

Bouwsteen WONEN

Historie

Hoe heeft het thema zich in de openbare ruimte ontwikkeld tot wat het nu is? Welke ontwikkelingen/veranderingen hebben zich voorgedaan na vaststelling van de omgevingsvisie in 2021?

Krapte en druk op de (sociale)woningmarkt

- Marktomstandigheden zijn veranderd : hoge kosten/onzeerheid.
- Programmering staat onder druk: grote vraag naar betaalbare woningen ook in Zwolle
- Onzekerheidsmarges vragen om overprogrammeren (130% of meer)
- Aandacht voor buitenlandse migratie vraagstuk. Taakstellingen vanuit landelijke overheid op huisvesting van aandachtsgroepen

Net als in de rest van Nederland focus op realisatie woningbouw inclusief ambities (verstedelijkingsagenda / woondeal)
Net als in de rest van Nederland verwachten we dat ook in Zwolle de komende jaren minder nieuwe woningen worden opgeleverd dan gepland.

Opgave(n)

En tot welke nieuwe opgave leiden deze ontwikkelingen/veranderingen t.o.v. het huidige beleid?

Prognoses groei huishoudens in de gemeente Zwolle (figuur 2 pagina 14 van de Bouwsteen)

- 2023: 62.400 huishoudens
- 2040: 71.000 (CBS) tot 74.100 (Primos) huishoudens
- 2050: 74.000 (CBS) huishoudens
- Daarna afvlakking huishoudensprognose op basis van prognoses

Onderbouwd door deze prognose is verwachte groei in woningen tot 2040: 8.600 (CBS) tot 11.700 (Primos).

Ontwikkelingen per huishoudenstype (figuur 5 pagina 16 van de Bouwsteen)

- Afname van 1-2 persoonshuishoudens tot 30 jaar (starters, jonge stellen, studenten)
- Aandeel van 1-2 persoonshuishoudens 30-64 jaar en gezinnen op het totaal stabiel, wel absolute groei
- Forse toename van 1-2 persoonshuishoudens vanaf 64 jaar (deels met zorgvraag)

Trends:

- Groei van Zwolle grotendeels afhankelijk van migratie (binnenland en buitenland) door hogere migratie en dalende natuurlijke aanwas
- Vergrijzing en toenemende zorgvraag
- Toenemende huishoudensverdunning: toename kleinere huishoudens (meer kleinere woningen en 'meer woningen' per persoon).

De huidige omgevingsvisie biedt plek voor de 10.000 woningen in de verhouding 60% binnenstedelijk en 40% suburbaan. Kwantitatief liggen we op koers. De huidige plancapaciteit is toereikend voor de opgave uit de Omgevingsvisie en sluit aan bij demografische prognoses tot 2040 en verder. Circa 2000 van de 10.000 woningen zijn gerealiseerd.

Ambitie

Op basis van de Regionale Verstedelijkingsstrategie zetten we in op 5.000 – 15.000 extra woningen ten opzichte van de in de huidige Zwolse Omgevingsvisie vastgelegde opgave om tot 2030 10.000 woningen te bouwen. Deze plancapaciteit en bijbehorende locaties zijn er nog niet.

In de Regionale verstedelijkingsstrategie hebben we ons gecommitteerd aan een ambitie om 15.000 tot 20.000 woningen te bouwen tot 2040. Met de huidige realisatie en ambitie om 1000 woningen per jaar te bouwen tot 2030 resulteert dit in een opgave van 5.000 – 15.000 extra woningen ten opzichte van de in de huidige Zwolse Omgevingsvisie vastgelegde opgave. Een groeiambitie die is onderbouwd door de prognoses met daarboven op de toenemende binnenlandse migratie en extra inzet voor de huisvesting van talenten en arbeidskrachten.

Deze plancapaciteit en bijbehorende locaties zijn er nog niet.

1 Plancapaciteit is niet toereikend om de opgave woningbouw 2040 2050 (5.000-15.000) woningen te realiseren.

Bij het bepalen hoe tot die locaties te komen zijn de volgende aspecten van belang:

- De mate waarin Zwolle sterker groeit dan de prognoses, dat in belangrijke mate bepaald wordt door de aantrekkingskracht van Zwolle in de regio en het land en de buitenlandse migratie naar Nederland.
- We krijgen te maken met huishoudensverdunding (gemiddelde omvang van een huishouden) en vergrijzing
- De mate waarin 'planologische' zachte plannen hard kunnen worden en er dus een formele bouwtitel ontstaat.
- Vanwege grote onzekerheden bij planvorming met woningen zien we het programmeren oplopen van 130% naar 150% of soms 200% in andere gemeenten ten opzichte van de opgave.

In de huidige omgevingsvisie gaan we uit van 60% inbreiding vs 40% uitbreiding. Met de huidige plannen Stadshagen, Wijthmen en Harculo zitten we op ongeveer 40% uitbreiding (zonder overprogrammering).

2 Voor de aanvulling van 5.000-15.000 woningen is er nog geen mogelijkheid tot uitbreiding concreet aangewezen. De inbreidingsontwikkelingen van Ceintuurbaan Zone en de Stadsscan komen daar bovenop.

3 Meer sturing nodig op welke doelgroepen de gemeente wil aantrekken.

Voor een deel hebben we een aardig beeld voor wie we in Zwolle willen bouwen. Voor een groot deel ook niet en dit is afhankelijk van andere factoren. Bijvoorbeeld wat het economisch perspectief voor Zwolle is en op welke factoren ingezet gaat worden.

4 Het is van belang om de kwantitatieve groeiambitie met de kwalitatieve woonvraag uit het onderzoek mee te nemen in de scenarioplanning voor de aanvulling van de omgevingsvisie.

<u>Achtergrond</u> Uit welke onderzoeken/documenten blijkt wat de ontwikkelingen/veranderingen en opgaven voor Zwolle zijn? (Graag URL's toevoegen / bestanden delen)	Zie bouwsteen, bijlage met verantwoording en verwijzingen Twee uitgelichte punten rond de kwalitatieve vraag: - Huishoudens zijn doorgaans vaker op zoek naar extra ruimte, zowel binnen – bijvoorbeeld een extra kamer – als buiten de woning – een grotere tuin, privé of gedeeld. Boodschap vanuit experts dat de traditionele, kleine appartementen binnen de woonwensen grotendeels niet terugkomen. Hoe er kan worden voorzien in de meer onderliggende woonbehoefte van deze doelgroepen, namelijk voldoende ruimte zowel binnen als buiten. - Traditionele wind met neiging naar groen stedelijk lijkt op gespannen voet te staan met de centrumstedelijke plancapaciteit. Accent ligt steeds meer op klein en betaalbaar door marktomstandigheden en aandacht voor beschikbaarheid betaalbare woningen. Dit laat zich zo lijkt niet goed matchen met de uitkomsten van het Toekomstbeeld wonen. Er dreigt een mismatch tussen vraag (groen-stedelijk) en aanbod (centrumstedelijk) tot 2040
<u>Ruimtelijke impact</u> (de belangrijkste input voor de scenariostudie) Wat is de ruimtelijke impact van de ontwikkelingen/veranderingen en opgaven voor Zwolle?	De mate waarin Zwolle sterker groeit dan de prognoses wordt in belangrijke mate bepaald door de aantrekkingskracht van Zwolle in de regio en in het land en de buitelandse migratie naar Nederland. We zien generiek dat er in Zwolle onder andere behoefte is aan: - MEER RUIMTE VOOR STEDELIJK WONEN OP Z'N ZWOLS: GROEN, GEMENGD EN MET VOLDOENDE LEEFRUIMTE BINNEN ÉN BUITEN - OOK SUBURBAAN WOONMILIEU MET MEER GRONDGEBONDEN WONINGEN - BENUTTEN HUIDIGE WONINGVOORRAAD MET VEEL GROENSTEDELIJKE WOONMILIEUS - GROEIENDE GROEPEN HUISHOUDENS MET KWETSBAARHEID VRAGEN OM ONTMOETING, SOCIAAL TOEZICHT EN VEILIGHEID - SPONTANE ONTMOETING IN OVERGANG PUBLIEK/PRIVÉ - GECLUSTERDE WOONVORMEN - EEN ANDER PERSPECTIEF OP NABIJHEID EN (DIGITALE) BEREIKBAARHEID VOORZIENINGEN - FLEXIBILITEIT VOOR DE PERIODE RICHTING 2050 EN VERDER - ZWOLLE IS EEN TRADITIONELE WONINGMARKT, MAAR GROEPEN DIE OPEN STAAN VOOR NIEUWE WOONVORMEN EN STEDELIJKE WOONMILIEUS GROEIEN - WONING: ZWOLLENAREN WONEN EN LEVEN GRAAG RUIM - WOONOMGEVING STEEDS BELANGRIJKE - VOORZIENINGEN NABIJ: VAN PRAKTISCH NAAR BETEKENISVOL CONTACT - SAMENLEVING / DYNAMIEK MET NAME VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN VAN BELANG - KANSEN VOOR GEDEELDE VOORZIENINGEN EN RUIMTES

	Huishoudens zijn doorgaans vaker op zoek naar extra ruimte, zowel binnen – bijvoorbeeld een extra kamer – als buiten de woning – een grotere tuin, privé of gedeeld. Boodschap vanuit experts dat de traditionele, kleine appartementen binnen de woonwensen grotendeels niet terugkomen. Hoe er kan worden voorzien in de meer onderliggende woonbehoefte van deze doelgroepen, namelijk voldoende ruimte zowel binnen als buiten.
1. Kwantitatief Wat en hoeveel? Maak hierbij ook onderscheid in verschillende typen/thema' (zie ook punten 2 en 3).	In de Regionale verstedelijkingsstrategie hebben we ons gecommitteerd aan een ambitie om 15.000 tot 20.000 woningen te bouwen tot 2040. Met de huidige realisatie en ambitie om 1000 woningen per jaar te bouwen tot 2030 resulteert dit in een opgave van 5.000 – 15.000 extra woningen ten opzichte van de in de huidige Zwolse Omgevingsvisie vastgelegde opgave.
2. Kwalitatief Is er onderscheid te maken tussen verschillende onderdelen/typen/thema's?	Kwalitatieve woonvraag (o.b.v. advies Ruimtevolk) in Zwolle naar woning en woonmilieu • Starters, jonge stellen: gestapeld of grondgebonden, suburbaan of groen-stedelijk • Studenten: gestapeld, stedelijk • Kennismigranten: grondgebonden of gestapeld, stedelijk • Statushouders, arbeidsmigranten: geclusterd, stedelijk • Gezinnen: grondgebonden, groen-stedelijke buitenwijk • Senioren: grondgebonden, groen-stedelijk • Senioren met zorgvraag: geclusterd gestapeld of grondgebonden, divers Overall • Voorkeur voor groen-stedelijke woonmilieus • Bij senioren ontstaat (voorzichtig) beweging naar meer stedelijke woonmilieus • Vasthouden en aantrekken van starters, jonge stellen: vooral grondgebonden milieus
3. Ruimtelijke consequenties - Welke ruimte vragen de kwantitatieve en kwalitatieve uitkomsten? Met andere woorden: wat is het ruimtebeslag (m2/ha) om de opgave uit te voeren na 2030? - En wat is de ruimtelijke	Advies is om de prognose bevolkingsgroei + ambitie mee te nemen in de scenarioplanning. Advies is om rekening te houden met de huidige samenstelling van de woningbouw en de inzet van inbreiding (centrum stedelijk over de hele stad) in relatie tot de kwalitatieve behoeften geschetst in de bouwsteen wonen. Advies is om rekening te houden met overprogrammering en inlopen achterstanden omdat we net als in de rest van Nederland verwachten we dat ook in Zwolle de komende jaren (vanwege onder andere marktomstandigheden en onzekerheden bij de planvorming) minder nieuwe woningen worden opgeleverd dan gepland.

consequentie bovenop dat wat in de huidige omgevingsvisie staat aangegeven (wat is er extra nodig)? - Is er een prioritering te maken (bijv. in de kwalitatieve vraag: gaan we voor bedrijventerreinen of kantoren)?	De mate waarin Zwolle sterker groeit dan de prognoses wordt in belangrijke mate bepaald door de aantrekkingskracht van Zwolle in de regio en het land. Voor een deel hebben we een aardig beeld voor wie we bouwen. Voor een groot deel ook niet. Want welke doelgroepen hebben wij nodig voor de groei van Zwolle, voor wie moeten wij gaan bouwen? Deze keuze vloeit voort uit de scenarioplanning voor de aanvulling van de omgevingsvisie. Het is van belang om de kwantitatieve groeiambitie met de kwalitatieve woonvraag uit het onderzoek mee te nemen in de scenarioplanning voor de aanvulling van de omgevingsvisie.
4. Randvoorwaarden - Wat is randvoorwaardelijk vanuit andere thema's nodig om jouw thema/ontwikkeling mogelijk te maken (mobiliteit, energie, voorzieningen, etc.) - Is er een prioritering te maken?	De economische aantrekkingskracht en kwaliteit van de leefomgeving van Zwolle in de regio en in het land is voor de opgave Wonen van groot belang. Perspectief Economie: welke sectoren Perspectief mobiliteit : bereikbaarheid, parkeren Perspectief Energietransitie: beschikbaarheid van netaansluitingen/capaciteit Beschikbaarheid van voldoende drinkwater
5. Risico's Welke inhoudelijke risico's worden voorzien om de opgave te realiseren (denk aan grondeigendom, gelden wet- en regelgeving, bodemgesteldheid, andere ruimteclaims etc.)?	Ruimteclaim van groei economie, energie, groen op beschikbare ruimte voor woningbouw Water en bodem sturend Weinig grondbezit gemeente geeft afhankelijkheid van partijen in de stad (markt, corporaties) goede gezamenlijke afspraken nodig.
<u>Sociaal domein</u> Wat is de impact van ontwikkelingen/veranderingen/opgaven binnen dit thema op het sociaal domein?	Grotere zorgvraag, behoefte aan communities, zorg om sociale cohesie, veiligheid in wijken bij hogere dichtheden. Toename migratie (buitenland) veroorzaakt druk op specifieke wijken, specifieke categorie woningen In algemeen leefbaarheid wijken.
<u>Overige opmerkingen, ideeën etc.</u> Kun je iets niet kwijt onder bovenstaande? Daar is hier plek voor.	Een (t)huis voor iedereen + aandacht voor de keuze voor wie je een aantrekkelijke stad wilt zijn (wie kiest wordt gekozen).