

Raadsplein besluitvormend

Datum 12 maart 2018

onderwerp	Sociale Woningbouw in Zwolle
portefeuillehouder	Eefke Meijerink
informant	Dijk, Rene van
medeopstellers	
afdeling	Ruimte en Economie
bijlagen	Voorstel: Informatienota Sociale Woningbouw in Zwolle

Voorgesteld besluit raad

Kennis te nemen van de uitvoering Coalitieakkoord 2014-2018 voor wat betreft de Sociale Woningbouw in Zwolle



Informatienota voor de raad

Datum 2 februari 2018

Onderwerp	Sociale Woningbouw in Zwolle
Versienummer	1

Portefeuillehouder René de Heer / Eefke Meijerink

Informant R. van Dijk
Afdeling Ruimte & Economie / ZWRE
Telefoon 06 19691993
Email r.van.dijk@zwolle.nl
Bijlagen -

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

- Uitvoering Coalitieakkoord 2014-2018 voor wat betreft de Sociale Woningbouw in Zwolle.

Datum

2 februari 2018

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

In het Coalitieakkoord 2014-2018 is de ambitie opgenomen 400 extra sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen om daarmee het tekort aan sociale huurwoningen aan te pakken. In de op dat moment lopende Prestatieafspraken 2011-2015 was vastgelegd de voorraad sociale huurwoningen in Zwolle minimaal op peil te houden. De extra opgave uit het Coalitieakkoord is nader uitgewerkt als Versnellingsactie en in de nieuwe Prestatieafspraken 2016-2019 vastgelegd.

In deze nota wil het college u meenemen hoe de beoogde toevoeging van sociale huurwoningen in Zwolle samen met de corporaties is en verder zal worden uitgevoerd. Een nieuwe sociale huurwoning betekent niet direct een toevoeging aan de voorraad. Tegenover nieuwbouw staan sloop en verkoop. Toevoeging wil dus zeggen nieuwbouw minus sloop en verkoop.

Kernboodschap*1. Reguliere opgave was gericht op instandhouding van de huurvoorraad.*

De Prestatieafspraken 2011-2015 waren gericht op het minimaal op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen in Zwolle. De nieuwbouw die in de periode plaatsvond, diende primair als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. In 2013 voerde onderzoeksbureau Companen in opdracht van gemeente en corporaties een onderzoek uit naar de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen in Zwolle. Op basis van een verwachte economische groei van 0% was de conclusie van Companen dat tot 2018 behoefte bestond aan 100 extra sociale huurwoningen per jaar. Het onderzoek van Companen uit 2013 was de aanleiding in het Coalitieakkoord 2014-2018 op te nemen 400 sociale huurwoningen aan de sociale huurvoorraad toe te voegen.

In september 2017 heeft Companen/HHM in opdracht van de gemeente en de corporaties een nieuw woningmarktonderzoek uitgebracht waarin is aangetoond dat voor de komende jaren behoefte blijft aan 100 sociale huurwoningen per jaar in Zwolle.

2. Versnellingsactie t.b.v. de extra opgave presteert conform ambitie.

Om uitvoering te geven aan de ambitie uit het Coalitieakkoord 2014-2018 om 400 sociale huurwoningen toe te voegen, hebben de gemeente en deltaWonen op 24 maart 2015 afspraken vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst 'Versnelling sociale huurwoningen Zwolle'. Daarin is vastgelegd ultimo 2019 op 14 geselecteerde locaties minimaal 313 sociale huurwoningen gerealiseerd te hebben, met de ambitie tot 400. De Zwolse corporaties bepalen in onderling overleg welke projecten door de andere corporaties van deltaWonen worden overgenomen.

De geselecteerde locaties betreffen binnenstedelijke panden/locaties, eigendom van de gemeente Zwolle. De extra opgave en de beschikbare investeringscapaciteit van de corporaties boden de kans meerdere vliegen in één klap te slaan: extra sociale huurwoningen en doorbouwen in crisistijd.

De realisatie van binnenstedelijke opgaven is complex. Het betreffen locaties en panden in een bestaande omgeving waarvoor in een aantal gevallen een nieuw bestemmingsplan nodig is waarvoor veel overleg en afstemming met de omgeving nodig is.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn naast afspraken over de locaties en woningaantallen ook financiële afspraken en afspraken over de samenwerking opgenomen. De Versnellingsactie is een ambitieus traject waarvoor een aparte Stuurgroep en projectstructuur is ingericht.

Datum 2 februari 2018

Per 1 februari 2018 is het actuele beeld dat er circa 445 sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen gaan worden (in de periode tot en met 2020), binnen de (financiële) kaders zoals deze zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

In bijlage 1 treft u een uitwerking van de Versnellingsactie aan: de locaties, aantallen en verwachte opleveringen per jaar en totaalresultaten.

3. Naast Versnellingsactie ook extra huurwoningen in lopende plannen en semipermanent.

De Versnellingsactie is vastgelegd in de Prestatieafspraken 2016-2019. Daarin zijn ook de lopende locaties met aantallen opgenomen alsmede plannen en locaties voor semipermanente sociale woningbouw. De realisatie van semipermanente sociale huurwoningen staat eveneens in het teken van de extra opgave. De druk op de sociale huurmarkt is extra toegenomen door onder andere meer statushouders dan verwacht, een forse uitstroom van woningzoekenden uit de zorg. Met een “semipermanente schil” naast de reguliere huurwoningvoorraad kunnen urgent woningzoekenden/spoedzoekers worden bediend (zoals statushouders, economisch daklozen en uitstroom beschermde woonvormen).

In de prestatieafspraken met de corporaties 2016-2019 is eveneens vastgelegd dat we in totaal in Zwolle 100 semipermanente woningen willen realiseren.

Op 30 oktober 2017 heeft uw raad ingestemd met de realisatie van minimaal 100 en maximaal 200 semipermanente woningen. De volgende locaties zijn hier in beeld: Oosterenk, Scholtensteeg, Veemarkt, Monteverdilaan¹ en de Mimosastraat.

Per 1 februari 2018 is het actuele beeld dat er uiteindelijk 120 semipermanente woningen gerealiseerd kunnen gaan worden in 2018 en 2019 in het kader van Extra Impuls Sociale Woningbouw.

In bijlage 2 treft u een stand van zaken overzicht aan van de semipermanente sociale woningbouw. Uw raad wordt begin maart in een separate nota meer gedetailleerd geïnformeerd over proces en voortgang m.b.t. semipermanente woningbouw op locatie Scholtensteeg. Daarin wordt eveneens een antwoord gegeven op de artikel 45 vragen van CDA betreffende Scholtensteeg.

4. Ultimo 2019 zijn 720 extra huurwoningen gerealiseerd!

In de Prestatieafspraken 2016-2019 zijn de reguliere nieuwbouw, de Versnellingsactie en Semipermanente woningbouw samengebracht in de afspraak om ultimo 2019 in totaal 700 sociale huurwoningen toegevoegd te hebben aan de voorraad. De Prestatieafspraken worden jaarlijks uitgewerkt in Jaarschijven waarin ook de prestaties over de afgelopen periode worden geëvalueerd. Met de systematiek van de Jaarschijven sturen gemeente en corporaties op de realisatie van de afspraken.

De Jaarschijf 2018 (in december 2017 ter informatie aan de raad aangeboden en op 15 januari 2018 besproken in een raadsdebat), bevat het meest recent en realistisch overzicht voor de jaren 2016 tot en met 2019.

De verwachting nu is dat ultimo 2019 hoger dan de beoogde 700 extra sociale huurwoningen uitkomen en dat er in totaal 720 sociale huurwoningen zijn toegevoegd aan de voorraad.

Uit de overzichten blijkt dat de opleveringen van die woningen vanaf 2018 goed op stoom komen. Dat betekent dat de effecten van de extra sociale huurwoningen op de wachttijden en de slaagkans in de

¹ Vooruitlopend op de definitieve invulling van deze locatie in het kader van de Versnellingsactie zal de locatie tijdelijk bebouwd worden met semipermanente woningen”.

Datum 2 februari 2018

spoedmodule ook pas vanaf 2018 zichtbaar worden als de woningen bewoond gaan worden. Daarom zullen wij met de corporaties de effecten monitoren en daarover rapporteren. De corporaties monitoren elk kwartaal de slaagkans, de monitoring van de wachttijd vindt plaats binnen de stuurgroep woonruimteverdeling. En, zoals eerder aangegeven, concludeert het recente woningmarktonderzoek van Companen/HHM een blijvende behoefte aan 100 extra sociale huurwoningen per jaar in Zwolle.

Consequenties

N.v.t.

Communicatie

De Prestatieafspraken 2016-2019 en de Jaarschijven 2016, 2017 en 2018 zijn met Informatienota's gecommuniceerd naar en besproken met de raad.

Vervolg

Zoals aangegeven, lopen de Prestatieafspraken nog twee jaar. De jaarschijf 2018 is vastgesteld. Eind dit jaar volgt nog de jaarschijf 2019. In 2019 worden vervolgens nieuwe Prestatieafspraken voorbereid voor de periode 2020-2024. De brede Ontwikkelstrategie Wonen in Zwolle die in 2018 wordt vastgesteld, zal mede richting geven aan de sociale woningbouw in Zwolle, zowel qua aantallen als locaties.

Openbaarheid

Openbaar stuk.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Datum 2 februari 2018

Bijlage 1. Overzicht Versnellingsactie.

In mei 2015 stemde de gemeenteraad in met de samenwerkingsovereenkomst Versnellingsactie sociale huurwoningen met deltaWonen als partner. Deze samenwerking komt voort uit het coalitie akkoord waarin een opdracht is geformuleerd om 400 extra sociale woningen te realiseren. Sinds het sluiten van het samenwerkingsconvenant tussen de gemeente en deltaWonen wordt gewerkt aan de opgave om op 14 locaties een minimaal aantal van 313 sociale huurwoningen te realiseren, waarbij het streven was om de start bouw in 2017 te laten plaatsvinden.

Per 1 januari 2018 is het actuele beeld dat er circa 445 sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen gaan worden (in de periode tot en met 2020), binnen de (financiële) kaders zoals deze zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Dit komt neer op circa 132 woningen méér dan ten tijde van het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst tussen partijen is voorzien. Dit aantal is echter nog niet volledig “hard” omdat een aantal locaties nog verder moet worden verkend op de aspecten tijd, geld en kwaliteit hetgeen effect kan hebben op de uiteindelijke haalbaarheid.

In onderstaande tabel is de actuele planning weergegeven. Verdere uitwerking van de plannen kan leiden tot fluctuaties in deze planning.

Projecten	Aantal	Opgeleverd	Start bouw				Oplevering			
	Eenheden	Eenheden	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Eemlaan	30	30								
Reggelaan	18		18				18			
Schubertstraat	27		27						27	
Monteverdilaan	16		16				16			
Hobbemastraat	22		22				22			
Kanonsteeg	14		14						14	
Friesewal Dijkstraat	37		37				37			
Brandweerkazerne	35				35				35	
Katwolderplein	48		48				48			
Hanzebad	50				50				50	
Stinspoort	16	16								
Transitorium	50	50								
Vlinderstraat (SWZ)	0									
Lankhorst Feniks (SWZ)	57		57				57			
Stilohal	25				25					25
TOTAAL	445	96	0	239	110	0	0	198	126	25

De project specifieke voortgang van dit project vindt plaats via de cyclus van de Voortgang Projecten (VP).

Datum

2 februari 2018

Versnellingsactie

Samen versneld bouwen aan 445 sociale huurwoningen in Zwolle



Zwolle

mogelijk gemaakt
door

provincie
Overijssel

 **deltaWonen**
wonen en leven, nu en later

De Zwolse corporaties Openbaar Belang en SWZ nemen ook deel aan de versnellingsactie.

Datum 2 februari 2018

Bijlage 2. Stand van zaken Semipermanent**Proces tot nu toe**

Op 30 oktober 2017 stemde de gemeenteraad in met de realisatie van minimaal 100 en maximaal 200 semipermanente woningen op de locaties Oosterenk, Scholtensteeg, Veemarkt, Monteverdilaan en de Mimosastraat (vlindertuin). Deze besluitvorming komt voort uit een proces dat begin 2016 is ingezet op de extra druk op de sociale huurmarkt te faciliteren naast de reguleren nieuwbouwproductie en de versnellingsactie sociale huur. De extra druk werd veroorzaakt door de groei van het aantal statushouders en versnelde uitstroom uit beschermd wonen.

Begin 2016 is hiervoor een groslijst van potentieel vastgoed (inclusief grondposities) en aanbieders van (tijdelijke) woonruimte opgesteld. Deze lijst is het resultaat van afstemming met diverse interne gremia (o.a. projectgroep Spoorzone, projectgroep Stadshagen, programma Sociaal Domein, transitieteam) en externe relaties. Elke potentiële huisvestingsoplossing is onderzocht op geschiktheid aan de hand van een waarderingsmatrix (aspecten als leefbaarheid, toekomstwaarde, financiële haalbaarheid, gebruikswaarde, planning et cetera). Hieruit is een shortlist ontstaan van 14 potentiële locaties, welke vertrouwelijk met uw raad gedeeld is op 24 mei 2016.

Vanuit de corporaties en gemeente is gezamenlijk commitment gegeven voor het vervolgproces om de 14 locaties nader uit te werken in overleg met de desbetreffende eigenaren. Kansrijke locaties worden direct projectgewijs voortgezet om zo snel mogelijk tot realisatie te komen. Complexere locaties zal meer tijd en onderzoek vragen.

Uw raad wordt periodiek op de hoogte gehouden van de voortgang van de projecten. In september 2017 heeft u hiervoor een nota met de stand van zaken ontvangen. Bijgaand ontvangt u de stand van zaken per februari 2018.

LocatiesOosterenk

De raad besloot op 13 februari 2017 om 40 semipermanente woningen te realiseren op de locatie Oosterenk. De raad heeft ook een motie aangenomen over de communicatie in het vervolgproces. De motie wordt uitgevoerd en de motie is 8 mei 2017 afgehandeld in de raad.

De vergunning is verleend en per 2 augustus jl. onherroepelijk. De units zijn besteld en de locatie wordt bouwrijp gemaakt. De woningen hebben een maximale huurprijs van € 509,-. Er komt een mix van doelgroepen bestaande uit 1 en 2 persoonshuishoudens.

Op 16 en 18 januari 2018 heeft deltaWonen informatieavonden gehouden voor geïnteresseerde woningzoekers. Op 25 januari is een kijkmoment geweest voor omwonenden.

Planning 2018:

Januari:	Oplevering, Informatieavonden geïnteresseerde woningzoekers. Kijkmoment voor omwonenden.
Februari:	Toewijzing en Bewoning

Scholtensteeg

Het gaat hier om een locatie van Jansen Vastgoed waarmee deltaWonen in gesprek is. De locatie heeft als bestemming wonen/werken. Inmiddels ligt hier een Voorlopig Ontwerp voor ca. 100 tijdelijke wooneenheden gedurende een periode van 15 jaar. Daarvan zullen er 30 voor de sociale verhuur worden gerealiseerd. De overige wooneenheden worden in de beleggershuur verhuurd.

In het kader van deze ontwikkeling hebben gesprekken plaatsgevonden met Dorpsbelangen 's-Heerenbroek. Ook hebben er in week 2 en 3 van 2018 persoonlijke gesprekken gevoerd met de direct

Datum 2 februari 2018

omwonenden (Scholtensteeg 1 en Zwolseweg 131 t/m 137). Daarin zijn de plannen en het ontwerp besproken.

Op 22 januari heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de gemeente Kampen waarin de plannen verder zijn toegelicht. Op 21 en 22 februari zullen er samen met de initiatiefnemers (Jansen Vastgoed en deltaWonen) informatiebijeenkomsten worden georganiseerd in 's-Heerenbroek en Stadshagen/Westenholtte.

Planning 2018:

Februari: Informatiebijeenkomsten 's Heerenbroek en Stadshagen/Westenholtte
Maart: Contractering en opstarten vergunningprocedure
Oktober: Afgifte vergunning, bestellen units en starten bouwrijp maken.
December: Oplevering

Veemarkt

DeltaWonen gaat hier 6 zogenaamde Heijmans One woningen realiseren op eigen locatie. De gemeente en deltaWonen hebben overeenstemming over de plannen.

Op 11 juli 2017 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden om de buurt te informeren.

Ondanks dat er vooraf gesprekken zijn gevoerd met Libéma hebben zij bezwaar gemaakt tegen de vergunning. Dit bezwaar richt zich op de onderbouwing van de geluidstoets. DeltaWonen zal zorg dragen voor verdere onderbouwing op basis waarvan een gesprek met Libéma wordt gevoerd.

Planning 2018:

Januari: Uitwerking onderbouwing
Februari: Gesprekken met Libéma, afgifte vergunning
Mei: Start bouw

Waterschapslocatie

Deze locatie is afgevallen voor semipermanente woningbouw. Jansen Vastgoed is eigenaar van de locatie en had plannen (in samenwerking met HMO) om de huidige bebouwing te transformeren naar (semipermanente) woningen eventueel aangevuld met semipermanente woningen op de huidige parkeerplaats van het gebouw.

Inmiddels zijn deze plannen gewijzigd en wil de initiatiefnemer hier permanente woningen realiseren. Dit past ook bij het besluit van B&W om deze locatie definitief te onttrekken als kantoorlocatie.

Montiverdilaan

Deze locatie is onderdeel van de Versnellingsactie en recentelijk door de gemeente verkocht aan deltaWonen. Zij hebben de opstallen inmiddels gesloopt. Op termijn wil deltaWonen deze locatie gebruiken voor de uitbreidingsplannen van verzorgingstehuis De Havezate.

Vooruitlopend op de definitieve invulling van deze locatie in het kader van de Versnellingsactie kan deze locatie gebruikt worden voor semipermanente bebouwing. Er ligt een plan voor 16 semipermanente units welke momenteel verder uitgewerkt wordt. Het betreffen hier units met een huurpijnsniveau aan de onderkant van de sociale huurmarkt (ca. 410 euro).

DeltaWonen is momenteel met de moskee in gesprek over o.a. het recht van overpad.

Planning 2018:

Maart: Overeenstemming tussen de gemeente en deltaWonen over de plannen.
April: Opstarten vergunningsprocedure (kruimellijst)
Juli: Vergunning onherroepelijk, bestellen units.
Oktober: Oplevering

Mimosastraat (vlindertuin)

Datum 2 februari 2018

Het gaat hier om 28 semipermanente woningen op een locatie van SWZ vooruitlopend op permanente woningbouw. SWZ heeft een ontwerp gemaakt welke inmiddels goedgekeurd is door de gemeente.

Ook is er overeenstemming over de financiële bijdrage.

Op 26 juni heeft de RvC van SWZ de plannen goedgekeurd. De woningen zullen voor een periode van 15 jaar worden gerealiseerd hetgeen betekent dat er een uitgebreide vergunningsprocedure dient te worden doorlopen. De verwachting is derhalve dat de woningen einde 1^e kwartaal 2018 zullen worden gerealiseerd.

De buurt is inmiddels geïnformeerd over de plannen. Op 10 juli 2017 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor de buurtbewoners om de plannen verder toe te lichten.

Planning 2018:

Mei: Vergunning onherroepelijk

Juli: Start bouw

Jufferenlaan/Pilotenlaan

Ten behoud van een groene woonomgeving is besloten af te zien van semipermanente woningbouw op deze locatie. Openbaar Belang had hier het initiatief genomen om 12 tot 16 tijdelijke woningen te plaatsen. Ten aanzien van deze ontwikkeling heeft zij een inloopbijeenkomst gehouden in de buurt en is de locatie verkend met omwonenden waarna is afgezien van semipermanente woningbouw.

Aantallen semi permanent

Zowel het college als de Stuurgroep Versnellingsactie zijn akkoord gegaan met de realisatie van minimaal 100 en maximaal 200 semipermanente woningen. Dit voorstel is op 30 oktober 2017 ingebracht in de gemeenteraad en goedgekeurd.

Op basis van de bovenstaande locatie beschrijvingen is de verwachting dat er uiteindelijk 120 semipermanente woningen (is inclusief 16 woningen Monteverdilaan) gerealiseerd zullen worden in het kader van Extra Impuls Sociale Woningbouw.

Toewijzing

De Zwolse corporaties wijzen de woningen toe op basis van het woonruimteverdeelsysteem. Omdat het om tijdelijke woningen gaat is met de corporaties afgesproken dat bewoners van semipermanente locaties hun punten/inschrijfduur behouden zodat ze op termijn makkelijk kunnen doorstromen.



Jaargang

Kenmerk

42977

Onderwerp

Sociale Woningbouw in Zwolle

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 13-02-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 maart 2018,

de voorzitter,

de griffier,