

MemoProces-, Programma- en
Projectmanagement

Aan Gemeenteraad

Van Ed Anker

Datum 1 februari 2022

Onderwerp Nota van Uitgangspunten District Z,
Werkplaatsen, Lurelui

Telefoon (038) 498

Tijdens de debatronde op 24 januari 2022 over de Nota van Uitgangspunten District Z, Werkplaatsen, Lurelui heeft Uw raad verzocht om een toelichting over de vierkante meter-omvang van de diverse categorieën woningen in de ontwikkelgebieden. Met deze memo reageer ik op uw vraag.

Spoorzone

In de gehele Spoorzone is ruimte voor circa 3.000 tot 4.000 woningen. Conform het Ontwikkeldkader geldt hiervoor een differentiatie naar 30% goedkope, 40% middeldure en 30% dure woningen. Realisatie vindt in principe plaats over alle plannen heen, zodat in alle deelgebieden gemengde woonmilieus ontstaan.

Deze woningbouw zal vorm krijgen in stedelijke woonvormen (hoog stedelijk woonmilieu). Verder moet er plaats zijn voor experimentele woonvormen en inclusieve woonmilieus. Nog niet alle deelgebieden zijn in hun ontwikkelingen zodanig gevorderd dat er al inzicht is in de grootte van de diverse woonvormen. Ook de uitwerking van experimentele woonvormen en inclusieve woonmilieus dienen daar nog plaats te vinden. Zoals in het Ontwikkeldkader is aangegeven, zal de gemeente op deze criteria toetsen.

District Z, Werkplaatsen, Lurelui

In de Nota van Uitgangspunten District Z, Werkplaatsen en Lurelui is het volgende woonprogramma opgenomen:

District Z	ca. 350 - 400 woningen
Werkplaatsen	ca. 350 - 400 woningen
Lurelui	ca. 500 - 600 woningen
Totaal	ca. 1.200 - 1.500 woningen

De uiteindelijke aantallen zijn afhankelijk van de definitieve verdeling en de grootte van de woningen waarbij de 30/40/30 verhouding uitgangspunt is.

Het programma sociale woningen in de Nota van Uitgangspunten bedraagt 30%. In dit segment wordt minimaal 20% sociale huurwoningen gerealiseerd. Passend bij de gebiedsidentiteit wordt hier vooral ingezet op kleine, goedkope huurwoningen voor

Datum

1 februari 2022

eenpersoonshuishoudens. Dit zullen met name studenten en starterswoningen zijn met bijbehorende voorzieningen gericht op het innovatiedistrict in de hallen, waar bedrijfsleven, onderwijs en overheid uit stad en regio samenwerken aan innovatie. Bijvoorbeeld co-living concepten gereed op community. Het programma sociale huurwoningen bestaat voor maximaal 50% uit studentenwoningen. Studentenwoningen worden zoveel mogelijk als onzelfstandige studentenwoningen gerealiseerd. Voor de onzelfstandige studentenwoningen geldt een ondergrens van 18m² GBO (gebruiksvloeroppervlak) incl. gemeenschappelijke ruimtes, en 12 m² GBO, excl. gemeenschappelijke ruimtes. In het geval van zelfstandige studentenwoningen bedraagt de ondergrens minimaal 20 m² GBO per woning. Om te borgen dat de onzelfstandig studentenwoningen betaalbaar zijn (en blijven) voor de doelgroep mag de huurprijs maximaal € 432,51 per maand (prijspeil 1-1-2020) bedragen. Randvoorwaarde is dat de concepten moeten blijven voldoen aan de reguliere eisen voor sociale woningbouw. Dit betekent onder meer dat huurprijzen onder de wettelijk vastgestelde liberalisatiegrens moeten liggen.

Voor de overige starterswoningen voor eenpersoonshuishoudens in dit segment bedraagt de ondergrens van het woonoppervlak gemiddeld 35 m² GBO.

Algemeen woonbeleid in Zwolle

Daarnaast bestaat in Zwolle een grote vraag naar middenhuur en 'betaalbare koopwoningen' d.w.z. met een VON-prijs tot de NHG-grens. Bij de categorie 'betaalbare koopwoning' wordt een antispeculatiebeding en een zelfbewoningsplicht gebruikt. Het plangebied biedt een ideale stedelijke omgeving voor één en twee persoonshuishoudens (jongeren en ouderen) die graag willen wonen in een comfortabel appartement. Dit soort appartementen zullen verspreid over het plangebied ontwikkeld worden zodat in meerdere ontwikkelfasen betaalbare woningen worden aangeboden. Voor deze woningen geldt een ondergrens van het woonoppervlak van gemiddeld 45 m² GBO.