgeleverd waarvan 28% suburbaan en 72% stedelijk

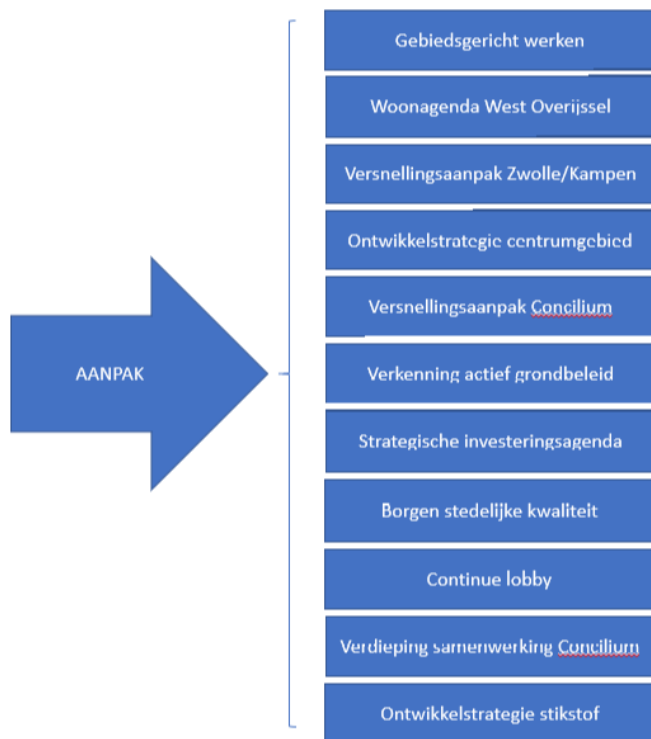
1.2 Hoe realiseren we 10.000 woningen tot 2030

We hebben nog veel woningen te realiseren tot 2030 en willen dat op een goede manier doen, gericht op kwaliteit en in de juiste balans. We focussen ons op realisatie van deze woningen samen met onze ontwikkelpartners en woningbouwcorporaties. Monitoring van de voortgang vindt continue plaats. We maken gebruik van de lessen die we geleerd hebben uit de samenwerking met marktpartijen en de versnellingsaanpak met het Concilium (zie 1.2.2). We proberen daarbij het tempo van realisatie te verhogen.

De realisatiestrategie bestaat uit meerdere onderdelen die voorwaardenscheppend zijn, knelpunten wegnemen of kansen benutten, procesmatig en/of inhoudelijk van aard en zich richten op de zachte en harde kant van governance. Samen genereren ze realisatiekracht. Door de onderlinge samenhang en gelijk opgaande tred van deze bouwstenen kunnen we op een kwalitatieve en toekomstbestendige manier 10.000 woningen realiseren in bestaand stedelijk gebied.

In het overzicht hieronder staat een overzicht van de bouwstenen die we uitwerken ten behoeve van de opgave. We lichten er hier drie uit: 1.gebiedsgericht werken, 2.versnellingsaanpak Concilium en 3. continue lobby. De overige bouwstenen zijn toegelicht in bijlage 2.

Datum 12 april 2021



1.2.1 Gebiedsgericht werken

In de Ontwikkelstrategie Wonen is de koers ingezet om gebiedsgericht ontwikkelen als werkwijze te hanteren. Opereren op het schaalniveau van gebieden is nodig wil je haalbare plannen maken die stedelijke kwaliteit toevoegen en toekomstbestendig zijn (healthy urban living).

Gebiedsgericht werken is een sturend principe waar voortdurend koppeling plaats vindt tussen wat het gebied, de wijk en de stad nodig heeft. Een van de belangrijkste factoren daarbij is de invulling van de samenwerking met inwoners, coöperaties, ondernemers, ontwikkelaars en overige belanghebbenden in dat betreffende gebied. Dat betekent dat we goed moeten weten wat er in het gebied speelt en daarbij ook gebruik maken van de netwerken in het gebied. Zo kunnen we samen de analyses en afwegingen maken die nodig zijn om te kijken wat de wijk, het gebied en de stad nodig heeft om toekomstbestendig en vitaal te blijven.

De hefboomwerking die uitgaat van de urgente bouwopgave kunnen we gebruiken om andere (transitie)opgaven te realiseren in Zwolle zoals op het gebied van energie, mobiliteit en gezondheid. We kiezen daarbij voor gebiedsgericht werken in een aantal vooraf bepaalde gebieden waar grotendeels deze opgaven landen, de zogenoemde focusgebieden. In de gebiedsgerichte werkwijze sturen we op onderscheidende woonmilieus en differentiatie binnen de gebiedsontwikkelingen waarbij ondersteunende functies (werken, voorzieningen, onderwijs, etc. etc.) een plek moeten krijgen. We zetten gericht onze middelen en capaciteit in op deze focusgebieden om het grootst mogelijke positieve effect te bereiken.

In de Ontwikkelstrategie Wonen zijn een drietal focusgebieden benoemd. De woningbouwopgave tot 2030 zien we echter voor 80/90% landen in een zestal gebieden. Daarom verbreden we het aantal focusgebieden van 3 naar 6. We hebben dan ook alle ontwikkellocaties nodig om de opgave van 10.000 woningen tot 2030 te kunnen realiseren (zie bijlage 1).

Datum 12 april 2021

Op provinciaal niveau hebben we gezorgd dat de belangrijkste Zwolse woningbouwprojecten als sleutelproject opgenomen zijn in de nieuwe Regionale Woonagenda van de Provincie Overijssel (zie bijlage 2 voor toelichting). Onderstaand de voortgang van de Zwolse focusgebieden voor woningbouw.

FOCUSGEBIEDEN		VOORBEREIDING Gebiedsvisie/gebiedscoalitie	UITWERKING Geplande start bouw - realisatie
1	Stadshagen	Gereed	Gestart – 2027
2	Oosterenk	Gereed	Gestart - 2027
3	Spoorzone	Gereed	2023 - 2030
4	Centrum; Binnenstad/ Stadskrans	Lopend	2022 - 2030
	Centrum; Nieuwe Veemarkt/ Meeuwenlaan	Lopend	2023 - 2028
5	Zwartewaterallee	Gereed	2022-2027
	Zwartewaterzone	Lopend	2024 - 2026
6	Harculo	Lopend	2025 - 2030

Om gebiedsgericht werken verder te ontwikkelen werken we met het Concilium aan een Zwolse aanpak voor gebiedsontwikkeling. In de Zwolse aanpak gebiedsontwikkeling is het proces van complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen geschetst met de bijbehorende producten. Hierin geven we aan *hoe* partijen met elkaar kunnen samenwerken aan het realiseren van de opgave en spreken we met elkaar af welke specifieke producten wie, wanneer en hoe gaat opleveren. Onderdeel van deze gebiedsgerichte aanpak is een participatieparagraaf. In de lopende gebiedsontwikkelingen wordt hier een voorschot op genomen.

1.2.2 Versnellingsaanpak Concilium

We werken al jarenlang samen met de Zwolse woningmarktpartners in het netwerkverband van het Concilium. In een vorige crisis heeft dit zijn waarde bewezen en ook nu ondervinden we wat goede samenwerking ons brengt. De urgente woonopgave vraagt sturing op het woningbouwprogramma die we samen met het Concilium oppakken. Op initiatief van het Interventieteam woningbouw is eind 2020 een werksessie versnelling met het Concilium geïnitieerd. In de werksessie is afgesproken om in twee maanden tijd alle projecten die gepland staan voor realisatie in 2021 en 2022 op voortgang en knelpunten te bespreken met de direct betrokkenen vanuit de markt en de overheid. Ook heeft een versnellingsstafel voor focusgebied Stadshagen plaatsgevonden.

Doel van de 'projectencarrousel' is de bouw van woningen op de korte termijn te versnellen omdat we zien dat daar de realisatie van voldoende woningen onder druk staat.

De grote aantallen geplande woningen in het jaar 2023 (o.a. Spoorzone en Zwartewaterallee) die nog in voorbereiding en initiatieffase zijn, zijn eveneens kansrijk om een substantiële bijdrage te leveren aan de versnelling van woningbouw. 2023 bestaat nog uit veel zachte plannen die mogelijk versneld omgezet kunnen worden in harde plancapaciteit. Daarover is afgesproken om in de eerste helft van 2021 versnellingsstafels te organiseren met de direct betrokkenen uit de markt en overheid.

Datum 12 april 2021

Onderstaand volgt een toelichting op de resultaten en evaluatie van de versnellingsaanpak zoals u is toegezegd in het raadsdebat van 15 maart jl.

Versnellingstafel Stadshagen

In Stadshagen is twee jaar geleden al het bouwtempo opgevoerd van 300 naar 500 woningen per jaar. Afgelopen jaar heeft Stadshagen hinder ondervonden van stikstof. Met de partners in Stadshagen bekijken we continue hoe we het bouwtempo evengoed kunnen continueren en versnellen. Om geen tijd te verliezen zijn we bijvoorbeeld gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure gestart met het bouwrijp maken van de Tippe. In de projectencarrousel Stadshagen is met partners opnieuw gekeken naar de planning van projecten en afgesproken om te onderzoeken of verdere versnelling haalbaar is.. Wanneer de verkenning mogelijkheden geeft voor verdere versnelling wordt een separaat besluit voorgelegd om de afbouwstrategie aan te passen.

Projectencarrousel

De projectencarrousel is een waardevol proces geweest. Een proces waar in vertrouwelijkheid en in vertrouwen kwetsbaarheden op tafel zijn gelegd en ervaren knelpunten en belemmeringen zijn besproken. Een uniek proces wat alleen mogelijk is door het opgebouwde vertrouwen van jarenlange goede samenwerking. Het proces heeft een aantal belangrijke lessen opgeleverd die hieronder worden toegelicht. Voor de jaren 2021/2022 heeft de projectencarrousel (vooralsnog) niet het gewenste resultaat opgeleverd dat projecten daadwerkelijk versneld gerealiseerd kunnen worden.

Lessons learned

Tijdens de projectencarrousel kwam er bij de bespreking van de verschillende projecten een aantal verbeterpunten op tafel. Verbeterpunten die niet onbekend zijn, maar waarvan het goed was deze gezamenlijk te delen. De geleerde lessen zijn op het gebied van:

- Inhoud
- Processen en procedures
- Samenwerking

Inhoud; Op inhoudelijk vlak kwam met name op tafel dat het vroegtijdig delen van kennis heel waardevol is. Het bundelen van kennis helpt bij het vlottrekken van complexe processen. Geef daarom bepalende thema's zoals stikstof meteen aandacht bij de start van het ontwikkelproces en kijk welke expertise nodig is, wie dit oppakt en wie dit financiert.

Het maken van een gezamenlijke realistische planning als marktpartijen en gemeente is ook een belangrijke les uit de projectencarrousel. Geef daarbij ook helderheid over de verschillende producten die in die planning opgeleverd worden.

In de projectencarrousel is naast kennisdeling en planning ook gesproken over kwaliteit in relatie tot haalbaarheid. Hoe verhouden de verschillende ambities vanuit verschillende beleidsvelden zich bijvoorbeeld tot de betaalbaarheid van een woonproduct? Op dit moment wordt dit vraagstuk als marktpartijen en gemeente verder onderzocht en gekeken hoe om te gaan met dit spanningsveld.

Processen en procedures; Naast inhoud is er ook op het vlak van processen en procedures een aantal lessen besproken. Zo is in de afgelopen periode goede ervaring opgedaan met het proces zoals bij de Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI) gelopen wordt. Dit proces bestaat uit een verkenningsfase dat zich kenmerkt door één of enkele oriënterende gesprekken en de eerste beoordeling van een initiatief of het ruimtelijk kansrijk is. Bij een positief advies (kansrijke ontwikkeling) wordt een procesbrief voor de aanvrager opgesteld waarin het verdere proces transparant is

Datum 12 april 2021

beschreven. Wat volgt is de ontwikkelfase. Eigenaarschap van deze fase wordt bij één persoon belegd. In dit proces zit een bepaalde snelheid die ook wenselijk zou zijn bij de grote projecten. Regie in het proces van begin tot eind kan bijdragen aan die snelheid, doordat dat leidt tot bijvoorbeeld snelle besluitvorming of indexering. Tegelijkertijd is het van belang om procedures zorgvuldig en volgtijdelijk te doen.

Samenwerking: Op het gebied van samenwerking kwamen de volgende leerpunten ter sprake tijdens de projectencarrousel. Maak meteen bij de start afspraken over programma en ambities en leg dit vast in een startnotitie. Maak ook aan de voorkant duidelijke afspraken over de planning, zorg dat partijen gemeenschappelijk eigenaarschap voelen op die planning en spreek periodiek met direct betrokken partners over voortgang.

Samengevat, de volgende acties zijn afgesproken met elkaar voor het vervolg:

- Commitment op gemeenschappelijke planning
- Werken aan gezamenlijk doel en heldere afspraken over ambities en programma
- Op tijd escaleren als het niet gaat zoals afgesproken.

1.2.3 Lobby

Vanwege het toenemend belang van Zwolle in het Stedelijk Netwerk Nederland en de grote opgave die daarbij hoort is er een continue lijn met Den Haag nodig. De afgelopen jaren hebben we hier fors op ingezet door de lobby te voeren en contacten op te bouwen met de ministeries. Met name met het ministerie van BZK is de afgelopen jaren op onderdelen veel contact geweest, met resultaat. De voorlopige aanwijzing tot NOVI-gebied is hier een voorbeeld van. De gesprekken met het Rijk worden voortgezet om de Regio Zwolle definitief aan te wijzen als NOVI-gebied. Andere successen zijn een toegekende WBI aanvraag voor de Zwartewaterallee en de aangenomen motie in de Tweede Kamer om te bezien of de stikstofruimte in het SSRS met voorrang kan worden gereserveerd voor bestemmingsplannen gericht op woningbouw voor o.a. de regio Zwolle. Daarnaast merken we dat deze aanpak ook resulteert in het actief door BZK benoemen van de Spoorzone als één van de 14 prioritaire woningbouwgebieden van Nederland. Hiervoor werken we gezamenlijk een businesscase uit in aanloop van de kabinetsformatie.

We onderschrijven het belang van langjarige betrokkenheid van het Rijk in de ontwikkeling van Zwolle. Om ook in de toekomst de lobby goed te benutten wordt gewerkt aan een public affairs aanpak waarin Wonen een prominente rol heeft.

2. Verkenning aanvullende locaties Stadsbroek en IJsselvizier

In de (ontwerp)Omgeving visie is toegezegd om te onderzoeken welke kwalitatieve bijdrage de locaties Stadsbroek en IJsselvizier kunnen leveren in de ontwikkeling van Zwolle. Om de kansrijkheid van deze 'aanvullende locaties' te kunnen bepalen voor woningbouw is eerst verkennend onderzoek nodig. Dit onderzoek moet in beeld brengen welke kwalitatieve bijdrage de locaties Stadsbroek en IJsselvizier kunnen leveren in de ontwikkeling van Zwolle. We onderzoeken de potentie van het gebied ten aanzien van o.a. natuur/landschapsontwikkeling, mobiliteit, cultuurhistorie en woningbouw en betrekken daarin de omgeving. We kijken integraal naar de potentie van het gebied, zowel voor woningbouw als mogelijke andere functies en verkennen daarin het draagvlak. Deze onderzoeken starten we op bij instemming van uw raad op de Omgevingsvisie. Er zijn nog geen middelen beschikbaar om deze onderzoeken uit te kunnen voeren. Daarvoor wordt een voorstel gedaan in de Berap 2021.

Datum 12 april 2021

3. VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE REGIO ZWOLLE GEBIEDSGERICHT MIRT ONDERZOEK BEREIKBAARHEID ZWOLLE E.O.

De Regio Zwolle werkt samen met het Rijk en waterschap aan de toekomst van de Regio, door uitvoering te geven aan de afspraken uit het BO Mirt van het najaar 2019. Gezamenlijk wordt een Verstedelijingsstrategie voor de regio ontwikkeld en wordt onderzoek gedaan naar de bereikbaarheid van Zwolle en omgeving. De verstedelijingsstrategie moet leiden tot een ontwikkelrichting tot 2040 voor de regio waarin grote maatschappelijke opgaven, zoals het regionale woningtekort, economische ontwikkeling en de klimaatopgaven in samenhang met de unieke ruimtelijke kwaliteiten kunnen worden aangepakt.

Omdat de gemeente Zwolle een centrale positie in de regio vervult, zowel qua inwoners als werkgelegenheid en mobiliteit via weg, spoor en water, raakt de verdere groei van Zwolle direct aan regionale en nationale belangen. Om op een verantwoorde wijze te kunnen groeien heeft Zwolle het Rijk en de regio nodig. Om die reden heeft ons college medio vorig jaar besloten tot een aanscherping en afbakening in de Omgevingsvisie 2.0 en in 2022 besluit te nemen over grootschalige uitbreiding van Zwolle, mede op basis van de uitkomsten van het MIRT onderzoek en de verstedelijingsstrategie.

Het onderzoek is gestart in voorjaar van 2020 en fase 1 is afgerond met een feitenrelaas. Fase 2 is recent gestart en aan de hand van ontwerpend onderzoek worden de verschillende perspectieven nader onderzocht en ruimtelijke uitgewerkt. Deze uitwerkingen moeten in de daaropvolgende fasen leiden tot een gewenste ontwikkelrichting voor de verstedelijking en bereikbaarheid van de Regio Zwolle. Het perspectief van inwoners vanuit de hele Regio wordt meegenomen bij het opstellen van de verstedelijingsstrategie en het MIRT-onderzoek. Dit gebeurt in fase 2 en 3. Eind 2021 worden de uitkomsten van het onderzoek in het BO MIRT Oost Nederland vastgesteld. Daarna is het aan de gemeenten om deze visie door te vertalen naar een uitwerking in een Omgevingsvisie. Dit is voor Zwolle een opvolger van de Omgevingsvisie die in voorjaar 2021 wordt vastgesteld. De Zwolse samenleving wordt betrokken in het proces van de actualisatie van de Omgevingsvisie. Het participatiekader hiervoor wordt bepaald met de Raad. De uitgangspunten en contouren van het uitwerkingsproces worden tijdig met de Raad besproken en vastgelegd.

Risicoparagraaf

We realiseren ons dat de doelstelling om 10.000 woningen in grotendeels bestaand stedelijk gebied een forse uitdaging is. De gelijk opgaande tred van de onderdelen uit de aanpak, de samenwerking op diverse schaalniveaus, menskracht- en investeringskracht is voorwaardelijk voor het slagen van de opgave. Zorgvuldigheid en draagvlak zijn nodig en tegelijk zet de doorlooptijd van processen de woningmarkt verder onder druk. Belangrijk is dat we samen ervoor zorgen dat datgene wat we willen realiseren ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Dit zet druk op de gemeentelijke organisatie om voldoende realisatiekracht te genereren.

Bovendien is de woningmarkt niet maakbaar. We hebben ervaren dat een crisis aan de aanbodkant van de woningmarkt in een paar jaar tijd kan omslaan naar een crisis aan de vraagkant.

Dat vraagt vooral dat we adaptief zijn, flexibiliteit inbouwen om te kunnen schakelen en koers te houden op gebalanceerde groei van onze stad.

Financiën

1000 woningen per jaar is al een forse opschaling ten opzichte van de 600 woningen waarvoor de organisatie was ingericht. De groei van Zwolle is bovendien veelomvattender dan het bouwen van

Datum 12 april 2021

meer woningen. We ontwikkelen ons als stad en voegen stedelijke kwaliteit toe. Dit vraagt o.a. dat de gemeentelijke organisatie en de gemeentelijke begroting mee ontwikkelt. Voor extra capaciteit ten behoeve van de woningbouwopgave is reeds een beroep gedaan op de flexpool van de provincie echter dit is niet toereikend. Om ook in mensen en middelen voorbereid te zijn op de groei van Zwolle wordt voor de korte termijn op onderdelen krediet aangevraagd bij de Berap en PPN. Voor de langere termijn (de komende 10 jaar) wordt een financieel groeiplan voorbereid en naar verwachting in het voorjaar 2022 ter bespreking voorgelegd.

Vervolg

De ontwikkeling van de stad en de toevoeging van nieuw woningaanbod blijft volop doorgaan. In de jaarlijkse woonbrief en 'monitor wonen' houden wij u op de hoogte van de voortgang van de woningbouw. Wij zeggen u toe dat wij de 'monitor wonen' aanvullen met een vooruitblik op het woningbouwprogramma tot 2030.

De Omgevingsvisie wordt naar verwachting voor de zomer ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Wanneer u instemt met de Omgevingsvisie starten we het proces van de verkenning naar de locaties Stadsbroek en IJsselvizier. Voor de start en uitvoering van de verkenning doen we een kredietaanvraag in de Berap.

De voortgang schaa sprong woningbouw Zwolle is integraal onderdeel van de verstedelijkingsstrategie. De onderzoeken en verkenningen hiervoor worden gedaan en zijn verdeeld in vier fasen. We informeren uw raad periodiek over de voortgang van de verstedelijkingsstrategie en op gezette momenten vragen wij u richting te geven.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom