

Raadsplein besluitvormend

Datum 22 januari 2018

onderwerp	Ontwikkelstrategie Wonen in Zwolle
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Dijk, Rene van
medeopstellers	
afdeling	Ruimte en Economie
bijlagen	Voorstel: Informatienota Ontwikkelstrategie Wonen in Zwolle Bijlage: 1. Woningmarktanalyse 2017-2032 Bijlage: 2. Presentatie Bijpraatsessie raad Woningmarktanalyse 7 november 2017

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van:

- van het proces om te komen tot de Ontwikkelstrategie Wonen in Zwolle.

Informatienota voor de raad

Datum 21 december 2017

Onderwerp	Ontwikkelstrategie Wonen in Zwolle
Versienummer	1

Portefeuillehouder René de Heer

Informant R. van Dijk
Afdeling Ruimte & Economie / ZWRE
Telefoon 06 19691993
Email r.van.dijk@zwolle.nl
Bijlagen
1. Woningmarktanalyse 2017-2032
2. Presentatie Bijpraatsessie raad Woningmarktanalyse 7 november 2017

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

- van het proces om te komen tot de Ontwikkelstrategie Wonen in Zwolle.

Datum

21 december 2017

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

De Omgevingsvisie Zwolle en de Woonvisie Zwolle 2017-2027 gaan uit van een verwachte groei van de stad groei met 6.000 woningen tot 2027. Om daarvoor de juiste ontwikkelstrategie uit te zetten, is inzicht nodig in de kwalitatieve vraag: voor wie bouwen we die woningen en wat zijn de woonwensen van de verschillende doelgroepen? Koop, huur, type, locatie?

Onderzoeksbureaus Companen/HHM hebben in opdracht van gemeente, de Zwolse corporaties en het wonen/welzijn/zorg netwerk WWZ038 een woningmarktanalyse uitgevoerd voor de periode 2017 tot 2032. Het is een verkenning van vraag en aanbod voor de totale woningmarkt, met een verdieping naar wonen en zorg en met wijkanalyses waarin de ontwikkelingen per wijk in beeld zijn gebracht.

De Woningmarktanalyse 2017-2032 van Companen/HHM, aangevuld met het marktonderzoek van BPD uit 2016, levert waardevolle input voor de ontwikkelstrategie in Zwolle.

In deze nota informeren wij u over het vervolg op de bijpraatsessie van 7 november 2017 waarin u bent geïnformeerd over de resultaten van de Woningmarktanalyse en waarin de urgentie van een ontwikkelstrategie Wonen in Zwolle breed werd onderschreven.

Kernboodschap*1. Informatieavond 7 november 2017 opmaat voor gezamenlijke ontwikkelstrategie.*

Op 7 november zijn de uitkomsten van de Woningmarktanalyse Zwolle 2017-2032 van Companen/HHM gepresenteerd en hebben vertegenwoordigers van woningcorporatie SWZ, BPD en ten Hag Makelaars een toelichting gegeven op de actuele situatie op de woningmarkt. Het rapport en de presentatie van 7 november 2017 zijn als bijlagen bijgevoegd.

Overall conclusie was (en is) dat de woningmarkt in Zwolle zeer gespannen is en dat Zwolle de komende tien jaar (en ook nog daarna) fors groeit. Gezamenlijke conclusie is dat het nodig is om de woningbouw te versnellen in alle segmenten en prijsklassen. Marktpartijen, corporaties en gemeente constateerden ook dat op een aantal thema's binnen de woonopgave verdieping nodig om ervoor te zorgen dat de grote kwantitatieve opgave aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte. Met andere woorden, dat we ook de juiste 6.000 woningen toevoegen. Om dat te bereiken is een breed gedragen Ontwikkelstrategie Wonen in Zwolle nodig.

2. Concilium centraal in proces Ontwikkelstrategie Wonen in Zwolle.

Na 7 november hebben intake gesprekken plaatsgevonden met vertegenwoordigers uit de markt en van de corporaties. Zowel afzonderlijk als samen. In de gevoerde intakes erkende iedereen de urgentie van de opgave en het feit dat deze opgave alleen slaagt als we die gezamenlijk oppakken, daarbij over en weer transparant zijn en open staan voor nieuwe werkwijzen.

In het vervolgproces zien we dan ook een belangrijke plaats voor het Concilium. Het Concilium is een representatief samenwerkingsverband van ontwikkelaars, bouwers, makelaars, financiers en de gemeente Zwolle met als doel de uitdagingen op de woningmarkt in Zwolle zoveel mogelijk gezamenlijk op te pakken. Het Concilium heeft zich als samenwerkingsverband al meer dan tien jaar bewezen zoals met de Zwolse Aanpak 1.0 in 2009 bedoeld om de crisis de woningproductie in beweging te houden. Maar ook met de Zwolse Aanpak 2.0 waarbij in 2012 werd besloten tot een verlaging van de productie en prioritering in het woningbouwprogramma. Het Concilium heeft ook een belangrijke bijdrage geleverd aan de Woonvisie Zwolle "Ruimte voor wonen" 2017-2027.

Datum 21 december 2017

Wat ons betreft staan we nu voor de uitdaging om samen te komen tot een Zwolse Aanpak Woningmarkt 3.0, een ontwikkelstrategie voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve opgave voor de toevoeging van 6.000 woningen. Het komend jaar willen we dan ook gebruik maken van de vergadercycli van de ALV van het Concilium.

Het Concilium heeft de ambitie een gedragen en uitvoeringsgericht document op te stellen dat tevens als input kan fungeren bij het formeren van een nieuw college na de verkiezingen. Om te komen een nieuwe strategie zullende de nodige stappen moeten worden gezet. Het Concilium heeft bureau RUIMTEVOLK¹ (Sjors de Vries) gevraagd het proces tot het komen tot de Zwolse Aanpak Woningmarkt 3.0 te begeleiden.

In het eerste kwartaal van 2018 willen wij de bijeenkomsten van de ALV het Concilium van 11 januari en 15 maart 2018 benutten. Tijdens de ALV van het Concilium op 11 januari willen we gezamenlijk de basis leggen voor de Zwolse Aanpak Woningmarkt 3.0. Het doel van 11 januari is een vliegende start van het proces met het benoemen van de belangrijkste opgaven, prioriteiten, kansen en dilemma's, maar ook met een verkenning hoe partijen krachten, kennis en kunde de komende jaren zo goed mogelijk kunnen bundelen.

Dit vormt de leidraad voor de verdere uitwerking in de periode tot aan 15 maart. De intentie is om dan een gedragen document, een concept Zwolse Aanpak 3.0, vanuit het Concilium aan te kunnen bieden aan de gemeente. Het document moet in ieder geval uitmonden in een overzicht van:

- gezamenlijk gedragen uitgangspunten, opgaven, kansen en prioriteiten;
- de wijze waarop we de opgave willen realiseren
- eventuele belemmeringen en/of dilemma's vanuit de deelnemers ALV Concilium.

In het tweede en derde kwartaal van 2018 werken we de Zwolse Aanpak 3.0 verder uit met een uitvoeringsagenda. Het nieuwe coalitieprogramma kan nieuwe wensen en inzichten toevoegen aan de Zwolse Aanpak 3.0. De twee sessies van het Concilium in de tweede helft van 2018 worden gebruikt om de Zwolse Aanpak 3.0 en uitvoeringsagenda als Concilium definitief vast te stellen en aan de raad ter besluitvorming aan te bieden.

3. Ontwikkelstrategie hangt samen met andere relevante gemeentelijke trajecten.

De woonopgaven zijn verankerd in diverse andere gemeentelijke trajecten. Het gaat hier enerzijds om projecten als Stadshagen, Kamperpoort, Spoorzone, Binnenstad, etc.

Anderzijds gaat het om het realiseren van ambities uit de strategische opgaven zoals een sterke binnenstad, klimaatadaptatie, energietransitie, circulaire economie, wonen en zorg en het tegengaan van tweedeling. Het is van groot belang de interne afstemming hiertussen te zoeken. Dat is een continu en spannend proces dat het hele jaar door loopt en een gezamenlijke verantwoordelijkheid betreft van alle betrokkenen.

Consequenties

N.v.t.

¹ Bureau RUIMTEVOLK heeft eerdere trajecten van het Concilium succesvol begeleid.

Datum 21 december 2017

Communicatie

Zoals in de inleiding aangegeven, heeft op 7 november 2017 heeft een bijpraatsessie met de raad plaatsgevonden. Om het proces van de Ontwikkelstrategie goed in te richten, hebben in samenspraak met het Dagelijks Bestuur van het Concilium diverse gesprekken met stakeholders plaatsgevonden en is gezamenlijk besloten tot externe en onafhankelijke begeleiding van dit traject.

Vervolg

Gelet op de verbinding van kwantitatieve opgaven met kwalitatieve ambities en de complexiteit ervan, wil het college u tussentijds informeren over het proces en de stand van zaken. Na de ALV van het Concilium van 15 maart zullen wij de raad informeren over de concept Ontwikkelstrategie zoals die zich dan aftekent en over het traject van uitwerking. Eind 2018 wil het college u de definitieve stukken over de Zwolse Aanpak Woningmarkt 3.0 ter besluitvorming aanbieden.

Openbaarheid

Openbaar stuk.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang

Kenmerk

42285

Onderwerp

Ontwikkelstrategie Wonen in Zwolle

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 09-01-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 januari 2018,

de voorzitter,

de griffier,