

Overdracht College-Raad

Datum 19 januari 2017

onderwerp	Concept Woonvisie Zwolle
portefeuillehouder	Nelleke Vedelaar
informant	Vries, Nicolienne de
afdeling	Ruimte & Economie

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van:

De nieuwe concept Woonvisie voor Zwolle 'Ruimte voor Wonen' en daarbij behorend vervolgtraject.

Informatienota voor de raad

Datum 11 januari 2017

Onderwerp	concept Woonvisie Zwolle
Versienummer	

Portefeuillehouder N. Vedelaar

Informant N. de Vries
Afdeling Ruimte & Economie / OW
Telefoon 038 498 3266
Email N.de.Vries@zwolle.nl
Bijlagen 1. concept Woonvisie Zwolle
2. uitnodiging Stakeholdersbijeenkomst

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De nieuwe concept Woonvisie voor Zwolle 'Ruimte voor Wonen' en daarbij behorend vervolgtraject.

Datum 11 januari 2017

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

De raad wordt door middel van deze nota geïnformeerd over het proces aangaande de Woonvisie 2017-2027. Bijgevoegd vindt u de concept Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' waarin de belangrijkste ambities en woonopgaven voor de komende 10 jaar zijn beschreven. Dit concept wordt in deze fase van het traject breed gedeeld vanwege de stakeholdersbijeenkomst van 27 januari, waarvoor u ook bent uitgenodigd. In maart 2017 wordt de definitieve Woonvisie ter vaststelling aan u voorgelegd. In de Woonvisie is ook de motie van D66 'atelierruimte en wonen mix' uitgewerkt (besluit 4-7-2016).

De Woonvisie is een belangrijke eerste stap naar en onderlegger van de nieuwe Omgevingsvisie. Definitieve keuzes over locaties voor nieuwe bouwopgaven worden in het traject van de Omgevingsvisie gemaakt. Met de Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' maken we duidelijk waar we ons de komende periode (2017 – 2027) in ons woonbeleid op willen richten. We laten zien wat onze ambities zijn en aan welke woonopgaven we werken. We geven ook aan welke (bestaande en nieuwe) acties nodig zijn om onze ambities en doelstellingen te realiseren. Een van deze nieuwe acties is bijvoorbeeld de uitwerking van de visie naar een ontwikkelstrategie. In deze ontwikkelstrategie wordt duidelijk welke diversiteit aan woningbouw gewenst is op gebiedsniveau en welke rol de gemeente heeft. Waar we nu al invulling aan geven is de nieuwe prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties (2016). De Woonvisie is hiervoor het beleidskader en is ook verplicht vanuit de Woningwet (2015).

Als gevolg van landelijke trends en veranderingen in de samenleving en in (woning)wetgeving zullen we anders naar de nieuwe woonopgaven moeten kijken. De transitie van de zorg, het langer zelfstandig wonen, de duurzaamheidsagenda en de sterke huishoudensgroei (met name van 1 en 2 persoonshuishoudens) vergroten de druk op de woningvoorraad. Door deze ontwikkelingen en door veranderingen in de woningmarkt is de impact op de samenleving groot. Dit vraagt om een actualisatie van de woonvisie, maar ook om een andere manier van kijken. We realiseren ons dat we een Woonvisie niet voor 10 jaar kunnen dichttimmeren, maar we gaan ervanuit dat de opgaven robuust genoeg zijn om onze aandacht en acties de komende jaren op te richten. We blijven de vertrekpunten (bijv. van woningbouwprogramma op basis van huishoudprognoses) monitoren en we gaan ervan uit dat een tussentijdse evaluatie aan de orde is.

Kernboodschap

Een nieuwe Woonvisie voor Zwolle is nodig omdat de woningmarkt na de crisis volledig is veranderd; wetgeving (Woningwet) en maatschappelijke ontwikkelingen vragen ook om een nieuw beleidskader. Zwolle is een sterke groeistad in de regio, zowel in economie en werkgelegenheid als in aantal inwoners en huishoudens. Zwolle groeit. Dat komt onder meer door de geboortegroei van Zwolle. Daarnaast komen mensen heel gericht naar Zwolle. Drie keer per jaar ontvangen we nieuwe inwoners van de stad op het stadhuis om ze welkom te heten. Uit de verhalen die mensen daar met ons delen blijkt dat Zwolle een stad is waarvoor mensen kiezen omdat het een centrale en bereikbare stad is, omdat de economie bloeit en er werk gevonden wordt, omdat de zorgvoorzieningen goed zijn, omdat de menselijke maat van de stad en de wijken prettig is, omdat het cultureel klimaat goed is, omdat er een mooie en toegankelijke groene omgeving is, kortom: omdat het goed wonen, werken en leven is in Zwolle. Deze groei willen we toekomstbestendig en verantwoord faciliteren. Om dit ook in de toekomst te kunnen blijven doen is een nieuw beleidskader en woningbouwprogramma nodig (5.500 – 6.000 nieuwe woningen de komende 10 jaar). Daarbij kunnen we vanuit Wonen een bijdrage leveren aan

Datum 11 januari 2017

belangrijke opgaven waaronder het versterken van de (binnen)stad en de wijken, transformatie van (kantoren)vastgoed, langer zelfstandig wonen en de uitvoering van de duurzaamheidsagenda.

De concept Woonvisie bevat 4 ambities:

1. Sterke Groeistad: Zwolle zal ook op langere termijn economisch en in werkgelegenheid verder groeien. Om Zwolle als vitale en aantrekkelijke groeistad verder te ontwikkelen is een nieuwe stap naar verstedelijking nodig. Als we onze toppositie in Nederland willen behouden en versterken moeten we duurzaam met onze ruimte om gaan, rekening houden met de wensen van onze (nieuwe) bewoners en het woningaanbod daarop afstemmen. We ontvangen drie keer per jaar nieuwe inwoners en het blijkt dat nieuwkomers de stad om meerdere redenen (wonen, werk en beleving) waarderen. We hebben de driehoek 'wonen-werken-recreëren' als samenhangende eenheid nodig, om nieuwkomers te trekken, maar ook voor bestaande inwoners.
2. Vernieuwende Woonstad: Zwolle wil ruimte bieden voor vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad. Een veranderende huishoudsamenstelling (kleiner) en vergrijzing vragen ook om vernieuwing. Er blijkt genoeg energie en ondernemingszin aanwezig te zijn om dit waar te kunnen maken. We zetten in op energietransitie en op hergebruik en renovatie van gebouwen. Ook de transformatie van vastgoed naar wonen of vernieuwende woonvormen dragen hieraan bij, waarbij functies (wonen, werken, zorgen), woontypen of doelgroepen gemengd zijn¹.
3. Solidaire Leefstad: Zwolle wil werken aan solidaire wijken en levensloopbestendige woningen waardoor mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. De voorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit dragen bij aan een prettige woonomgeving. Een wijk waar jong en oud zich "thuis voelt". We gaan uit van wat iemand zelf kan: zelfredzaamheid, voor elkaar zorgen en kunnen meedoen in de samenleving staan centraal. In deze context staan we samen voor de opgave om verder invulling te geven aan de mogelijkheid om zelfstandig te (blijven) wonen en te functioneren.
4. Duurzame Deltastad: Water en groen hebben een grote aantrekkingskracht op mensen en een positief effect op de omgeving. Ook het wonen in nabijheid van water wordt hoog gewaardeerd en willen we in Zwolle stimuleren met oog voor natuurwaarden en duurzaam ruimte- en energiegebruik. Bewust zijn van de waarde van groen en water betekent ook beter voorbereid zijn op de nadelige effecten van klimaatveranderingen.

Aan de hand van deze ambities is de Woonagenda in de vorm van woonopgaven en acties opgesteld:

1. Een ongedeelde stad met woningen voor iedereen: we zijn een ongedeelde stad en dat willen we ook blijven. Daarom werken we op basis van een evenwichtig woningbouwprogramma aan een ontwikkelstrategie voor de komende 10 jaar en de periode daarna. In de eerste periode is dit vooral gericht op inbreiding en de uitleglocaties van Stadshagen in een verdeling van 50% binnenstedelijk en 50% Stadshagen. We nemen het woningbouwprogramma mee in de prestatieafspraken met corporaties en in bouwafspraken.
2. Toekomstbestendige wijken en dorpen: klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit zijn belangrijke opgaven bij het toekomstbestendig maken en vernieuwen van wijken en dorpen. Voor

¹ Dit is tevens een uitwerking van de D66 motie over de 'atelierruimte en wonen mix' (besluit 4-7-2016)

Datum 11 januari 2017

een vitale binnenstad gaan we uit van de Binnenstadvisie die binnenkort aan u wordt voorgelegd. In het woningbouwprogramma komt aandacht voor functiemenging (wonen/werken).

3. Ruimte voor vernieuwing en transformatie: hergebruik en transformatie van vastgoed en ruimte voor vernieuwende woonconcepten (CPO, Tiny houses, woon/werkcombinaties) worden gefaciliteerd en gestimuleerd. Voor CPO reserveren we ruimte in onze gebiedsprogramma's.
4. Levensloopbestendig wonen met zorg: we werken verder aan het programma WWZ038 en geven ruimte aan vernieuwende woonconcepten en initiatieven waarin lang zelfstandig wonen worden gestimuleerd. We benutten hierbij de experimenteerruimte en kansen voor leegstand vastgoed.
5. Duurzaam wonen met Water: in het woningbouwprogramma houden we rekening met de waardering en ligging van water en met onze water / groenstructuur. Ook in deze woonopgave kijken we op stedelijk (en regionaal) niveau naar de klimaat- en duurzaamheidsopgave. Het gaat dan om een andere dimensie van de woonopgave dan bij toekomstbestendige wijken (opgave 2)

Stakeholdersbijeenkomst

Tijdens de stakeholdersbijeenkomst van 27 januari gaan we over de concept Woonvisie in gesprek met stakeholders. De raad, woonpartners, regiogemeenten, maatschappelijke organisaties en andere (particuliere) initiatiefnemers en belanghebbenden uitgenodigd.

Consequenties

- De Woonvisie is het beleidskader voor de komende 10 jaar en geeft ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het biedt een handelingsperspectief voor een programmatische aanpak van de woongerelateerde opgaven.
- De Woonvisie is ook het richtinggevend beleidskader voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Communicatie

Marktpartijen, corporaties, bewonersorganisaties en particuliere initiatiefnemers zijn geconsulteerd bij de totstandkoming van de Woonvisie. In december zijn we met hen in gesprek gegaan over onze ambities waar verder weinig discussie over nut en noodzaak was, maar meer over de hoe vraag. Deze zijn verwerkt in de visie. Zij zijn ook uitgenodigd voor de stakeholdersbijeenkomst van 27 januari.

Vervolg

- Op 27 januari vindt een stakeholdersbijeenkomst plaats waar we verder in gesprek gaan met stakeholders over de vraag hoe we ambities kunnen realiseren.
- De concept Woonvisie wordt ter informatie toegestuurd aan regiogemeenten.
- Eind maart wordt de definitieve Woonvisie ter vaststelling aangeboden aan de raad, waarin de reacties van de stakeholders op dit concept zijn verwerkt.
- Na vaststelling in april wordt de Woonvisie meegenomen in het traject van de Omgevingsvisie, waarin definitieve keuzes gemaakt worden over ontwikkellocaties voor nieuwe bouwopgaven.



Datum 11 januari 2017

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris