

## Overdracht College-Raad

Datum 24 mei 2018

|                    |                                                                                                           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| onderwerp          | Woonbrief in relatie tot ontwikkelstrategie                                                               |
| portefeuillehouder | Rene de Heer                                                                                              |
| informant          | Selles - Heikoop, Henriëke (2425)                                                                         |
| medeopstellers     |                                                                                                           |
| afdeling           | Ruimte en Economie                                                                                        |
| bijlagen           | Voorstel: Informatienota Woonbrief in relatie tot ontwikkelstrategie<br>Bijlage: Zwolle, moderne woonstad |

## Voorgesteld besluit raad

### kennis te nemen van:

1. Kennis nemen van de Woonbrief van het concilium
2. Kennis nemen van het proces rondom de Ontwikkelstrategie

**Informatienota voor de raad**

Datum 18 april 2018

|              |                                             |
|--------------|---------------------------------------------|
| Onderwerp    | Woonbrief in relatie tot ontwikkelstrategie |
| Versienummer | V.1                                         |

Portefeuillehouder R .de Heer

Informant H. Selles-Heikoop  
Afdeling Ruimte en Economie / OWA  
Telefoon 038 498 2425  
Email H.Selles-Heikoop@zwolle.nl  
Bijlagen Zwolle, Moderne Woonstad

**Wij stellen u voor kennis te nemen van:**

1. Kennis nemen van de Woonbrief van het concilium
2. Kennis nemen van het proces rondom de Ontwikkelstrategie

Datum 18 april 2018

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

De Zwolse woningmarkt staat onder druk. Op de koopmarkt is er steeds meer sprake van een overspannen woningmarkt. Er komt minder aanbod terwijl de vraag naar woningen onverminderd hoog blijft. Ook in de huurmarkt blijft de wachttijd rond 4,5 jaar schommelen en is de slaagkans in de spoedmodule gedaald. Dit en de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek van Companen/HHM uit 2017 en eigen marktonderzoek vanuit partijen, heeft het concilium doen besluiten om met de Zwolse Aanpak een agenda te maken voor de komende periode waarin partijen met elkaar de uitdaging aan gaan om van Zwolle een moderne woonstad klaar voor de toekomst te maken. In een kort tijdsbestek is er het boekje Zwolle, moderne woonstad gemaakt met daarin een vijftal agenda's. Dit is op 29 maart aangeboden door het concilium aan burgemeester Meijer en gedeputeerde van Haaf. In deze informatienota wordt u op de hoogte gebracht van de woonbrief en het verdere proces om eind 2018 te komen tot een Ontwikkelstrategie die de gemeenteraad moet vaststellen.

**Kernboodschap**

De Woonbrief Zwolle Moderne woonstad kent 5 Agenda's te weten de Verstedelijkingsagenda, Transformatieagenda, Doorstromings en versnellingsagenda, Betaalbaarheidsagenda en de Samenwerkingsagenda. Binnen deze agenda's zijn diverse actiepunten benoemd. Hieronder volgt een korte samenvatting van de doelen binnen deze agenda's.

1. **Verstedelijkingsagenda:** Zwolle is en wordt nog meer het economisch centrum van Midden en Noord-Nederland. Het versterken van het stedelijke karakter van de stad is belangrijk om aan de veranderende woonwensen tegemoet te komen en daarmee ook ons concurrerende vestigingsklimaat te behouden en versterken. Dat betekent dat verdichting, functiemening en voldoende plancapaciteit in (groen)stedelijke woonmilieus nodig zijn. Dat vergt extra inzet de komende jaren. Daarnaast spreekt de Omgevingsvisie uit om het stedelijke karakter van Zwolle te versterken. Dit sluit aan bij de woningvraag van oa de kleine huishoudens. Hiervoor moet een verstedelijkingsvisie ontwikkeld worden waarin doelen en ambities gebiedsgericht uitgewerkt gaan worden.
2. **Transformatieagenda:** Ruim 8 van de 10 woningen die Zwolle in 2040 telt, staan er nu al. Met nieuwbouw voegen we dus slechts een fractie toe aan het woningbestand van de toekomst. Daarnaast ligt er de uitdaging om in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal te zijn. Besparing zal voor een belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad en woonwijken moeten gebeuren. De wijk wordt hierbij gezien als het gewenste niveau om maatwerk te kunnen leveren. Op dit thema zal moeten worden samengewerkt met de strategische opgaven op het gebied van Klimaat, Energie en Circulair.
3. **Doorstroming en versnellingsagenda:** Als we willen dat iedereen in een woning kan wonen die past bij zijn of haar behoefte en levensfase is het van belang dat er voldoende doorstroom is en dus voldoende aanbod in alle segmenten (voor jong en oud), ook in de segmenten die nu onder druk staan. Dat betekent dat op korte termijn de woningproductie verhoogd moet worden, de slagingskansen in de sociale huur vergroten en meer aanbod hebben voor bijzondere doelgroepen. Maar ook voldoende (betaalbare) middenhuur aanbieden en vastgoedeigenaren moeten ruimte krijgen voor een kwaliteitsslag of aanpassing van de bestaande woning.

Datum 18 april 2018

4. **Betaalbaarheidsagenda:** Zwolle is een ongedeelde stad met woningen voor iedereen. Daarom is het belangrijk om voldoende woningen in het goedkope segment te realiseren. Dit doen we onder andere door in het woningbouwprogramma te sturen op diversiteit en inclusiviteit, bijvoorbeeld via de verdeling 30-40-30 op wijkniveau als uitgangspunt te nemen..
5. **Samenwerkingsagenda:** Het Zwols Concilium is een uniek samenwerkingsverband dat in veel andere steden en regio's met belangstelling wordt gevolgd. Nieuwe tijden in de woningmarkt vragen ook om nieuwe manieren van samenwerken. Het is van belang om elkaar nog beter, sneller te vinden om de uitdagingen voor kwaliteit, maatwerk snelheid en meekoppelkansen te benutten. Dit wordt oa vormgegeven door het instellen van een Taskforce Woningbouw die zich richt op het versnellen van de woningbouwproductie op korte termijn.

Met bovenstaande agenda's heeft het concilium een ambitieus programma neergelegd waar ze de komende periode zich voor wil inzetten. Daarbij wordt daar waar kan zoveel mogelijk aangehaakt op reeds lopende processen en projecten. Denk hierbij aan de wijkgerichte aanpak vanuit de omgevingsvisie of het aansluiten bij het energietransitieteam om de opgave vanuit de samenwerking en integraliteit vorm te geven.

Vanuit de woonvisie ligt er de opdracht om in een ontwikkelstrategie verder uit te denken hoe de woningbouwopgave in Zwolle kan landen. Deze ontwikkelstrategie was met name ingezet om de opgave binnen bestaand stedelijk gebied in beeld te krijgen. Inmiddels is het doel van de ontwikkelstrategie verbreed en zijn enkele trajecten in gang gezet. Naast de kwantiteit moet ook worden ingezet op de kwaliteit van de woningbouwopgave en deze moet daarnaast ook gekoppeld worden aan de uitgangspunten vanuit de strategische opgaven van Zwolle en de opgave in de reeds bestaande bebouwde stad. Het gaat hier om het meegeven van kaders in verschillende gebieden via bouwveloppen, maar ook scenarioplanning. Hoe gaan we monitoren en wanneer kunnen we bijschakelen als het minder wordt, maar ook als er meer vraag is naar woningen.

Op dit moment wordt verkend welke opgaven al worden opgepakt binnen andere trajecten zoals Omgevingsvisie en waar we hierbij zo goed mogelijk kunnen aanhaken. Daarbij wordt de Ontwikkelstrategie gezien als een waardevolle bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

Op 19 juni is er een informatiebijeenkomst met de gemeenteraad over wonen in Zwolle. Hierin wordt stilgestaan bij de woonvisie, de prestatieafspraken, de acties uit de woonbrief en de onderwerpen die een plek krijgen in de ontwikkelstrategie. Vanuit de woonbrief wordt in eerste instantie ingezet op de versnelling van de productie met 400 woningen de komende jaren. Dit wordt via de Taskforce Woningbouw (ingesteld door het DB van het concilium) verder voorbereid en rond de zomer moet hier een eerste beeld van gegeven kunnen worden. Ook zal de komende periode het nieuwe coalitieprogramma helder worden. Aan de hand hiervan wordt bepaald welke onderdelen een plek krijgen in de Ontwikkelstrategie. In het najaar komt er een beslisnota voor de gemeenteraad met daarin de onderwerpen voor de Ontwikkelstrategie en het tijdspad waarin deze verder worden uitgewerkt. Daarbij kan de gemeenteraad aangegeven of dit de juiste richting is. In december is de vaststelling van de ontwikkelstrategie gepland.

## Consequenties

n.v.t.

## Communicatie

Datum 18 april 2018

n.v.t.

**Vervolg**

19 juni informatiebijeenkomst met de raad over de woningmarkt. Hier zal naast de woonvisie en prestatieafspraken ook ingegaan worden op de agenda van Zwolle moderne woonstad in combinatie met de ontwikkelstrategie. In het najaar komt er een beslisnota voor de gemeenteraad met daarin de onderwerpen voor de Ontwikkelstrategie en het tijdspad waarin deze verder worden uitgewerkt. Daarbij kan de gemeenteraad aangegeven of dit de juiste richting is. In december is de vaststelling van de ontwikkelstrategie gepland.

**Openbaarheid**

openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris