

MemoProces-, Programma- en
Projectmanagement

Aan Gemeenteraad

Van Wethouder Schuttenbeld

Datum 15 december 2021

Onderwerp Routekaart vergroten betaalbaar woonaanbod
Stadshagen

Telefoon (038) 498 2462

In de beslisnota betaalbare woningbouw Breezicht Noord in relatie tot Zwols programma Betaalbaar Wonen is het volgende voorstel geformuleerd:

- 1 In Breezicht Noord af te wijken van de prijssegmenten woningbouw en daarmee af te wijken van de 30/40/30 programmering in dit deelgebied van Stadshagen.
- 2 Binnen Stadshagen de mogelijkheden te onderzoeken om in een divers en betaalbaar aanbod te blijven voorzien en waar mogelijk te vergroten.
- 3 Een stadsbrede vervolgaanpak betaalbaar wonen vorm te geven met nieuwe maatregelen en voorstellen voor betaalbaar wonen in Zwolle.

De nota is besproken in de debatronde van 13 december waarna de volgende toezegging is gedaan;

Het college geeft voor de besluitvorming duidelijkheid over de inspanningen die zij doet om de compensatie (voor niet gerealiseerde betaalbare en middeldure woningen in Breezicht-Noord) op andere locaties in de stad te realiseren.

Via dit memo wordt uw raad geïnformeerd over de inspanningen om de niet betaalbare en middeldure woningen in Breezicht Noord te compenseren. Onze focus ligt allereerst op de mogelijkheden binnen Stadshagen (beslispunt 2). We richten ons op drie kansrijke onderzoeksrichtingen:

1. Hoe kan een ander (eventueel tijdelijk en/of innovatief) woonproduct bijdragen aan het in stand houden van een betaalbaar woonaanbod in Stadshagen
2. Verkennen of en hoe er verdicht en/of verhoogd kan worden met geldende stikstofregels (en eventueel met nieuwe/aangepaste stikstofregels of mitigerende maatregelen voor stikstof) én het vastgestelde juridisch planologische kader.
3. Dragen andere vormen van gronduitgifte bij aan het bereikbaar/betaalbaar houden (of vergroten) van woningen in de betaalbare categorie

In dit memo volgt per onderzoeksrichting een korte toelichting waar de verkenning zich op richt en eindigen we met de route van dit proces.

Datum

15 december 2021

Ander en/of flexibel woonproduct

Er zijn 2 sporen:

a. Ander woonproduct;

De ontwikkelwijze van de Tippe biedt meer ruimte en mogelijkheden (ook) in tijd om in te spelen op een ander (innovatief / experimenteel) betaalbaar woonproduct. De mogelijkheden hiervoor zijn samen met ontwikkelpartners in beeld gebracht. Voor de Tippe betekent dat dat we onderzoeken of andere woonproducten zoals bebo (beneden-boven) en rug-aan-rug woningen mogelijk zijn. Daarmee blijven woningen in het betaalbare segment en worden wooneenheden in dit segment toegevoegd.

In Breezicht Noord biedt de ruimtelijke opzet geen ruimte voor productontwikkeling. Ook zijn er afspraken gemaakt over de bouwclaims en zijn deze vastgelegd in het verkavelingsplan. Wél zien we in Breezicht Noord, en ook in de Tippe, mogelijkheden om (een deel) van het middeldure koopproduct om te zetten naar naar middeldure huur. Hiermee kunnen we het beoogde product in stand houden binnen de betaalbare categorie en voor de beoogde doelgroep maar dan als huurwoning. Samen met de corporaties voeren we hiervoor, mede op hun verzoek en als onderdeel van de prestatieafspraken¹, al een pilot uit in de eerste fase van Breezicht Noord.

In januari en februari wordt het gesprek met ontwikkelpartners over de inzet van andere woonproducten een vervolg gegeven.

b. Tijdelijk / flexwonen

Er wordt gewerkt aan een quick-scan naar locaties in Stadshagen die kansrijk en beschikbaar kunnen zijn voor een flexibel en/of tijdelijk woonproduct. De volgende stap is de haalbaarheid van deze locaties verder te onderzoeken. Ook in de overige focusgebieden woningbouw wordt deze analyse uitgevoerd als uitwerking van de betaalbaarheidsagenda.

Verdichten en / of verhogen

Binnen de Tippe is een ruimtelijke studie gestart naar het verdichten van het woonprogramma en het verhogen van het aantal wooneenheden. Deze eerste studie laat hiervoor mogelijkheden zien. Een eerste bespreking met ontwikkelpartners heeft hierover begin december plaatsgevonden. Hierop volgt nu een studie en analyse van de ontwikkelpartners naar de mogelijkheden binnen de eigen ontwikkelvelden. In januari en februari worden de uitkomsten hiervan besproken. Daarbij moet inzichtelijk worden gemaakt wat de mogelijkheden zijn binnen de vastgestelde kaders van het ontwikkelplan (en eventuele consequenties), of er aanvullende besluitvorming en maatregelen (bijvoorbeeld op het gebied van het bestemmingsplan en/of stikstof) nodig zijn én of dit binnen de geldende afspraken met betrekking tot de claims mogelijk is.

Inzet van andere vormen van vastgoedinstrumenten

Eén van de alternatieve maatregelen die door Overmorgen wordt voorgesteld in de second opinion om de V.O.N prijs van woningen te verlagen is erfpacht in combinatie met een terugkoopregeling te onderzoeken. Wij gaan hiervoor een pilot uitvoeren in Stadshagen. Wij onderzoeken zowel in de Tippe als in Breezicht Noord op welke gemeentelijke grondposities dit mogelijk is en brengen de voor- en nadelen en

¹ N.a.v. Wetswijziging Woningwet op 1 juli 2021 die de mogelijkheden voor corporaties om te voorzien in middeldure huur heeft verruimt.

Datum

15 december 2021

consequenties van de inzet van deze instrumenten in beeld. Ook de mogelijke inzet van het meerwaardebeding wordt daarbij betrokken.

Vervolg

Het college spant zich maximaal in om de niet te realiseren betaalbare woningen in Breezicht Noord te compenseren en daarmee de 30/40/30 prijsverdeling zo dicht mogelijk te benaderen in Stadshagen. De mogelijkheden hiervoor zijn op basis van een eerste (ruimtelijke) verkenning positief.

De studie naar het ophogen van het aantal woningen in de zuidpunt van de Tippe geeft mogelijkheden voor het toevoegen van ruim 50 wooneenheden. Ook wordt volgend jaar een aanbesteding op de markt gebracht met ca. 35 goedkope woningen. Hiervoor wordt onderzocht of het mogelijk is om dit aantal te vergroten. Mede vanuit de gedachte om een innovatief en/of ander woonproduct te ontwikkelen. Ook de andere ontwikkelende partijen is gevraagd om te onderzoeken welke mogelijkheden zij zien om bij te dragen aan de opgave. Waarbij ook wordt gekeken naar het uitruilen van bestaand programma naar middendure huur of het toevoegen van middendure huur.

Het college vindt het ook van belang om zorgvuldig te kijken naar de consequenties van de verdere uitwerking (ruimtelijk, financieel, parkeernormen) én naar de randvoorwaarden (stikstof en het juridische planologisch kader). Mogelijk vraagt dit om een herziening van eerder vastgestelde kaders.

Tegelijkertijd is de urgentie om door te gaan met de uitwerking van de eerste fase in Breezicht Noord erg groot omdat er veel mensen op zoek zijn naar een woning in Zwolle en bovendien de prijzen dagelijks stijgen.

Aan het einde van het eerste kwartaal van 2022 kunnen we de uitkomsten van deze onderzoeksrichtingen en de vervolgstappen met u delen.