

Informatienota voor de raad

Datum 4 november 2021

Onderwerp	Woonbrief 2021
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder E. Anker

Informant I. From - Bakker
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 038 498 2067
Email I.From-Bakker@zwolle.nl
Bijlagen 1. Woonbrief 2021

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De Woonbrief 2021 zoals in de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is toegezegd.

Datum

4 november 2021

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

Twee jaar geleden is de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 gepresenteerd. Middels de Woonbrief wordt een jaarlijkse update gegeven over de ontwikkelingen op het vlak van wonen.

Kernboodschap

De Woonbrief geeft de jaarlijkse stand van zaken van de lopende trajecten, een terugblik op de gerealiseerde woningbouwaantallen in 2021 en kijkt vooruit naar de verwachte opleveringsaantallen voor 2022. Ook wordt verkend welke onderwerpen aandacht behoeven in de actualisering van de Ontwikkelstrategie Wonen volgend jaar. De Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is nu ruim 2 jaar oud en halverwege de looptijd. Wat is er in die twee jaar gebeurd op de woningmarkt, welke gebiedsontwikkelingen zijn van de grond gekomen en wat zegt dit over de complexiteit van de woningmarkt nu en in de toekomst?

Lagere woningbouwproductie

In de bijlage vindt u de woonbrief 2021, waarin staat dat in 2021 circa 600 woningen opgeleverd worden in plaats van de beoogde ambitie van 1.000 woningen per jaar. Ook voor 2022 is de verwachting dat de woningbouwproductie de beoogde ambitie niet haalt, met ongeveer 750 op te leveren woningen. De oorzaken voor deze lagere woningbouwproductie zijn verschillend van aard. We liggen op schema met een groot aantal projecten. Projecten die voor het overgrote deel onderdeel uitmaken van grotere gebiedsontwikkelingen. Bij grotere gebiedsontwikkelingen geldt vaak dat er ingrepen nodig zijn in bijvoorbeeld de infrastructuur, voordat zo'n plek als woonplek kan functioneren. Ook het werken aan de andere opgaven op het gebied van bijvoorbeeld klimaat, energietransitie en circulariteit vinden hun plek in de gebiedsontwikkelingen, ook dat neemt tijd in beslag. Daarnaast leidt de schaarste op de grondstoffenmarkt en arbeidsmarkt tot vertraging in de doorlooptijd van het ontwikkelproces en in de bouwketen.

Vraag naar betaalbare woningen toegenomen

In de afgelopen jaren is de vraag naar woningen in Zwolle toegenomen. Om aan die vraag te voldoen is de ambitie tot 2030 minimaal 1.000 woningen per jaar toe te voegen. Tegelijkertijd is er sprake van een historisch woningtekort in heel Nederland, waardoor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in heel Nederland zwaar onder druk staat, en ook in Zwolle. Naast de inzet op het bijbouwen van woningen zijn er in de afgelopen periode ook maatregelen ingevoerd om de woningen betaalbaar te houden. Daarbij is er spanning tussen enerzijds het vergroten van het aanbod door woningen te blijven toevoegen aan de stad om de druk niet nog groter te laten worden en anderzijds het sturen op kwaliteit. De verwachting is dat de komende 5 à 10 jaar deze krapte op de woningmarkt aanhoudt, de schaarste blijft en de bouwkosten stijgen.

Gemeentelijke invloed op complexe woningmarkt is beperkt

De druk en complexiteit in de huidige woningmarkt vraagt om ingrepen vanuit de landelijke overheid. De instrumenten die we als gemeente in handen hebben zijn beperkt. Als gemeente benoemen we dit in onze contacten met provincie en rijk. Vanuit het lokale speelveld wordt gekeken hoe op alle mogelijke manieren ingespeeld kan worden op betaalbaar wonen in zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

Datum

4 november 2021

Bredere betaalbaarheidsaanpak nodig

Om te zorgen voor voldoende (blijvend) betaalbare woningen voor iedereen die in Zwolle wil (komen) wonen, wordt in de vervolgaanpak betaalbaar wonen ingezet op drie sporen:

1. Blijven bouwen
2. Maatregelen nemen (publiek- en privaatrechtelijk)
3. Experimenteren met durf en lef

Door te blijven bouwen en waar mogelijk versnelling te creëren door het nemen van maatregelen of te experimenteren met durf en lef, wordt niet de hele woningmarktproblematiek in één keer opgelost. De woningmarkt is complex doordat er veel factoren een rol spelen. Het is dus steeds de kunst doelgericht aan het werk te gaan om de woningmarkt beter in balans te brengen.

Positieve ontwikkelingen op het gebied van nationale, regionale en lokale samenwerking

Toch noemen we in deze Woonbrief ook een aantal positieve ontwikkelingen, onder andere op het gebied van samenwerking. Zo werkt Zwolle samen met het Rijk aan een aantal grote opgaven voor de toekomst en versterkt de gemeente zo haar positie in het landelijke netwerk van steden en stedelijke regio's. Zwolle is bijvoorbeeld aangewezen als NOVI-gebied in het kader van de Nationale Omgevingsvisie. Het Rijk heeft daarnaast de Spoorzone in Zwolle geïdentificeerd als één van de veertien prioritaire gebieden waar het meer regie op verstedelijking wil nemen. Voor deze veertien gebieden wil het kabinet op korte termijn tot concrete (investerings)afspraken komen. Zo is in de kamerbrief van 5 november 2021 een voorstel neergelegd hoe de 10x 100 miljoen verdeeld gaat worden de komende jaren, waarbij een bedrag van 500 miljoen gereserveerd wordt voor de 14 gebieden.

In regionaal verband wordt de samenwerking ook gezocht ten aanzien van de verdere verstedelijking van deze regio. De Regio Zwolle verkent samen welke richtingen er zijn voor de groei van wonen en werken in de regio tot 2040, waarbij kansen voor de toekomst optimaal benut worden en de kwaliteiten van de regio behouden worden en zo mogelijk versterkt.

Op lokaal niveau is in het afgelopen jaar in Concilium-verband gewerkt aan 'De Zwolse methode van gebiedsontwikkeling' met een procesbeschrijving, de zogenaamde 'Routekaart'. Deze 'Routekaart' is samen door markt, corporaties en overheid ontwikkeld om de verschillende stappen bij complexe (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen te duiden. De Routekaart is daarbij niet bedoeld als vaststaande blauwdruk, maar als start van een proces om deze methode in de toekomst verder te optimaliseren. Om zo te zorgen voor meer en sneller bouwen, met betaalbare woningen en een kwalitatieve ontwikkeling van de stad

Communicatie

De woonbrief wordt gepubliceerd op WoonInzicht en toegestuurd aan de leden van het Concilium.

Vervolg

De Woonbrief wordt u jaarlijks aangeboden om uw raad mee te nemen in de ontwikkelingen op het gebied van wonen.

Openbaarheid

Openbaar.



Datum 4 november 2021

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer