



update

Zwolle

Woonbrief

2021



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Woonambities	7
3. Gebiedsgerichte ontwikkeling	11
4. Instrumenten en maatregelen	16
5. Regie, sturing en samenspel	21
6. Slot	25
Bijlage: focusgebieden woningbouw tot 2030	26



1. Inleiding

De positie van Zwolle binnen Nederland verandert. Zwolle heeft een plek gekregen in het Stedelijk Netwerk van Nederland en de uitwerking van het toekomstbeeld OV 2040 biedt kansen om de bereikbaarheid en de aantrekkelijkheid van de regio Zwolle te vergroten. Zwolle is een sterke, bruisende stad in een economisch krachtige regio die nieuwe inwoners trekt en huidige inwoners aan de stad verbindt. Dit is goed voor de toekomst en vitaliteit van de stad, zorgt voor het draagvlak onder onze voorzieningen en draagt bij aan het waarmaken van de ambities uit de Woonvisie 'Ruimte voor wonen': sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltastad.

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. Naast de inzet op het bijbouwen van woningen zijn er in de afgelopen periode ook maatregelen ingevoerd om de woningen betaalbaar te houden. Hiervoor is in 2020 het 'Zwols Pakket van maatregelen 1.0 en 2.0' ingesteld samen met de partners van het Concilium. In dit pakket zit onder andere de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding, om meer betaalbaar aanbod voor starters beschikbaar te krijgen. Binnen het Concilium zijn daarnaast spelregels afgesproken voor een inclusieve stad: een ongedeelde stad met gemengde wijken, waarin mensen met een grotere en kleinere beurs, met verschillende achtergronden en al dan niet met een zorg- of ondersteuningsbehoefte hun thuis vinden. In de woningbouwprogrammering wordt gestuurd op een inclusieve stad, bijvoorbeeld door op wijkniveau de verdeling 30-40-30 (percentage goedkoop - middelduur - duur) als uitgangspunt te nemen. In de Prestatieafspraken 2020-2023, zoals gemaakt tussen de huurders, woningcorporaties en gemeente Zwolle, is vastgelegd dat de sociale voorraad evenredig moet meegroeien met de totale woningbouw in de stad. Voor wat betreft de realisatie van sociale huurwoningen zijn de Zwolse woningcorporaties als Toegelaten

Instellingen in de Prestatieafspraken benoemd als de preferente partner.

De spelregels zijn ook overgenomen in de 'Ontwikkelstrategie Wonen' en zijn daarmee de basisafspraken van waaruit gewerkt wordt in de diverse gebiedsontwikkelingen. De positie en rol van de corporaties is expliciet benoemd in deze spelregels, net als het handhaven van de 30-40-30-regel, om ervoor te zorgen dat er voldoende sociale woningen worden bijgebouwd en een evenwichtig en divers woningaanbod ontstaat. Ook is in 2019 de 'Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte' ingesteld waarbij verdergaande "verkamering" van bepaalde delen van Zwolle wordt beperkt. Met deze maatregel is er oog voor de leefbaarheidsissues in de bestaande wijken.

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. Met name starters op de woningmarkt met

een middeninkomen vinden op dit moment moeilijk een woning, maar ook de doorstroming stagneert. De leencapaciteit en landelijke fiscale regelgeving zijn belangrijke oorzaken waardoor de prijzen van de woningen in heel Nederland stijgen. De oplossing voor deze wooncrisis is niet eenvoudig, dat blijkt onder andere ook uit de brede aandacht die er is vanuit onder meer politiek, woningmarktexperts, marktpartijen, corporaties, provincies en gemeenten. De druk en complexiteit in de huidige woningmarkt vraagt dan ook 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. 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. Daarnaast nemen door schaarste op de grondstoffen- en arbeidsmarkt de bouwkosten fors toe, waardoor een betaalbare woning maken ook steeds moeilijker wordt.

Het realiseren van een grondgebonden starterswoning, met twee lagen en een kap zoals we dat in Zwolle gewend zijn, in de prijscategorie tot 260.000 euro is bijna niet meer mogelijk. We lopen aan tegen de grenzen van de betaalbaarheid. De verwachting is dat de komende 5 à 10 jaar deze krapte op de woningmarkt aanhoudt, de schaarste blijft en de bouwkosten stijgen. Het geheel in één keer oplossen is dus ook niet het streven, maar juist op onderdelen aan de slag gaan om voortgang te creëren. In deze Woonbrief wordt daarom ook ingegaan op hoe we een volgende stap kunnen zetten om meer betaalbare woningen te realiseren.

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. Met de status als NOVI-gebied werken Rijk, waterschappen en Regio

Zwolle aan een integrale langjarige aanpak met als doel een versnelling van de (transitie)opgave en koppeling aan fondsen. Zo ontstaat de 'Delta van de toekomst' en draagt Zwolle bij aan het klimaatbestendig groeien van Nederland.

Het Rijk heeft daarnaast de Spoorzone in Zwolle geïdentificeerd als één van de veertien prioritaire gebieden waar het meer regie op verstedelijking wil nemen. Door het inzetten op plekken rondom bestaande OV-knopen en infrastructuur wordt de bestaande stedelijke omgeving in Nederland zoveel mogelijk benut. Voor deze veertien gebieden wil het kabinet op korte termijn tot concrete (investerings-)afspraken komen. 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.

In deze Woonbrief geven we de jaarlijkse stand van zaken van de lopende trajecten, blikken we terug op de gerealiseerde woningbouwaantallen in 2021 en kijken we vooruit naar de verwachte opleveringsaantallen voor

2022. Ook verkennen we welke onderwerpen aandacht behoeven in de actualisering van de Ontwikkelstrategie Wonen volgend jaar. We werken inmiddels twee jaar met de Ontwikkelstrategie en zijn 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? In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

2. Woonambities

Samen met het Rijk, de provincie Overijssel en het Zwols Concilium werken we in regioverband aan de kwalitatieve groei van onze stad om zo de ambities uit de Woonvisie 'Ruimte voor wonen': sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltaxstad, waar te maken. De gemeente Zwolle is lid van het Concilium en in deze samenwerkingsstructuur werken we aan versnelling van de woningbouwproductie. Daarvoor heeft de gemeenteraad in 2019 de Ontwikkelstrategie Wonen vastgesteld.

Kern van deze Ontwikkelstrategie is:

- 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.

Een adaptieve werkwijze is meer dan noodzakelijk gebleken in de afgelopen twee jaar. Het wonen verbindt opgaves zoals volkshuisvesting, energie, gezondheid,

circulariteit, groen, klimaat en mobiliteit meer dan ooit. Daarbij kijken we wat de stad nodig heeft en richten ons op een woningbouwproductie van 1.000 woningen per jaar. In 2020 is dat met het toevoegen van 1.012 woningen gehaald, in 2021 stukt de productie bij circa 600 woningen. Voor 2022 lijkt het aantal opleveringen rond de 750 woningen uit te komen.

De oorzaken voor deze lagere woningbouwproductie zijn verschillend van aard. We liggen op zich 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 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.

Het gebiedsgericht ontwikkelen is de basis voor de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024. We willen in onze stad namelijk kwalitatief ontwikkelen en gaan de uitdaging niet uit de weg om de verschillende opgaven in de gebiedsontwikkelingen bij elkaar te brengen. Denk daarbij ook aan maatschappelijke opgaven als het tegengaan van eenzaamheid en het verbeteren van de gezonde leefomgeving en zelfredzaamheid.

Focus verschuift naar betaalbaar wonen in de toekomst

De afgelopen twee jaar heeft de focus gelegen op de ontwikkelopgave en de versnelling van de woningbouwproductie. Ondanks dat de gemeente blijvend aandacht heeft voor het halen van de woningproductie, is het belangrijk te beseffen dat dat een middel is om kwalitatief en in balans te groeien. Doel is om nu en in de toekomst een aantrekkelijke woonstad te zijn en te blijven.

Door de uitdagingen zoals schaarste van grondstoffen en de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen is het van belang na te denken over experimentele en innovatieve woonvormen oftewel over het wonen van de toekomst. We zien nieuwe woonbehoeftes ontstaan en

het belang van vernieuwing en experimenteel wonen (in combinatie met cultureel en economisch aanbod) toenemen om bijvoorbeeld jonge kenniswerkers aan Zwolle te binden en zo te behouden voor de stad. Daarom moet er meer focus komen op innovatie en experimentele woonvormen om maatschappelijke opgaves slim en in samenhang aan te gaan, waarmee ook de voortgang in de productie geholpen is.

Hoe blijven we zorgen voor voldoende beschikbare woningen in het lagere prijssegment in de huidige overspannen markt? Hoe bieden we de verschillende doelgroepen betere kansen op de woningmarkt? Hoe bestendigen we de leidraad 30-40-30 om te komen tot een inclusieve stad waar er voor iedereen een (woon) plek is?

Belangrijk om daarbij te beseffen is dat marktontwikkelingen de grootste veroorzaker zijn van deze uitdaging. Er zijn beperkt oplossingen voorhanden waar we als gemeente direct op kunnen sturen. Dat vraagt om een brede en meer structurele aanpak hoe

we op alle mogelijke manieren in kunnen spelen op betaalbaar wonen.

Daarom introduceren we in hoofdstuk 3 van deze Woonbrief drie hoofdlijnen die als gezamenlijk doel hebben: voldoende (blijvend) betaalbare woningen. Deze drie hoofdlijnen worden in de actualisatie van de Ontwikkelstrategie Wonen verder uitgewerkt:

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

Deze drie hoofdlijnen worden gevuld met de onderliggende onderwerpen, waarbij in ogenschouw genomen wordt dat de komende tien jaar de nadruk ligt op binnenstedelijk bouwen en vernieuwing van bestaande bouw met aandacht voor verduurzaming, energietransitie en klimaatadaptief (ver)bouwen. Ook onderwerpen als flexibele woonvormen, passend wonen en het stimuleren van doorstroming spelen een rol bij het komen tot een inclusieve woonstad. De gebouwde omgeving moet altijd flexibel en adaptief zijn. Door het creëren van gemengde woon-, werk- en leefgebieden kan er makkelijker gereageerd worden op een veranderende vraag in de toekomst. De identiteit

van een gebied komt voort uit de samenhang van de functies in dat gebied. Daarbij kan er nadruk liggen op bepaalde doelgroepen zoals studenten, maar ook woonzorgconcepten, seniorenwoningen of een combinatie van verschillende doelgroepen kunnen een identiteit geven aan een gebied.



3. Gebiedsgerichte ontwikkeling

In de Ontwikkelstrategie Wonen hebben we samen met onze woningbouwpartners 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 en dat vergroot de haalbaarheid om stedelijke kwaliteit toe te voegen.

Gebiedsgericht ontwikkelen

Stadshagen, Zwartewaterallee en het centrumgebied zijn in de Ontwikkelstrategie aangewezen als de drie focusgebieden. Deze focusgebieden zijn aangewezen om richting te geven aan de verstedelijkingsopgave. Met het aanwijzen van focusgebieden zetten we gericht onze middelen en capaciteit in om het grootst mogelijke positieve effect te bereiken. Daarmee is gekozen voor gebiedsgericht werken in een aantal vooraf bepaalde gebieden waar grotendeels de gecombineerde (transitie)opgaves op het gebied van energie, mobiliteit



en gezondheid landen. In de gebiedsgerichte werkwijze sturen we op onderscheidende woonmilieus en differentiatie binnen de gebiedsontwikkelingen waarbij ondersteunende functies zoals werken, voorzieningen, onderwijs een plek moeten krijgen. We zetten gericht onze middelen en capaciteit in op deze focusgebieden om het grootst mogelijke positieve effect te bereiken.

Uitbreiding van de focusgebieden wonen

De drie in de Ontwikkelstrategie Wonen genoemde focusgebieden blijkt niet voldoende om de opgave van 10.000 woningen tot 2030 te realiseren. Daarom verbreden we het aantal focusgebieden van drie naar zes (zie bijlage 'Focusgebieden Woningbouw'). Om grip te krijgen op hoe de verschillende focusgebieden voor wonen bijdragen aan de inclusieve stad en het bieden van verscheidenheid in woonmilieus, is in de tweede helft van 2021 gestart met een verdiepend onderzoek naar de positionering van de verschillende focusgebieden voor wonen ten opzichte van elkaar en hoe ze samen een aantrekkelijk woonaanbod in Zwolle creëren. Hoe dragen de verschillende ontwikkelgebieden bij aan het aantrekken van de doelgroepen waar we ons op richten met het '[Kompas strategische positionering Zwolle](#)' waarin naast de

kracht en het "DNA" van Zwolle wordt beschreven welke doelgroepen we willen bereiken.



Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle

De focusgebieden richten zich op realisatie voor 2030. Daarnaast is er dit jaar gestart met de Verstedelijkingsstrategie waarin verkend wordt wat mogelijke woningbouwlocaties zijn voor na 2030. De Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van morgen' richt zich vooral op de periode tot 2030, maar ook daarna heeft Zwolle ruimte nodig voor nieuwe woningen, plekken voor bedrijven, ruimte voor klimaatoplossingen en voor de energietransitie. Wat de opgaven zijn voor de verdere toekomst wordt de komende jaren onderzocht. Daarin bepalen we ook waar in Zwolle die opgaven een plek krijgen. We onderzoeken integraal vanuit opgaven voor natuur, landschapontwikkeling, stikstof, mobiliteit, cultuurhistorie, economie, wonen, energie en klimaat. We betrekken daarbij de omgeving en verkennen daarin het draagvlak voor verschillende mogelijkheden voor toekomstig gebruik en bijpassende inrichting. Het komend jaar wordt bijvoorbeeld samen met de Regio Zwolle een aanzet gedaan voor andere manieren van bouwen en hoe daarmee de transitie ingezet kan worden naar biobased, natuur inclusieve, groenere en blauwere leefomgevingen. Zo wordt bijvoorbeeld binnen de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt

gewerkt aan de pilot biobased bouwen door het Atelier Rijksbouwmeester¹.

Voor de gebieden Stadsbroek en IJsselvizier starten we als gemeente Zwolle, parallel aan de Verstedelijkingsstrategie die in Regio Zwolle-verband wordt uitgevoerd, met een verkennend onderzoek, waarbij breed gekeken wordt welke kwalitatieve bijdrage deze gebieden kunnen leveren in de ontwikkeling van Zwolle. Op deze manier bepalen we de ontwikkelpotentie van Stadsbroek en IJsselvizier, waarbij niet alleen gedacht wordt aan de potentie voor woningbouw maar ook gekeken wordt naar andere mogelijke functies. Een vraag die daarbij ook aandacht verdient is hoe we een eventuele toekomstige uitleglocatie gaan financieren. Voor de ontwikkeling van Stadshagen was er bijvoorbeeld destijds een fonds stadsuitleg.

¹ De Rijksbouwmeester is onafhankelijk adviseur van de regering over de architectuur en de stedelijke omgeving van het Rijksvastgoed. Hij krijgt hierbij ondersteuning van het Atelier Rijksbouwmeester dat onderdeel is van het Rijksvastgoedbedrijf.

De Zwolse methode van gebiedsontwikkeling

Naast het verbreden van het aantal focusgebieden voor wonen, is het afgelopen jaar door het Concilium gewerkt aan 'De Zwolse methode van gebiedsontwikkeling'. Dit is het derde position paper van het Concilium, waarbij na het beschrijven van het 'wat' in de eerste twee position papers, nu ingegaan wordt op het 'hoe'. Cruciaal voor de komende periode is namelijk dat we de samenwerking bij de realisatie van projecten tussen markt, corporaties en overheid verder verbeteren, een goed samenspel organiseren, een gezamenlijke taal spreken en samen voor resultaat gaan. In de derde position paper wordt daarom de brug geslagen naar de concrete praktijk van samenwerking in de uitvoering en is dit uitgewerkt in 'De Zwolse methode van gebiedsontwikkeling' met een procesbeschrijving, de zogenaamde "Routekaart". Want de komende jaren komt het er qua samenwerking echt op aan. Het gaat om het daadwerkelijk langjarig realiseren van een woningproductie van meer dan 1.000 woningen per jaar met aandacht voor stedelijke kwaliteit, waarbij wonen, werken en leven hand in hand gaat.

Woningbouwimpulsaanvragen Zwartewaterallee en Spoorzone

Zoals al in de inleiding aangegeven, ligt het verminderen van de druk op de woningmarkt niet alleen in onze handen en kunnen we de hulp van andere overheden gebruiken om hier samen stappen in te zetten. Daarom is het ook heel mooi om te kunnen noemen dat voor de gebiedsontwikkeling aan de Zwartewaterallee de Woningbouwimpulsaanvraag gehonoreerd is. Dit betekent dat het Rijk met een bedrag van ruim 3 miljoen euro, bijdraagt aan de ontwikkeling van dit gebied waar 1.300 appartementen gerealiseerd worden. Met dit bedrag worden bijvoorbeeld infrastructurele aanpassingen mogelijk gemaakt ter verbetering van de kwaliteit van het woongebied. De aanvraag voor de gebiedsontwikkeling Spoorzone is in september 2021 ingediend.

Ruimte voor innoveren en experimenteren

Naast de reguliere gebiedsontwikkelingen is Zwolle ook op zoek naar het wonen van de toekomst. Wat zijn mogelijkheden om te vernieuwen, te innoveren

en experimenteren om bij te dragen aan duurzame en blijvend aantrekkelijke woon- en leefstad. De eerste stappen zijn hierin gezet door het Atelier Rijksbouwmeester in de verdichtingsstudie Flexwonen waarin middels ontwerpend onderzoek is verkend hoe we flexibel wonen als strategie in kunnen zetten voor het wonen van de toekomst én de urgente woonvraag van vandaag.

Om onze Zwolse woningmarktpartners te informeren en inspireren is op 7 oktober 2021 de 'Inspiratiesessie Flexwonen' georganiseerd. Ook is er tijdens deze inspiratiesessie gesproken over het vervolg van deze aanpak in Zwolle. Een terugblik op de inspiratiesessie hierover van 7 oktober 2021 vindt u [hier](#).

Proces Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven

Naast de grotere gebiedsontwikkelingen zijn er ook nog de kleinere initiatieven. Hiervoor is het NRI-proces (Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven) in 2021 doorontwikkeld. Aan de Initiatieventafel wordt een initiatief integraal afgewogen door diverse beleidsafdelingen en/of vakdisciplines binnen de gemeente. Op basis hiervan wordt een duidelijk en inzichtelijk advies opgesteld voor de initiatiefnemer.



Veel van de initiatieven die aan de Initiatieventafel behandeld worden zijn woningbouwprojecten, waaronder in de afgelopen jaren opvallend veel initiatieven voor zorg- en seniorenappartementen.

4. Instrumenten en maatregelen

In de Woonbrief 2020 is stil gestaan bij het Zwols Pakket 1.0 en 2.0 en de maatregelen die daarin genomen zijn. Het doel van het Zwols Pakket is betaalbare woningen bouwen, maar zeker ook om deze woningen betaalbaar te houden en daarmee beschikbaar te houden voor de doelgroep. Het Zwols Pakket richt zich op de doelgroep starters en doorstromers op de woningmarkt met een maximaal (gezamenlijk) inkomen van €55.000, op koopwoningen tot €260.000 en huurwoningen tot €850 per maand.

Het Zwols Pakket 1.0 is in 2020 opgesteld samen met de partners van het Concilium, met daarin de belangrijkste maatregelen de zelfbewoningsplicht en de beleidsregel 'Zelfstandige Woonruimte'. Vervolgens zijn er nog aanvullende maatregelen gekomen in het Zwols Pakket 2.0. Daarin is een anti-speculatiebeding opgenomen voor alle nieuwbouwkoopwoningen in het betaalbare segment. Ook is afgesproken dat



marktpartijen zich zullen inspannen om passende woonproducten te ontwikkelen voor starters, te beginnen in de focusgebieden. Er zal onderzoek worden gedaan naar een passend woonproduct voor starters op de woningmarkt, anders dan het standaardproduct twee woonlagen met kap en tuin. De reden hiervoor is dat bij de eerste doorverkoop van deze woningen, dit product al niet meer in de categorie 'betaalbaar' valt en de eerste koper dus spekkoper is bij de verkoop van zijn woning, omdat de vrij-op-naam-prijs kunstmatig laag gehouden is.

Effecten Zwols Pakket 1.0 en 2.0

Met de eerste maatregelen uit het Zwols Pakket 1.0 zijn al grote stappen gemaakt in het beter bereikbaar maken van starterswoningen/-appartementen voor de beoogde doelgroep. Een verhoging van ruim 20% van het aanbod bij elk toekomstig project, houdt in dat er circa vijftig tot zestig wooneenheden per jaar meer terecht komen bij de beoogde doelgroep. Op een totaal aanbod van circa 100 goedkope koopwoningen en circa 200 middel dure koopwoningen, is gebleken dat deze maatregel snel en effectief is.

Ook de beleidsregel 'Zelfstandige Woonruimte' blijkt effectief te zijn om ongewenste splitsingen tegen te

gaan. Voordat de beleidsregel in werking trad, moesten dergelijke initiatieven worden beoordeeld aan de hand van algemene afwijkingscriteria, waaronder het effect op het stedenbouwkundig beeld en de woonsituatie. Deze afwijkingscriteria zijn echter niet uitgewerkt en boden daarmee onvoldoende houvast om splitsingen te kunnen beoordelen.

Het nadeel van de beleidsregel is dat er geen ruimte is voor maatwerk, zolang niet wordt voldaan aan de criteria. Hierdoor kan het voorkomen dat initiatieven die wel een zekere kwaliteit bieden, maar niet voldoen aan de beleidsregel, buiten de boot vallen. Ook is in het afgelopen jaar geconstateerd dat de praktische en juridische uitwerking van de beleidsregel soms ook discussie geeft ten aanzien van verschillende juridische functiebenamingen die niet altijd op elkaar aansluiten. Ook bij onze woningmarktpartners, die we vragen te experimenteren met innovatieve woonvormen, leidt bijvoorbeeld de ondergrens van 50 vierkante meter tot verwarring. Tot slot, zien we nu en in de toekomst een breed scala aan woonvormen ontstaan die tussen

wonen, zorg, zelfstandig en onzelfstandig vallen. Om deze redenen is besloten volgend jaar te starten met het evalueren van de beleidsregel 'Zelfstandige Woonruimte', samen met het beleid rondom onzelfstandige woonruimte en bijzondere woonvormen.

Bredere betaalbaarheidsaanpak nodig

Het onderwerp betaalbaarheid speelt al langer en werd in het verleden vaak en vooral geassocieerd met sociale huur en goedkope koop. Met het vormen van de Ontwikkelstrategie Wonen hebben we in 2019 spelregels afgesproken voor een inclusieve stad. De positie en rol van de corporaties is in deze spelregels expliciet benoemd, net als het handhaven van de 30-40-30 regel, om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen worden bijgebouwd. Voor wat betreft de realisatie van sociale huurwoningen zijn de Zwolse woningcorporaties als Toegelaten Instellingen in de Prestatieafspraken benoemd als de preferente partner. Dit vormt de basis van waaruit we werken in de diverse gebiedsontwikkelingen. In de afgelopen periode hebben we daarnaast aanvullende maatregelen genomen zoals het Zwols pakket van maatregelen 1.0 en 2.0.



De huidige situatie op de Zwolse woningmarkt vraagt om een stevige stads brede volgende stap in hoe we op alle mogelijke manieren in kunnen spelen op betaalbaar wonen. Denk hierbij onder andere aan flexibilisering en innovatie. Een kwartiermaker Flexwonen, het indexeren van de prijssegmenten en woningcorporaties ook mogelijkheden geven om middel dure huur te realiseren, passen in de opgave snel meer betaalbare woningen te realiseren. Naast het blijven bouwen is het van belang nieuwe maatregelen te nemen, zoals destijds het “Zwols Pakket” 1.0 en 2.0 is gevormd.

Deze volgende stap verkent de antwoorden op vragen als: Welke woonproducten passen bij welke inkomensdoelgroepen? Is er behoefte het Zwols Pakket uit te breiden met nieuwe maatregelen zoals een doelgroepenverordening en wat zijn de inspanningen en het nut van een opkoopbescherming voor de bestaande bouw? Welke kansen biedt adaptief programmeren waar we nu samen met het Rijk mee bezig zijn?

In onderstaand overzicht van de vervolgaanpak betaalbaar wonen zijn daarom drie verschillende sporen uitgezet. Het doel is het zorgen voor voldoende (blijvend) betaalbare woningen voor iedereen die in Zwolle wil (komen) wonen. Dit wordt gerealiseerd door te blijven

bouwen en waar mogelijk versnelling te creëren. Het geheel in één keer oplossen is daarbij niet het doel, maar juist op onderdelen werken om voortgang te creëren. Dit is des te belangrijker, gezien de verwachting is dat de komende 5 à 10 jaar deze krapte op de woningmarkt aanhoudt, de schaarste blijft en de bouwkosten stijgen.

In de vervolgaanpak betaalbaar wonen staan daarom de volgende drie sporen:

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

Elk spoor kent haar eigen inspanningen, deze zijn opgenomen in onderstaande afbeelding.

Vervolgaanpak betaalbaar wonen

Doel: Voldoende (blijvend) betaalbare woningen

Blijven bouwen

Maatregelen nemen (publiekrechtelijk)

Maatregelen nemen (Privaatrechtelijk)

Experimenteren met durf en lef

Minimaal 1.000 per jaar

30-40-30 verdeling

Versnellingsaanpak

Zwols aanpak
gebiedsontwikkeling

Inzet doorstroming

Basisregels inclusieve stad
evaluatie en aanscherping

Quickscan 30-40-30
uitvoeren

Nieuwe uitleglocatie
voorbereiden

Tijdelijk / Flexwonen

Beleidsregel Zelfstandig
wonen evalueren

Zwols pakket handhaven
- Zelfbewoningsplicht
- Verbod op doorverkoop

Huisvestings en
doelgroepenverdeling

Regulering middeldure huur

Oplegbeschermt in
werking stellen

Verkenning aanvullende
maatregelen zoals huurkoop,
erfpacht, koopgarant, koop-
huur

Kleine bouwkavels / zelfbouw

Coöperatief/collectief
ontwikkelen en beheren

Grondprijs voor betaalbare
koop

Actief grondbeleid

Vrije sector huur door
corporaties

Innovatie/flexibel programma
naast reguliere aanbod

Woonlab Zwolle /
Woonexperimenten

gericht op. specifieke
doelgroep

gericht op materiaal

gericht op woonvorm

gericht op product

Aanjager flexwonen

verdichtingsstudie flexwonen

5. Regie, sturing en samenspel

Samenwerken is nodig bij de woonopgave waar Zwolle voor staat. Alleen door samen te werken, kunnen we hier stappen in zetten. Samenwerking op nationaal, regionaal en lokaal niveau. Zwolle heeft haar omgeving nodig om qua productie op stoom te blijven.

Samenwerken op landelijk en regionaal niveau

Zoals genoemd is Regio Zwolle door het Rijk aangewezen als NOVI-gebied. Op deze manier heeft Zwolle haar positie verstevigd in het landelijke netwerk van steden/ stedelijke regio's. Zwolle kan en wil het niet alleen doen. Zo verkennen we binnen de Verstedelijkingsstrategie, die uitgevoerd wordt in het kader van het MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport), wat mogelijke woningbouwlocaties zijn voor na 2030. Waarbij de relatie met het landelijk gebied niet uit het oog verloren wordt. Het Rijk heeft daarnaast de Spoorzone in Zwolle geïdentificeerd als één van de veertien prioritaire gebieden waar het meer regie op verstedelijking wil

nemen. Door het inzetten op plekken rondom bestaande OV-knopen en infrastructuur wordt de bestaande stedelijke omgeving in Nederland zoveel mogelijk benut. Voor deze veertien gebieden wil het kabinet op korte termijn tot concrete (investerings-)afspraken komen. Ook de door de Tweede Kamer aangenomen motie over de Woondeal Zwolle-Deventer-Apeldoorn, waarin concrete afspraken gemaakt kunnen worden met het Rijk over het versneld uitvoeren van woningbouwprojecten, helpt met het werken aan de woonopgave.

Samenwerking op lokaal niveau

Naast de samenwerking op nationaal en regionaal niveau, versterken we ook op lokaal niveau de samenwerking met onze woningmarktpartners. In Zwolle is er al een lange traditie van afspraken tussen gemeente, corporaties en sinds 2016 ook met de huurdersorganisaties. In deze Prestatieafspraken

worden kaderafspraken gemaakt voor een periode van vier jaar. Deze afspraken op hoofdlijnen worden door de partijen jaarlijks gezamenlijk uitgewerkt in Jaarschijven, waarin ook teruggekeken wordt op de behaalde resultaten.

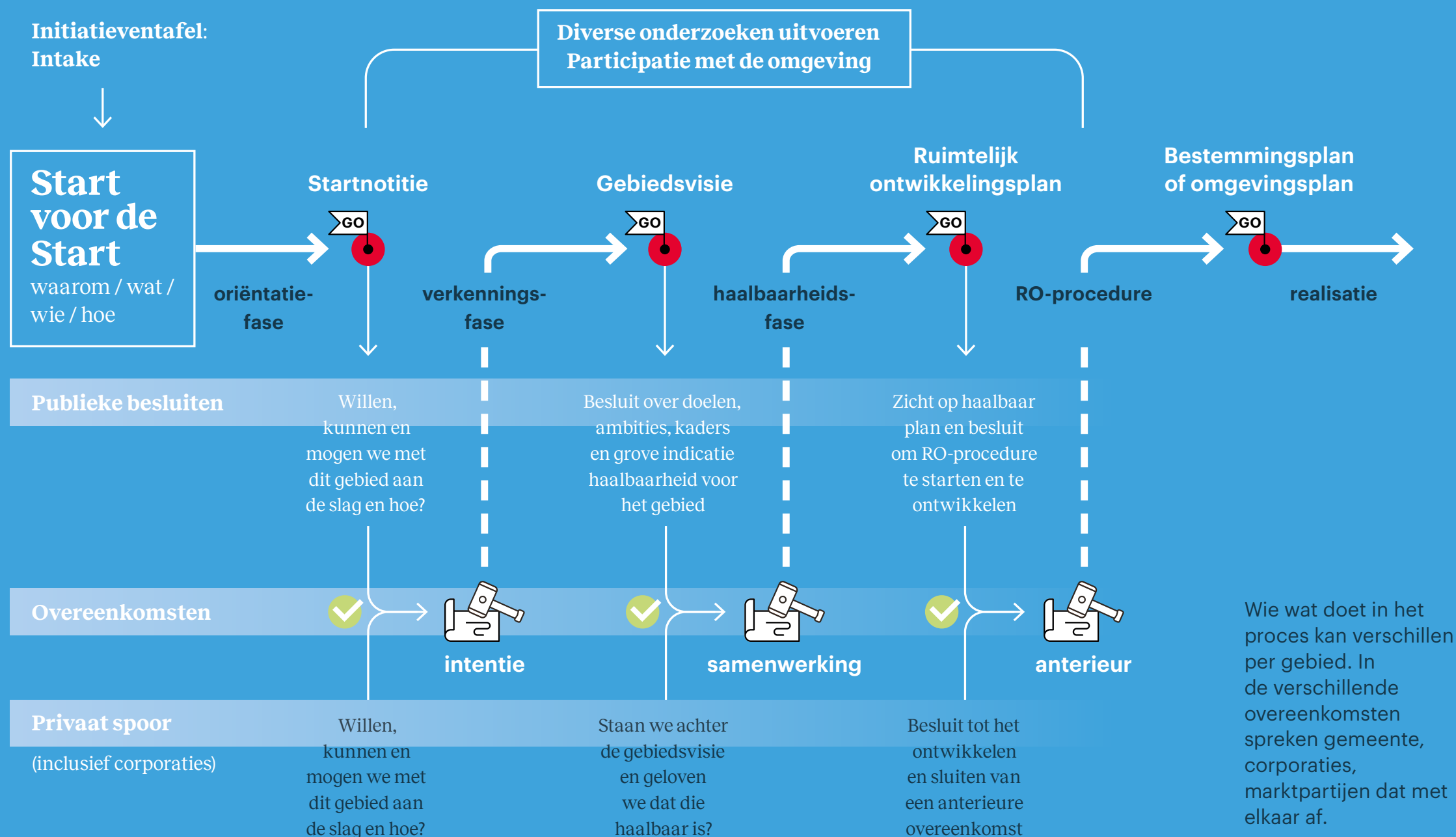
In hoofdstuk 3 is al ingegaan op hoe we in Concilium-verband gewerkt hebben aan de derde position paper ‘De Zwolse methode van gebiedsontwikkeling’ en de bijbehorende ‘Routekaart’. Eerdere position papers hebben reeds de basis gelegd. In 2018 is met “Zwolle Moderne Woonstad: De Zwolse Aanpak voor een vitale woningmarkt” een oproep en een aanbod gedaan om de grote uitdagingen van de woningmarkt aan te gaan en die samen en integraal aan te pakken. In 2019 is in Concilium-verband stil gestaan bij de visie op de groei van de stad, welke stad wil je zijn? Dit heeft geresulteerd in een “Pleidooi voor een Schaalsprong: kwalitatieve groei van een inclusieve stad!”. Met de Schaalsprong ontstaat de opdracht en urgentie om in Zwolle ook daadwerkelijk op binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, in voldoende hoog tempo, op complexe locaties integraal tot voldoende kwalitatieve woningbouw te komen.

Voor de derde position paper hebben we in Concilium-

verband de samenwerking in de gebiedsontwikkelingen onder de loep genomen. Aan de hand van een aantal Zwolse praktijkcasussen een overzicht gemaakt van de succesbepalende elementen en samenspelregels. Doel van “De Zwolse methode van gebiedsontwikkeling” is dan ook om gezamenlijke spelregels en een gezamenlijke werkwijze vast te leggen. Om te inspireren om blijvend met elkaar het gesprek aan te gaan over de wijze van samenwerken.

Onderdeel van ‘De Zwolse methode van gebiedsontwikkeling’ is de ‘Routekaart’, die samen door markt, corporaties en overheid is ontwikkeld om de verschillende stappen bij complexe (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen te duiden en te kijken waar versnelling mogelijk is. Zeker bij binnenstedelijke herontwikkelingen met een veelheid aan betrokken partijen en belangen is de samenwerking belangrijk. 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.

Routekaart: met 1 of meer (markt)partijen bij complexe (binnen stedelijke) gebiedsontwikkelingen



Samenwerken aan de bredere woonopgave

De samenwerkingen op nationaal, regionaal en lokaal niveau helpen bij het werken aan de woningbouwopgave waar Zwolle voor staat. Daarbij is het ook belangrijk oog te hebben voor de juridische voorwaarden die gesteld worden. Wat is er mogelijk binnen de wetgeving? Hoe kan de brede samenwerking ook hier ingezet worden, bijvoorbeeld om natuuronderzoeken gedegen uit te voeren in een zo kort mogelijk tijdsbestek? Hoe zorgen we dat iedereen die in Zwolle wil (blijven) wonen, dat ook kan?

Dat kan niet alleen met het hard sturen op opleveringsaantallen en programma, we zullen dan ook moeten kijken naar de meer volkshuisvestelijke kant van het wonen, de bredere woonopgave. Waar de afgelopen jaren de focus lag op de aantallen is in een oververhitte woningmarkt als deze, veel aandacht nodig voor kwaliteit en de inclusieve stad. Hoe bestendigen we de leidraad 30-40-30 om te komen tot een inclusieve stad waar er voor iedereen een (woon)plek is? Voor de beantwoording van deze vragen is bredere samenwerking op lokaal, regionaal en nationaal niveau nodig.

WoonInzicht

De gemeente blijft, naast de sterke samenwerkingen, inzetten op regie en sturing op het woningbouwprogramma. Zeker in de dynamische markt van nu is het belangrijk te weten wat er in de planning zit aan projecten, hoe het programma verdeeld is binnen die projecten en waar mogelijk versnelling gemaakt kan worden. Hiervoor wordt WoonInzicht gebruikt om beter inzicht te krijgen in de Zwolse woningbouw en de voortgang daarvan. In het afgelopen jaar is een aantal verbeteringen in WoonInzicht gedaan. Om WoonInzicht verder door te ontwikkelen is het nu als project opgenomen in het programma DataGedreven Werken binnen de gemeente Zwolle. We werken nu toe naar het inzetten van WoonInzicht als instrument om te kunnen sturen op de voortgang van het woningbouwprogramma.

6. Slot

Er is veel gebeurd in de afgelopen twee jaar, sinds het verschijnen van de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024. Een aantal ontwikkelingen geeft aanleiding de Ontwikkelstrategie Wonen te herzien. Als belangrijkste argumenten kunnen worden genoemd:

- De oververhitte woningmarkt in Zwolle
- Het tegen de grenzen van de betaalbaarheid aanlopen en de principiële discussies die daarmee samenhangen (wat is een starterswoning, hoe hangen mobiliteit en wonen samen)
- De verstedelijkingsopgave waar Regio Zwolle voor staat en de Verstedelijkingsstrategie die daarvoor wordt opgesteld
- De aanwijzing van Regio Zwolle als NOVI-gebied

De huidige woningmarkt en de bredere context van het wonen van de toekomst vraagt om een actualisatie van de Ontwikkelstrategie Wonen. De Ontwikkelstrategie is nu halverwege zijn looptijd, een logisch punt voor evaluatie en bijstelling, welke vervolgens vastgesteld kan worden door een nieuw college en de richtlijn biedt voor de komende periode. Volgend jaar wordt gestart

met de actualisatie van de Ontwikkelstrategie Wonen en wordt gekeken op welke punten de Ontwikkelstrategie een update nodig heeft. Eén van de aanpassingen is dat de drie hoofdlijnen uit de vervolgaanpak betaalbaar wonen worden opgenomen:

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

Op deze manier zetten we alles op alles om de reguliere stroom door te laten gaan, maar tegelijkertijd ontwikkelen we flankerend beleid om vernieuwing te brengen en mogelijk te maken. Dit is des te belangrijker, gezien de verwachting is dat de komende 5 à 10 jaar deze krapte op de woningmarkt aanhoudt, de schaarste blijft en de bouwkosten stijgen. We beseffen ons dat het woningmarktprobleem niet eenvoudig op te lossen is, omdat vele factoren een rol spelen. Het is dus steeds de kunst doelgericht aan het werk te gaan om de woningmarkt weer beter in balans te brengen.

Bijlage: focusgebieden woningbouw tot 2030

