

Overdracht College-Raad

Datum 16 maart 2017

onderwerp	Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027'
portefeuillehouder	Nelleke Vedelaar
informant	Vries, Nicolienne de
afdeling	Ruimte & Economie

Voorgesteld besluit raad

In te stemmen met de Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027' vanuit de volgende uitgangspunten:

- a. Het belang van een toekomstbestendig, duurzaam en vernieuwend woonbeleid op basis van de volgende ambities: 1. Sterke groeistad; 2. Vernieuwende woonstad; 3. Solidaire leefstad; 4. Duurzame deltaxstad.
 - b. Samen met partners en initiatiefnemers uit de stad werken aan de 5 woonopgaven en genoemde acties gericht op: 1. Een ongedeelde stad met woningen voor iedereen; 2. Toekomstbestendige wijken en dorpen; 3. Ruimte voor vernieuwing en transformatie; 4. Levensloopbestendig wonen met zorg; 5. Duurzaam wonen met water.
 - c. Met de Woonvisie een bijdrage leveren aan het traject van de Omgevingsvisie.
2. In te stemmen met de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de motie van D66 over 'atelierruimte en wonen mix' (besluit 4-7-2016).

Beslisnota voor de raad

Datum 6 maart 2017

Openbaar

Onderwerp Woonvisie Zwolle
Versienummer 2

Portefeuillehouder N. Vedelaar
Informant Nicolienne de Vries
Afdeling Ruimte & Economie / OWA
Telefoon (038) 498 3266
Email N.de.Vries@zwolle.nl

Bijlagen Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027'

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027' vanuit de volgende uitgangspunten:
 - a. Het belang van een toekomstbestendig, duurzaam en vernieuwend woonbeleid op basis van de volgende ambities: 1. Sterke groeistad; 2. Vernieuwende woonstad; 3. Solidaire leefstad; 4. Duurzame deltaxstad.
 - b. Samen met partners en initiatiefnemers uit de stad werken aan de 5 woonopgaven en genoemde acties gericht op: 1. Een ongedeelde stad met woningen voor iedereen; 2. Toekomstbestendige wijken en dorpen; 3. Ruimte voor vernieuwing en transformatie; 4. Levensloopbestendig wonen met zorg; 5. Duurzaam wonen met water.
 - c. Met de Woonvisie een bijdrage leveren aan het traject van de Omgevingsvisie.
2. In te stemmen met de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de motie van D66 over 'atelierruimte en wonen mix' (besluit 4-7-2016).

Datum 6 maart 2017

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Het afgelopen half jaar is in samenspraak met marktpartijen, woningcorporaties, (particuliere) initiatiefnemers en huurders/bewonersorganisaties gewerkt aan de totstandkoming van de Woonvisie. Uw raad is hierover begin 2017 geïnformeerd waarbij het vrijgegeven concept ook is besproken in de stakeholdersbijeenkomst van 27 januari. De ambities en opgaven werden gewaardeerd en breed gedeeld. Dit heeft geleid tot een kleine aanscherping van het concept in de uitwerking waarin meer aandacht voor tijdelijke (semi-permanente) huisvesting en (verduurzamen van) de bestaande (particuliere) woningvoorraad. De woonvisie wijkt dus op hoofdlijnen (ambities, woonopgaven en acties) niet af van het eerder aan u verzonden concept.

Uw raad wordt gevraagd om de Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027' vast te stellen. Hierin zijn de belangrijkste ambities, woonopgaven en bijbehorende acties voor de komende 10 jaar beschreven. In de Woonvisie is ook de motie van D66 over 'atelierruimte en wonen mix' (besluit 4-7-2016) meegenomen.

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 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 acties nodig zijn om ambities en doelstellingen te realiseren. Waar we al invulling aan geven zijn de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties (vastgesteld in 2016). De Woonvisie is hiervoor het beleidskader en is verplicht vanuit de Woningwet (2015). Een nieuwe actie is bijvoorbeeld de vertaling van de visie naar een ontwikkelstrategie waarin op gebiedsniveau duidelijk wordt welke diversiteit aan woningen gewenst is.

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.

De Woonvisie bevat **4 ambities**:

1. **Sterke Groeistad:** Zwolle zal ook op langere termijn economisch en in werkgelegenheid verder groeien. De komende 10 jaar is de verwachte woningbehoefte ingeschat op 550 tot 600 woningen per jaar. 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

Datum 6 maart 2017

- 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 zijn.
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 een vitale binnenstad gaan we uit van de Strategische Agenda Binnenstad Zwolle die u wordt aangeboden. In het woningbouwprogramma komt aandacht voor functiemenging (wonen/werken/zorgen).
3. **Ruimte voor vernieuwing en transformatie:** hergebruik en transformatie van vastgoed en ruimte voor vernieuwende flexibele en tijdelijke (semi-permanente) woonconcepten (CPO, Tiny houses, woonwerkcombinaties) 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 woonzorginitiatieven waarin langer zelfstandig wonen worden gestimuleerd. We benutten beschikbare 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 schaalniveau dan bij toekomstbestendige wijken (opgave 2).

Beoogd effect

Zwolle is een sterke groeistad in de regio, zowel in economie en werkgelegenheid als in aantal inwoners en huishoudens. En Zwolle groeit verder: de woningbehoefte gaat uit van 550 tot 600 woningen per jaar. Een oorzaak is de geboortegroei, maar zeker ook omdat nieuwe inwoners heel gericht kiezen voor Zwolle: omdat het goed wonen, werken en leven is in Zwolle. Deze groei willen we

Datum 6 maart 2017

toekomstbestendig en verantwoord faciliteren. Een nieuw beleidskader voor wonen levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van (andere) opgaven, zoals het versterken van de economische regio, de vitaliteit van de (binnen)stad en de wijken, transformatie van (kantoren)vastgoed, langer zelfstandig wonen en de uitvoering van de duurzaamheidsagenda.

Argumenten

- 1)
 - a) Vanuit een nieuwe woonbeleid en onze ambities voor wonen kunnen we bijdragen aan een duurzame en toekomstbestendige groei van de stad, een aantrekkelijke en levendige regiostad, maar ook als belangrijke schakel bijdragen aan bredere integrale opgaven, zoals transformatie en verstedelijking, economische groei, duurzaamheid en zelfstandig wonen.
 - b) De woonopgaven zijn veranderd als gevolg van een nieuwe realiteit: de nieuwe woningmarkt van na de crisis (met nieuwe spelers, rollen en verhoudingen), wetgeving (Woningwet 2015), maatschappelijke ontwikkelingen, maar ook de prestatieafspraken met de woningcorporaties vragen om een actueel en toekomstbestendig woonbeleid. De ontwikkelingen hebben ook geleid tot nieuwe verhoudingen en rollen, waarbij de positie van de gemeente ook verandert. We zijn minder eigenaar van grond en vastgoed en daarmee meer afhankelijk geworden van andere partijen en initiatiefnemers. Daarom is de woonvisie ook in samenspraak met onze stakeholders opgesteld en zullen we ook in de uitvoering goed met elkaar moeten samenwerken.
 - c) De Woonvisie levert een belangrijke bijdrage aan het traject van de Omgevingsvisie, waarin de hoofdlijnen en uitgangspunten van het woonbeleid worden meegenomen.
- 2) De Woonvisie geeft antwoord op de motie van D66 over de atelierruimte en wonen mix. Dit komt terug in de opgave over de ongedeelde stad (opgave 1, p.10) en in de opgave over vernieuwing en transformatie (opgave 2, p.11) maar ook in onze ambitie om met functiemenging de levendigheid en toekomstbestendigheid van de stad te vergroten. Functiemenging (wonen, werken, recreëren) met ruimte voor stedelijk georiënteerde, creatieve bewoners dragen hieraan bij. Wij zien hierin een behoefte, niet alleen bij kunstenaars maar ook bij jonge ondernemers, vooral in binnenstedelijk en transformatie gebieden. Dit sluit aan op 'Zwolle Bruist - Strategische Agenda Binnenstad Zwolle 2017 – 2022' waarin verder invulling wordt gegeven aan woonruimte en ateliers in de binnenstad.

Risico's

- De Woonvisie is behoorlijk ambitieus op uiteenlopende opgaven. De vraag is of de ambities volledig haalbaar zijn. Toch gaan we ervan uit dat de opgaven en de relatie met de andere beleidsdomeinen consistent en realistisch is zodat wonen een belangrijke bijdrage kan leveren.
- Het nieuwe kabinet kan komen met nieuwe maatregelen en wetgeving waardoor de Woonvisie aan verandering onderhevig is. Daarom gaan we ervan uit dat een tussentijdse evaluatie (over 5 jaar) realistisch is. Toch verwachten we dat de opgaven robuust en toekomstbestendig zijn.

Financiën

Het opstellen van de Woonvisie is binnen het beschikbaar budget uitgevoerd. De Woonvisie wordt nu vertaald in een Investeringsagenda Wonen. De afweging over de kosten voor de uitvoering worden meegenomen bij de besluitvorming over de Perspectiefnota.

Communicatie

De Woonvisie is tot stand gekomen na een uitgebreide consultatie van het Concilium, (andere)

Datum 6 maart 2017

marktpartijen, ontwikkelaars, woningcorporaties, particuliere initiatiefnemers, belangenorganisaties en huurdersorganisaties. In de stakeholdersbijeenkomst (27 januari 2017) is het concept gedeeld en besproken met genoemde belanghebbenden, regiogemeenten en maatschappelijke organisaties (o.a. Participatieraad, Natuur en Milieu Overijssel, zorgorganisaties). De concept woonvisie is ook gedeeld met de 11 gemeenten van West-Overijssel, waarmee wij samen met de provincie Overijssel regionale woonafspraken hebben gemaakt en het woningbouwprogramma afstemmen.

Vervolg

- De acties uit de Woonvisie worden vertaald in een Investeringsagenda Wonen waarin een meer uitvoeringsgericht programma terugkomt. Dit komt bij de raad terug bij de besluitvorming over de Perspectiefnota.
- Na vaststelling door de raad wordt de Woonvisie op hoofdlijnen meegenomen in het traject van de Omgevingsvisie.

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris