

1. Titel project

Flexwoning-projecten Zwolle

2. Indiener

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle

3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)

De gemeente Zwolle staat voor een grote woningbouwopgave met de dringende bestuurlijke en politieke wens om de realisatie van de woningbouwopgave waar mogelijk te versnellen, en zo snel mogelijk besluiten te nemen die de realisatie van nieuwe woningen mogelijk maken. Dit betekent onder meer dat bij de gemeente via verkorte RO procedures tijdelijke woningbouw voor een periode van vijftien jaar planologisch mogelijk wil maken binnen de gemeente Zwolle.

De kans op het vinden van een geschikte en betaalbare woning is de afgelopen jaren sterk afgenomen. De consequenties voor bepaalde doelgroepen zijn groot, en dit leidt tot een toename van urgent woningzoekenden. De gemeente en de Zwolse woningcorporaties hebben de komende jaren een behoorlijke ambitie in het realiseren van extra betaalbare woningbouw. Binnen de reguliere gebiedsontwikkelingen is dit tijdrovend. Reguliere woningbouw alleen is daarom niet het antwoord op de problemen die er nu zijn op de woningmarkt. Het realiseren van tijdelijke (flex)woningen is nodig om snel wat te kunnen doen aan de gespannen woningmarkt.

Flexwoning-projecten Zwolle heeft als doel in 2023 en 2024 bijna 300 flexwoningen samen met de woningbouwcorporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang te realiseren voor verschillende doelgroepen die met spoed een woning zoeken.

4. Hoe draagt het project bij aan de versterking van de economische structuur?

De realisatie van flexwoningen is een onderdeel van de grotere woningbouwopgave waar de gemeente Zwolle voor staat. Zwolle heeft de ambitie om jaarlijks 1.000 woningen toe te voegen aan de stad. In de afgelopen jaren zijn deze aantallen niet gehaald, waardoor veel urgente doelgroepen moeilijk geschikte woonruimte kunnen vinden. De bouw van tijdelijke flexwoningen zien wij als een belangrijk instrument om snel iets te doen aan het gebrek aan woonruimte voor urgent woningzoekenden.

Door in te stemmen met de aanmelding van flexwoning-projecten binnen het grondgebied van de gemeente Zwolle kunnen we de woningbouwopgave versnellen. Het aanbod op de woningmarkt wordt (gedurende de pilot) vergroot, en er worden diverse doel- en aandachtsgroepen met een urgente woonvraag voorzien van betaalbare woonruimte. De huur van een flexwoning biedt direct mogelijkheden om de economische structuur te verbeteren. Door verschillende doelgroepen een stabiele woonsituatie te bieden kunnen zij, voor zover ze dat in hun huidige situatie niet kunnen, hun energie richten op integratie, het vinden van betaald werk en het leveren van een bijdrage aan de economische structuur in de gemeente Zwolle. Daarnaast levert de tijdelijke woningbouw een bijdrage aan de werkgelegenheid in de sectoren bouw en civiel, en de daarmee verbonden toeleveringssectoren.

5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Gezien de druk op de woningmarkt en op de wachtlijsten bij de woningbouwcorporaties, is het van groot belang dat flexwoningen snel gerealiseerd kunnen worden. Normaliter moet, om een tijdelijke omgevingsvergunning met een termijn van 15 jaar mogelijk te maken, de uitgebreide procedure van 26 weken worden toegepast. Met de Crisis- en herstelwet wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om - via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde 'buitenplanse omgevingsactiviteit' - ontwikkelingen mogelijk te maken die afwijken van het omgevingsplan. Daarvoor geldt straks in beginsel de reguliere procedure met een doorlooptijd van 8 weken.

De flexwoningen zijn bestemd voor een mix aan (toekomstige) inwoners van Zwolle die met spoed op zoek zijn naar betaalbare woningen. Dit zijn enerzijds starters, werknemers van bedrijven die buiten Zwolle wonen, mensen in een echtscheidingssituatie, en anderzijds aandachtsgroepen zoals kwetsbare jongeren, (internationale) studenten en statushouders. Voor al deze mensen betekent het niet hebben van een woonruimte dat zij niet kunnen starten met het (opnieuw) zelfstandig opbouwen van hun leven. Het samenbrengen van deze doelgroepen betekent ook dat er aandacht wordt gegeven aan de 'zachte kant' en de ontwikkeling van innovatieve woonconcepten waarin contact en ontmoeting met medebewoners wordt ondersteund en een impuls moet geven aan het gevoel van 'samen leven'.

6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

De flexwoningen zijn all-electric woningen en daarmee gasloos. Als de gebruikte elektriciteit groen wordt opgewekt, dan wordt er tijdens bewoning voor het verwarmen van de woning geen CO₂ geproduceerd. Naast elektrische verwarming zal een warmtepomp/boiler zorgen voor de warmwatervoorziening. Op één van de 6 flexwoning-locaties worden de woningen "off the grid" gerealiseerd.

De flexwoningen worden, zoveel mogelijk, modulair, circulair en biobased gebouwd. Modulaire gebouwen kunnen hergebruikt, verplaatst of getransformeerd worden. Modulair vastgoed is daarmee een soort spaarbank van (bouw)materialen en grondstoffen die opnieuw kunnen worden gebruikt waardoor de economische restwaarde maximaal blijft. Het is (potentieel) een gesloten keten waarmee grote aantallen afval, verspilling en CO₂-uitstoot worden beperkt. Ook het aantal transportbewegingen van en naar een bouwlocatie is veel lager dan bij traditionele bouwprojecten waardoor we minder wegverkeer, minder fijnstof en wederom minder CO₂ uitstoot hebben.

7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?

Gelet op de lange wachtlijsten bij de woningbouwcorporaties en het tekort aan betaalbare woningen is snelheid van groot belang. Flexwonen kan een bijdrage leveren aan het beter functioneren van de huidige woningmarkt, ook op langere termijn. Flexwoningen kunnen snel gerealiseerd worden, kunnen voor wisselende doelgroepen ingezet worden en is afhankelijk van het concept goedkoper dan regulier bouwen. Daarmee kan flexwonen dienen als tussenoplossing voor een grote groep spoedzoekers.

We willen de tijdelijke woningbouw op de meeste locaties mogelijk maken voor een periode van 15 jaar of langer. Normaal gesproken moet hiervoor een uitgebreide procedure van 26 weken worden doorlopen. We willen de proceduredtijd voor het flexwoning-projecten zo kort mogelijk houden. Met de Crisis- en herstelwet wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet wordt het mogelijk om via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde 'buitenplanse omgevings-activiteit' ontwikkelingen mogelijk te maken die afwijken van het omgevingsplan. Daarvoor geldt straks de reguliere procedure met een doorlooptijd van 8 weken + 6 weken bezwaar/beroep.

Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet willen we voor de flexwoning-projecten hiermee experimenteren, waardoor we voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan van langer dan 10 jaar niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo hoeven te volgen.

8. Tijdsplanning (start/einde)?

We hebben samen met de Zwolse woningbouwcorporaties de intentie uitgesproken om bijna 300 flexwoningen te realiseren in de komende 2 jaar. We zijn druk bezig met de planvoorbereiding. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om alle (tijdelijke) flexwoning-projecten aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.

De eerste woningen moeten en willen we in 2023 realiseren, zodat we voldoen aan de voorwaarden uit de stimuleringsregeling Flex- en transformatiewoningen. Dit is een ambitieus doel die een experimentele aanpak vraagt. In 2024 moeten de eerste 300 flexwoning-projecten gerealiseerd zijn. Gedurende de gehele collegeperiode tot 2026 wordt ingezet op de bouw van flexwoningen.