

Raadsplein besluitvormend

Datum 6 juni 2016

onderwerp	Ontwikkeling Vrij Werkeren 2e en 3e fase.
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Helmich, M.V. (Marjolijn)
eenheid/afdeling	Ontwikkeling OWP

Voorgesteld besluit raad

**Informatienota voor de raad**

Datum 18 mei 2016

Onderwerp	Ontwikkeling Vrij Werkeren 2e en 3e fase
Versienummer	V3

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant Marjolijn Helmich
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OWP
Telefoon 06 5478 2609
Email m.helmich@zwolle.nl
Bijlagen geen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Het afbouwen van Vrij Werkeren in 2017 met circa 46 woningen in het middendure beleggershuursegment en circa 31 woningen in het middendure koopsegment.

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Voor 2017 en 2018 sturen we aan op het versneld afbouwen van de wijken Frankhuis, Werkeren en Brecamp Oost. Aangezien het accent in de woningbouw de afgelopen jaren vanwege de marktomstandigheden heeft gelegen op goedkope woningbouw (huur en koop) en de onderkant van het middendure segment, worden deze wijken afgebouwd met middendure en dure woningbouw zodat evenwichtige, toekomstbestendige wijken ontstaan met een diversiteit aan woonproducten, prijssegmenten en bewoners. Echter, de vraag naar goedkope woningbouw blijft onverminderd groot. Versneld afbouwen van deze wijken maakt het mogelijk vervroegd te starten met Breezicht en hier weer goedkope woningen te bouwen (als onderdeel van een mix van woningtypologieën en –prijzen).

In het kader van de Ontwikkelstrategie Stadshagen is de eerste fase van Vrij Werkeren gedeeltelijk ontwikkeld voor goedkope woningbouw (33 woningen) en gedeeltelijk voor middendure woningenbouw (30 woningen). Aan deze ontwikkeling lag mede een raadsmotie van november 2013 ten grondslag waarin wordt voorgesteld:

- *de gemeenteraad actief op de hoogte te houden van de vraag naar en de realisatie van de (zeer) goedkope woningen en de ruimtelijke kwaliteit van de goedkope woningen;*
- *de ruimtelijke kwaliteit van de goedkope woningen en de diverse samenstelling van Vrij Werkeren te bewaken.*

In maart 2014 en mei 2015 is uw Raad geïnformeerd over het proces en de resultaten van het Woonevenement dat voor de eerste fase van Vrij Werkeren is georganiseerd. Daarmee zijn de punten uit de motie beantwoord. In de informatienota van mei 2015 is over het vervolg opgenomen:

- *er kunnen in Vrij Werkeren qua bestemmingsplan nog ca 90 woningen worden uitgegeven. Er is nog steeds vraag naar goedkope woningen. Op dit moment wordt onderzocht of er opnieuw een woonevenement wordt georganiseerd of dat er een andere manier van uitgifte gaat plaatsvinden. In Werkeren/Stadshagen worden diverse soorten woningen gebouwd. De gemeente heeft met de marktpartijen afgesproken dat zij regie voert over de diversiteit aan woningen in Stadshagen (goede mix van sociale huur/goedkope-middendure en dure koopwoningen).*

We zijn nu toe aan het afbouwen van Vrij Werkeren. Voor een gedifferentieerde samenstelling van de wijk willen we beleggershuurwoningen en koopwoningen in het middensegment toevoegen aan de woningvoorraad.

Met Bouwinvest zijn afspraken gemaakt over beleggershuurwoningen met een marktconforme aanvangshuur (€ 860 huur per maand, prijspeil heden).

Binnen de grondprijzennota bestaat geen grondprijs specifiek voor beleggershuurwoningen terwijl in de praktijk blijkt dat deze als gevolg van meerdere oorzaken op een lager niveau ligt als een vergelijkbare koopwoning. Ter dekking van het grondprijsverschil met een koopwoning is in 2014 een aparte post in de grondexploitatie Stadshagen opgenomen (beleggershuurfonds). Hier wordt een beroep op gedaan.

Hoewel in gesprekken met AM is gekeken of meer woningen in het segment tot € 180.000 van gebouwd kunnen worden, blijkt dat realisatie van koopwoningen in het middensegment (tussen €

180.000 en € 270.000 von) beter bij de huidige markt past en tegelijkertijd geen nadelige consequenties heeft voor de grondexploitatie. Hiermee is er gekozen voor het oorspronkelijke plan met (midden)dure woningen te realiseren. Dit past in de ambitie de wijk in een goede mix af te bouwen en sluit aan op de marktvraag van dit moment. Hierover is met AM principe overeenstemming bereikt.

Kernboodschap

Afbouwen van Vrij Werkeren in 2017 met woningbouw met middendure beleggershuurwoningen en middendure koopwoningen. Argumenten:

1. *Met het versneld afbouwen van de bestaande wijken is het mogelijk eerder dan gepland de overstap naar Breezicht te maken en daar ook weer goedkope woningen te bouwen.*
De afgelopen jaren is in de bestaande wijken vanwege de marktomstandigheden vooral goedkope woningbouw (koop en huur) en woningbouw in de onderkant van het middendure segment gerealiseerd. Ingezet wordt op afbouwen van deze wijken met middendure en dure woningen. Voor Breezicht is het uitgangspunt weer de volledige mix van goedkope (sociale huur en goedkope koop), middendure en dure woningbouw.
2. *Versneld afbouwen Vrij Werkeren is mogelijk.*
Met de realisatie van 46 beleggerswoningen en 31 koopwoningen in het middensegment is Vrij Werkeren afgebouwd. Daarmee is dit deel van de afbouwopgave gerealiseerd.
3. *Deze ontwikkeling draagt bij aan een goede mix van woningen in verschillende segmenten in Vrij Werkeren.*
Door de toevoeging van beleggershuurwoningen en koopwoningen in het middensegment zetten we in op het verbreden van het aanbod aan woonmogelijkheden in Vrij Werkeren en ontstaat een gedifferentieerde mix van woningen bestaande uit goedkope koopwoningen (eerste fase) en middendure koopwoningen (eerste en tweede fase) en beleggershuurwoningen (nieuw, tweede fase) waardoor tevens een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad ontstaat.
4. *Toevoeging beleggershuur sluit aan op marktvraag en voegt een nieuw woonproduct toe aan Vrij Werkeren waardoor de keuze voor de woonconsument toeneemt.*
Voor vrije sectorhuurwoningen heeft de Stec groep in opdracht van de gemeente Zwolle najaar 2015 onderzoek gedaan naar de kansen in Zwolle. Eén van de conclusies van het onderzoek is dat er in Zwolle vooral vraag is naar vrije sector huur in het segment tot € 900 huur per maand. Bouwinvest wil woningen met een markconforme aanvangshuur van € 860 per maand realiseren. Deze aanvangshuur ligt nagenoeg in het midden van het door Stec geadviseerde segment. Met de toevoeging van beleggershuurwoningen wordt tegemoet gekomen aan de marktvraag en wordt het woningbouwprogramma uitgebreid met middendure huur. Voor Breezicht willen we ook inzetten op beleggershuurwoningen in het goedkopere segment.

Consequenties

Met beide partijen hebben we overeenstemming over de grondprijs en passen de afspraken binnen de uitgangspunten van de grondexploitatie Stadshagen.

voorstel

Datum 18 mei 2016

Communicatie

Informeren van onze partners betrokken bij woningproductie 2017 en omwonenden.

Vervolg

De afspraken met Bouwinvest maken onderdeel uit van de onderhandelingen over de ondertekening van het addendum op de Samenwerkingsovereenkomst. Zowel de gemeente als Bouwinvest willen een packagedeal en Vrij Werken maakt hier onderdeel van uit. De onderhandelingen zijn in een vergevorderd stadium.

Met AM leggen we de afspraken vast in een bevestigingsbrief en is de volgende stap de reserveringsovereenkomst voor de grondafname.

Openbaarheid

De informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris a.i.

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Ontwikkeling Vrij Werken 2e en 3e fase.

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 17-05-2016

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 juni 2016,

de voorzitter,

de griffier,