

Bijlage 2. Toelichting per onderdeel (in willekeurige volgorde)

a) Ontwikkelprogramma Centrumgebied

Voor het centrumgebied van Zwolle wordt in 2021 een ontwikkelprogramma opgesteld. Hierbij werken we vanuit een centrale doelstelling: de economische en culturele positie van Zwolle verder versterken en de stad leefbaarder en aantrekkelijker te maken voor haar inwoners, maar ook nationaal en internationaal.

Inzet is het creëren van een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat, met ruimtelijke investeringen die bijdragen aan een prettige verblijfskwaliteit en onderscheidende leef- en interactiemilieus. Dit vraagt de komende tijd om keuzes en prioritering, o.a. op het vlak van wonen, werken, economie, mobiliteit, energie en duurzaamheid.

Meer concreet is het centrumgebied aangewezen als belangrijke locatie voor de verdichtingsopgave met ca. 9.000 woningen. Ongeveer 3.000 woningen hiervan vallen onder het Programma Centrum-Binnenstad. Diverse projecten staan op stapel of worden de komende jaren gerealiseerd. De huidige projectmatige en faciliterende aanpak in het centrum vraagt in het licht van de groeiopgave echter om een meer gebiedsgerichte en sturende benadering. Hierin gaat het om de randvoorwaardelijke systemen op het gebied van mobiliteit, energie en klimaatadaptatie die nodig zijn voor de schaa sprong waar Zwolle voor staat. Maar het gaat ook om het bouwen van betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen en onderscheidende woonmilieus met de juiste voorzieningen die hierbij horen. Wanneer hier op centrumniveau en specifiek binnen het programma Centrum-Binnenstad goed invulling aan wordt gegeven kan de omvang van de woningbouwopgave ingezet worden om deze schaa sprong te maken. De hefboomwerking die uitgaat van deze bouwopgave kan ook aangewend worden om dekking te vinden voor een deel van de investeringskosten van deze transitieopgaven. Dit vereist nog wel een meer uitgewerkte strategie van stedelijke programmering, goed doorgerekende gebiedsopgaves en een gemeente die een succesvolle integrale lobby koppelt aan strategisch kostenverhaal om ambities gezamenlijk uit te kunnen voeren. Hier is nog heel veel huiswerk te doen voor ons programma en de gemeente als geheel.

b) Borgen stedelijke kwaliteit

Het toevoegen van woningen is onderdeel van kwalitatieve groei van de stad. In de ontwikkeling van Zwolle staat de eigenheid en kwaliteit van de stad als waarde voorop en willen we behouden en versterken. Het is nodig om hierover blijvend in gesprek te zijn met elkaar om ruimtelijke kwaliteit nu en in toekomst te realiseren en daarin de samenhang op langere termijn te borgen. In het raadsdebat van 16 november heeft u

de motie aanvaard om te onderzoeken op welke wijze het aanstellen van een stadsbouwmeester (of stadsbouwteam) kan bijdragen aan het borgen van overzicht en samenhang van ruimtelijke kwaliteit en aan een goede dialoog hierover met de stad en deskundigen. Inmiddels aan een extern bureau opdracht verleend deze verkenning uit te voeren en worden de eerste uitkomsten voor de zomer verwacht.

c) Verkenning actief grondbeleid

De woningbouwopgave van Zwolle kan niet alleen binnen de bestaande stad gerealiseerd worden. Daarvoor zijn ook nieuwe locaties nodig waar woningen gebouwd kunnen worden. Gemeentelijk grondbeleid is hierin een belangrijk instrument. In januari van dit jaar heeft u binnen de raad van gedachten gewisseld over de toepassing van grondbeleid aan de hand van de opinienota Toekomst Grondbeleid Zwolle. De toepassing van het grondbeleid doen we in samenhang met de wijze waarop Zwolle vorm geeft aan de groei van de stad (verstedelijkingsopgave). Het gaat dan om (niet uitputtend):

- Waar zijn onze huidige grondposities voor de groei van de stad te benutten?
- Welke grondposities kunnen worden afgestoten + hoe groot zijn dan de afboekingen?
- Stelt de raad budget beschikbaar voor het verwerven van nieuwe grondposities en zo ja hoeveel en welke nieuwe grondposities wil de gemeente dan verwerven?
- Wil de gemeente Voorkeursrecht vestigen en zo ja waar dan?

Onze huidige gereedschapskist (de menukaart grondbeleid) is hiervoor een werkzaam instrument gebleken en is daarmee goed toe te passen in de diverse opgaven voor de stad.

Met u is afgesproken om een nadere verkenning te doen naar actief grondbeleid. In Q3-2021 ontvangt u daarvoor een beslisnota. De uitkomsten van deze verkenning dient als input voor de uitwerking van de verstedelijkingsstrategie.

d) Ontwikkelstrategie Stikstof; verkenning strategische grondaankoop

Woningbouw vraagt om stikstofruimte, met name in het geval van uitbreidinglocaties. Stikstofruimte is schaars. In het afgelopen jaar zijn woningbouwplannen in Stadshagen vanwege de stikstofuitdagingen vertraagd. In de Ontwikkelstrategie Stikstof (besluit college 9 maart 2021) zijn een aantal oplossingsrichtingen aanbevolen om de stikstofruimte te vinden danwel knelpunten weg te nemen bij grote woningprojecten met een harde status. Één van die richtingen is het overnemen van stikstofruimte van agrariërs, wanneer die door hen wordt aangeboden. Dat kan een individueel woningbouwproject de benodigde ruimte geven.

Het is ook denkbaar dat Zwolle strategisch stikstofruimte gaat bemachtigen op meerdere plekken in de stad, terwijl de bestemming nog niet concreet is. Daarmee zou Zwolle een stikstofvoorraad opbouwen die kan worden aangesproken wanneer het moment daar is, o.a. voor woningbouw. De vraag of dit zinvol is, wat het kost en hoe

het zou werken wordt onderzocht en in Q3-2021 voorgelegd in een notitie (zie uitvoeringsprogramma Ontwikkelstrategie Stikstof). Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek, volgt daarna het besluitvormingsproces.

e) Strategische investeringsagenda

De ontwikkeling van Zwolle, en daarmee de schaa sprong woningbouw, vraagt om een financieringsstrategie. In de begroting 2021 hebben wij het voornemen uitgesproken te gaan werken met een Strategische Investeringsagenda om inzicht en overzicht te geven en ons voor te bereiden op de grote toekomstige investeringsvraag om de gewenste (fysieke) strategische ontwikkelingen in de stad mogelijk te maken. Bij de begroting is een eerste stap gezet door het instellen van een Investeringsfonds om de toekomstige investeringsvraag te kunnen financieren en is een dotatie van € 6,7 miljoen in het fonds gedaan. Tijdens de begrotingsbehandeling in november 2020 heeft de raad aangegeven vooraf mee genomen te willen worden bij het verder uitwerken van de Investeringsagenda. Op 2 februari 2021 heeft hiertoe een bijpraatsessie c.q. verdere verkenning met de raad plaatsgevonden. Op 6 april is vervolgens, voorafgaand aan de Perspectiefnota een raadsdebat gevoerd over de het belang (o.a. financiële stabiliteit om de uitvoering van strategische investeringen mogelijk te maken en onze positie naar andere partners te versterken). Op basis van het recent gevoerde raadsdebat zal een definitief voorstel volgen over de toe te passen strategische investeringsagenda.

Op 23 november 2020 bent u geïnformeerd over de op te stellen nota kostenverhaal gebieds overstijgende voorzieningen (GOVO). Op dit moment vindt de verdiepingsslag plaats naar de informatie benodigd voor het opstellen van de nota. Als deze input gegevens voldoende op orde zijn kan worden gekomen tot de eerste inzichten. U wordt hierover geïnformeerd en betrokken bij het bepalen van uiteindelijke richting.

f) Woonagenda West Overijssel

Versterken van de realisatiekracht van de woonopgave vraagt op alle schaalniveaus om een verbindende en gebiedsgerichte benadering. In de Woonagenda West is vastgelegd dat gemeenten en provincie extra inzet leveren op ontwikkeling en realisatie van plannen en het vlot doorlopen van planprocedures. Daarbij passen we de inzichten toe die voortvloeien uit de verkenning in 2020 naar de factoren die versnelling van de woningbouw mogelijk maken. De provincie heeft circa €1,3 miljoen aan Rijksgelden beschikbaar gesteld voor de inzet van extra capaciteit en expertise. De gemeente Zwolle heeft een aanvraag ingediend.

Om het regionale woningbouwprogramma in kwantiteit en kwaliteit kracht bij te zetten zijn regionale sleutelprojecten aangewezen. Voor Zwolle zijn dat Centrum (waaronder Spoorzone, Binnenstad + Singels, Kamperpoort/IJsselhallen), Zwartewaterallee/Zone, Oosterenk en Stadshagen. De sleutelprojecten zijn van regionaal belang en kunnen in alle opzichten rekenen op breed commitment en inzet van gemeenten en provincie: beleid, planologie en ambtelijke en bestuurlijke inzet. Vanuit het investeringsprogramma ruimte, wonen, (binnen)steden en retail werkt de provincie aan aantrekkelijke en toekomstbestendige steden en regio's.

Waar zich kansen voordoen onderzoekt de provincie of ze mee kan investeren in de sleutelprojecten en of ze de sleutelprojecten kan agenderen in de contacten met het Rijk. De provincie kijkt voor eigen inzet naar de algemene regelingen Wonen. Voor de binnenstedelijke sleutelprojecten, waar vaak transformatie van vastgoed bij komt kijken, ziet de provincie een rol in de ondersteuning in proces, expertise en investeringen in publieke taken zoals openbare ruimte. Zo kunnen meerdere doelen tegelijk gehaald worden in de binnensteden. Dit geldt ook voor de projecten waar versnelling en urgentieopgaven in woningbouw en economie centraal staan en waar circulair bouwen een extra impuls kan krijgen.

g) Versnellingsaanpak Zwolle/Kampen

Vanuit de landelijke oproep tot versnelling is in 2020 door alle provincies samen met BZK een analyse op de plancapaciteit gedaan. Uit deze analyse is eind vorig jaar de vervolgspraak gemaakt om voor Zwolle en Kampen met provincie en Rijk te kijken welke knelpunten en belemmeringen er liggen en hoe we die weg kunnen nemen/mee om kunnen gaan. Belangrijkste doel is om meer snelheid in de woningbouw te krijgen. Hier zijn diverse gesprekken met Rijk en provincie over gevoerd. Het gaat dan over de onderwerpen publieke investeringen, capaciteit, stikstof, investeringsruimte corporaties en een structureel integraal overleg (alle trajecten) met het ministerie op ambtelijk en bestuurlijk niveau.

Gezamenlijk zijn we tot de conclusie gekomen dat we de volgende afspraken gaan voorleggen aan het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving met de minister van 20 mei aanstaande:

- Zwolle en Kampen streven er naar het woningtekort in te lopen en de woningbouw te versnellen zodanig dat de voorziene woningbehoefte voor 10 jaar al in 2028 gerealiseerd is.
- Wat dit betekent voor de productie in de jaren 2029 en 2030 zal worden gezien in samenspraak met de uitkomsten uit de verstedelijkingsstrategie.
- Er komt een periodiek afstemmingsoverleg over de verschillende lopende trajecten, bij voorkeur op directeureniveau.

- Na de kabinetsformatie spreken partijen over de randvoorwaarden die ingevuld moeten worden om te kunnen voldoen aan de verwachte versnelling van de woningbouwproductie. Voor beide gemeente geldt; als er geen invulling aan deze randvoorwaarden wordt gegeven is de versnelling niet te realiseren. Onderwerpen van nadere invulling betreffen:
 - Personele capaciteit
 - Onrendabele toppen

h) Verdieping samenwerking Concilium

De afgelopen jaren heeft het Concilium haar positie als netwerksamenwerkingspartner verder ontwikkeld. Zo is met de instelling van de Taskforce Woningbouw een verdieping en versnelling gekomen in de inhoudelijke bijdrage van het Concilium aan de ontwikkeling van de stad. De organisatie, structuur en werkwijze binnen het Concilium zijn in 2020 ook verder uitgewerkt en verstevigd om de rol in deze samenwerking tussen markt en overheid goed vorm te geven.

De organisatie van het Concilium heeft voor de komende jaren een werkplan opgesteld met daarin 4 lijnen:

1. Versnelling
2. Regie op de lange termijn ontwikkeling van de stad: Verstedelijking
3. Inhoudelijke thema's met werkgroepen, oa Wonen en Zorg en Energie en Circulariteit
4. Nieuwe thema's waar het Concilium wordt gevraagd een bijdrage te leveren.

De gemeente is nadrukkelijk onderdeel van het Concilium en dit heeft zijn meerwaarde inmiddels vaak bewezen en ook landelijk trekt deze manier van samenwerken de aandacht.