



Woonvisie 'Ruimte voor wonen'
2017-2027

Zwolle

**Woonvisie Zwolle
'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027'**

Versie 6 maart 2017

Datum 6 maart 2017

Inhoud

1	Inleiding en context	3
2	Visie en ambities	4
3	Woonagenda en acties	7
3.1	Een ongedeelde stad met woningen voor iedereen	7
3.2	Toekomstbestendige wijken en dorpen	11
3.3	Ruimte voor vernieuwing en transformatie	13
3.4	Levensloopbestendig wonen met zorg	14
3.5	Duurzaam wonen met water	18
4	Samenvatting	20
	Bijlage 1: Trends en ontwikkelingen	25

1 Inleiding en context

Met de nieuwe Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027' willen we onderbouwd en in samenwerking met alle woonpartners beter kunnen sturen op onze gezamenlijke ambities voor Wonen in Zwolle.

De Woonvisie is toekomstbestendig (2017 - 2027) en speelt flexibel in op trends en ontwikkelingen. De Woonvisie vormt het beleidskader voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. De visie is tegelijkertijd de onderlegger voor de Omgevingsvisie. De Woonvisie biedt een richtinggevend kader maar geeft ook ruimte voor woonpartners en andere initiatiefnemers die invulling willen en kunnen geven aan 'Ruimte voor Wonen'. In de uitwerking van de visie wordt een ontwikkelstrategie gemaakt (zie verder bij acties), waarin we helder maken welke type woningen we waar nodig hebben. In het traject van de Omgevingsvisie slaat de Woonvisie ruimtelijk neer, onder andere in een Omgevingsplan waarin keuzes zijn gemaakt voor nieuwe ontwikkellocaties.

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 vergroten de druk op de woningvoorraad. Door deze ontwikkelingen en door veranderingen in de woningmarkt is de impact op de samenleving groot¹. Dit vraagt om een actualisatie van de woonvisie, maar ook om een andere manier van kijken. De laatste woonvisie dateert uit 2005 (Woonvisie 2005 - 2020). De actualisaties daarna zijn meer uitvoeringsgerichte woonplannen (Zwolse Woonagenda 2013) op basis van het oude Structuurplan. Daarnaast past het in de regionale woonafspraken die we met de provincie Overijssel en gemeenten van West-Overijssel hebben gemaakt. We realiseren ons dat we een Woonvisie niet voor 10 jaar kunnen dichttimmeren maar gaan ervan uit 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 er vanuit dat een tussentijdse evaluatie aan de orde is.

¹ In bijlage 1 zijn de trends en ontwikkelingen opgenomen ter onderbouwing van de Woonvisie.

2 Visie en ambities

Met de Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027' maken we duidelijk waar we ons de komende periode (2017 – 2027) in ons woonbeleid op willen richten. We laten zien wat onze belangrijkste ambities zijn en aan welke opgaven we werken om van Woonvisie naar Woonagenda te komen. We besteden ook aandacht aan de acties die nodig zijn om onze ambities en doelstellingen te realiseren.

Ruimte voor Wonen betekent goed onderbouwd laten zien hoe we als stad verder willen groeien en een volgende stap willen maken naar verstedelijking. Want die stap is nodig. Zwolle groeit. Dat komt onder meer door de geboortegroei van Zwolle. Daarnaast komen mensen heel gericht naar Zwolle. Zwolle wil haar sterke regiofunctie behouden en zich als centrumstad van Noordoost Nederland verder ontwikkelen. 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. Dat betekent goed nadenken over de plek, de woonvorm en de doelgroep en ons bewust zijn van leefomgeving en woonmilieu². Ruimte voor Wonen betekent bij het maken van keuzes voor woonmilieus rekening houden met het water dat Zwolle omringt en vormt; onze waardevolle blauw/groenstructuur die we als aantrekkelijke woonomgeving beter kunnen benutten. Het betekent ook ruimte geven aan (particuliere) initiatieven die zorgen voor variatie in nieuwe, duurzame woonconcepten. Bijvoorbeeld met (collectief) particuliere vormen van zelfbouw, CPO, duurzame (energie)initiatieven of nieuwe woonzorgconcepten die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. Vernieuwing kan ook door transformatie van kantoren of ander vastgoed, waarbij functiemenging (wonen, werken, recreëren) en diversiteit in woontypen gewenst zijn.

In de Woonvisie besteden we aandacht aan de samenwerking, de rol die we daarin nemen en wat we van andere partijen vragen. We zijn ons zeer bewust van het belang en de grote mate van afhankelijkheid van andere partijen. Of dat nu marktpartijen, woningcorporaties, ontwerpers, bewoners of particuliere initiatiefnemers zijn. We willen dan ook graag met alle relevante partijen **Samen - Werken aan 'Ruimte voor Wonen': toekomstbestendig, duurzaam en vernieuwend.**

De Visie bestaat uit 4 pijlers of liever gezegd, 4 ambities die we verder willen versterken: Zwolle is...

1. **Sterke groeistad:** Zwolle is een sterke economische regiostad en zal op langere termijn economisch en in werkgelegenheid verder groeien. Dat laten de prognoses ook zien. Om Zwolle als vitale en aantrekkelijke groeistad in de regio

² De definitieve keuzes voor nieuwe ontwikkellocaties worden in het traject van de Omgevingsvisie gemaakt.

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 hebben de driehoek 'wonen-werken-recreëren'³ als samenhangende eenheid nodig, om nieuwkomers te trekken, maar ook voor bestaande inwoners. We hebben een levendige binnenstad en vitale wijken met voorzieningen nodig om de stad Zwolle te laten groeien tot een van de meest aantrekkelijke steden van Nederland. Om duurzaam te kunnen groeien, zullen we keuzes moeten maken voor inbreiding, (hoog)stedelijkheid en functiemenging op daarvoor geschikte (centrum)locaties.

Zwolle is een aantrekkelijke woon-, werk- en (be)leefstad voor jong en oud.

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. Dit blijkt uit de animo voor zelfbouw en CPO initiatieven (o.a. Tiny houses), maar ook uit (bewoners)initiatieven voor natuurlijke wijkvernieuwing en verduurzaming. We zetten in energieneutrale en klimaatadaptieve woningen en op hergebruik en renovatie van gebouwen en gebiedsontwikkeling. Ook de transformatie van vastgoed naar wonen of vernieuwende en flexibele (semi-permanente) woonvormen dragen hieraan bij, waarbij functies (wonen, werken, zorgen, ontmoeten), woontypen of doelgroepen gemengd zijn.

Zwolle geeft ruimte aan vernieuwende, creatieve en betaalbare woonconcepten.

3. **Solidaire leefstad:** Zwolle is een stad van verbinders. De stad biedt ruimte om elkaar op te zoeken, samen te leven en te zorgen. 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'. Ouderen en mensen met een beperking willen zelfstandig en betaalbaar wonen in een prettige buurt met basisvoorzieningen en een sociaal netwerk om zich heen. 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.

Zwolle draagt zorg voor een prettige woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden.

³ Als 4^e functie kan Onderwijs worden toegevoegd. Onder recreëren wordt ook ontmoeten verstaan.

- 4. *Duurzame deltastad:*** Zwolle is omringd door water. We kunnen water nog beter inzetten voor een duurzame en prettige inrichting en beleving van onze stad en de (woon)omgeving. 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. Nieuwe woningen en wijken worden waterrobuust, energieneutraal en klimaatadaptief ontwikkeld. Het maakt de stad op langere termijn beter bestand tegen hitte, droogte en regen en leidt tot een duurzamer en efficiënter gebruik van water. We stimuleren duurzaam (her)gebruik van energie en water, groen in tuinen en in de openbare ruimte in wijken en dorpen. De grootste uitdaging zit in het duurzaam en toekomstbestendig maken van de bestaande stad.
- Zwolle waardeert haar aantrekkelijke ligging aan de delta en zet in op een duurzaam woon- en leefklimaat en een toekomstbestendige stad.**

3 Woonagenda en acties

Hier maken we de vertaling van Visie en ambities naar een Woonagenda en acties, gebaseerd op trends en (maatschappelijke) ontwikkelingen die op ons af komen. De Woonagenda bevat de belangrijkste woonopgaven waar we aan willen werken. We willen met deze agenda richting geven, maar ook ruimte bieden voor nieuwe ideeën en initiatieven die bijdragen aan de opgaven. De Woonagenda bevat vijf belangrijke woonopgaven. We maken hier ook duidelijk wat we gaan doen (en wat niet) om deze woonopgaven te realiseren: waar gaan we op inzetten, wat willen we bereiken en vanuit welke rol, wat verwachten we van andere partijen en (bewoners) initiatiefnemers. Hier wordt de Woonagenda dus vertaald naar acties. Dit kunnen lopende acties zijn, maar ook aanvullende acties die nodig zijn om onze ambities en doelstellingen in samenwerking te kunnen realiseren.

3.1 Een ongedeelde stad met woningen voor iedereen

De woningmarkt is in snel tempo sterk aangetrokken. De crisis op de woningmarkt (2008-2014) ligt merkbaar achter ons. We zijn een ongedeelde stad en dat willen we ook blijven. We gaan voor wonen duidelijk een nieuwe fase in: de grote opgave is om het bouwtempo op te voeren en het woningbouwprogramma voor de komende tien jaar evenwichtig te vullen. En daarbij het woningbouwprogramma te verbinden met de andere majeure opgaven: met de opgaven voor wonen en zorg, met de klimaat- en energieopgave en met de ambitie om de economische toppositie in Nederland te behouden.

De opgaven verschillen daarmee wezenlijk van de periodes die achter ons liggen: allereerst de crisisjaren, waarin de focus lag op doseren van het programma, het analyseren van de achterliggende bewegingen in de markt, en de jaren van voor de crisis (1995-2008) met als grootste devies: bouwen, bouwen, bouwen. Voor wonen geldt dat er een verwachte woningbehoefte is van 5500 tot 6000 woningen tot 2027 en circa 4000 woningen vanaf 2027⁴. De vraag is hoe we de stad kunnen versterken als centrum van de regio Zwolle en Noordoost-Nederland, maar ook als overlooptgebied van de Randstad. We zien de groei van de stad met in totaal 10.000 woningen tot 2040 niet als een lineair proces van woningen toevoegen, maar als de opgave om voor de komende jaren 'elke woning raak te laten zijn' omdat met deze woningen nog een substantiële invulling en verandering in de stad tot stand gebracht kan worden. De opgave is dat we daarbij het karakter waar Zwolle om gewaardeerd wordt, kunnen behouden. In alle opzichten dus een evenwichtige stad.

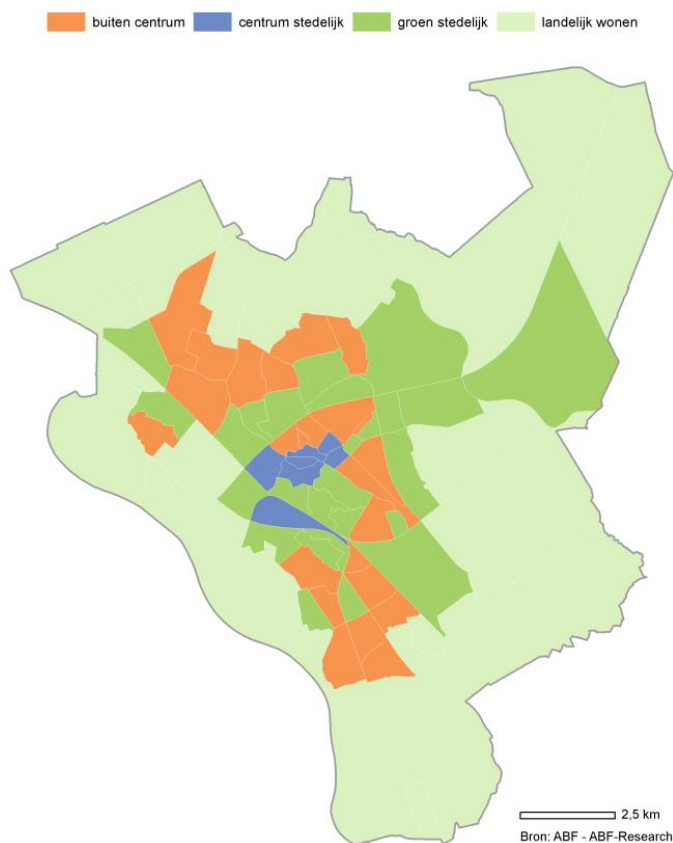
Demografische prognoses laten zien dat Zwolle qua inwoneraantal doorgroeit tot circa 140.000 inwoners in 2040. Zwolle groeit in alle huishoudenstypen. De sterkste groei zit in eenpersoonshoudens en de sterkst groeiende leeftijdscategorie zijn de 65-plussers, gevolgd door groei van het aantal gezinnen (met en zonder kinderen). Vanuit de bevolkings- en huishoudensgroei is de genoemde woningbehoefte

⁴ Zie in bijlage (trends en ontwikkelingen) de Primos en CBS prognoses. Op basis van deze cijfers hebben we ook woonafspraken gemaakt met de provincie en West-Overijsselse gemeenten.

geprognostiseerd. Over deze woningbouwopgaven zijn regionale woonafspraken gemaakt met de provincie en met regiogemeenten. De afspraak is dat Zwolle tot 2027 circa 6000 woningen mag bouwen, dus gemiddeld 600 woningen per jaar. In Stadshagen wordt de komende tien jaar ongeveer de helft (3000 woningen) van het programma gerealiseerd, maar de grootste opgave (3000 woningen) is binnenstedelijk. De ruimte in de uitleglocaties is beperkt en vanuit landelijke wet- en regelgeving (ladder voor duurzame verstedelijking) nu minder gewenst. Voor de langere termijn (tot 2040) wordt uitgegaan van een toevoeging van 10.000 woningen vanaf nu, waarbij nieuwe uitleglocaties nodig zijn om dit te kunnen realiseren.

Het is voor de (economische) positie van de hele regio van belang dat Zwolle in haar woningbouwopgave voorziet en het realisatietempo hooghoudt. We willen tegelijkertijd een ongedeelde stad blijven en iedereen de kans geven om een bij het inkomen passende en betaalbare woning te vinden. Dat betekent dat we inzetten op een gevarieerd woningaanbod, voor wat betreft woningtypen, maar ook prijscategorieën. We denken ook aan flexibele woonvormen en functiecombinaties. We willen weten waar de behoefte ligt van doelgroepen en welk woonmilieu daarbij past. Het BPD onderzoek naar kwalitatief programmeren kan ons daarbij ondersteunen⁵. We willen dit verder met marktpartijen, woningcorporaties en andere initiatiefnemers verkennen. Dit komt verderop terug in de acties.

Woonmilieutypologie in 2015 per buurt in gemeente Zwolle



⁵ BPD onderzoek 'Kwalitatief programmeren in Zwolle, november 2016

Allereerst zal het een opgave zijn om de wensen van doelgroepen ook te laten aansluiten op de stedelijke opgaven van Zwolle. Een nieuwe stap naar verstedelijking is nodig, omdat we het woningbouwprogramma grotendeels binnenstedelijk moeten oplossen. De stedelijke mix bestaat uit de verdeling in prijs van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur.⁶

	koop	huur
goedkoop	tot € 180.000,00	tot € 710,00 ⁷
middelduur	€ 180.000,00 - 270.000,00	€ 710,00 - 900,00
duur	vanaf € 270.000,00	vanaf € 900,00

We streven naar een inbreiding van minimaal 50% en uitbreiding van maximaal 50%. We willen strategisch programmeren en naar een evenwichtig programma in de stad en de wijken. Tegelijkertijd willen we ook rekening houden met de marktvraag. Daarom verwachten we dat de verdeling 30-40-30 als (gemiddeld) streven bij nieuwbouw realistisch is, maar ook afhankelijk van het aantal, de ligging van de ontwikkellocatie en het woningaanbod in de omgeving. Bij stedelijk inbreiding zal het vaker gaan om kleinschaliger nieuwbouw die vanuit de marktvraag geschikt is voor specifieke woonsegmenten. We sturen op een programma waarin elke woning raak is.

In de binnenstad van Zwolle⁸ wordt sterk ingezet op de woonfunctie om de stad en de schil levendig te houden. Een centrumstedelijk woonmilieu sluit aan bij de behoefte van jongeren en alleenstaanden, maar ook van ouderen. Er is landelijk zelfs sprake van een nieuwe trend van jonge gezinnen die vaker in of nabij de binnenstad willen wonen. Met meer ruimte voor wonen wordt ook het draagvlak van stedelijke voorzieningen en de stedelijke dynamiek vergroot. De inzet is op functiemenging en transformatie van winkels en kantoren naar wonen, maar ook van parkeren naar wonen. Ook de projectontwikkelaars en beleggers (o.a. vrijesectorhuur) bemerken de toenemende populariteit van wonen in en om de binnenstad. Voor een toekomstbestendige stad met een grote diversiteit aan HBO / MBO vestigingen is er ook een opgave om in te zetten op het behouden en binden van studenten en afgestudeerden. Zwolle wil voor deze starters op de woningmarkt, hoogopgeleide kenniswerkers en goed opgeleide vakmensen een aantrekkelijke stad zijn met voldoende woningen en voorzieningen.

Een uitdaging voor Zwolle is dat het huidige aanbod aan centrumstedelijke woonmilieus beperkt is. Naast de historische binnenstad gaat het dan vooral om de wijken Wipstrik, Assendorp, Dieze en Kamperpoort. De locatie Weezenland is een voorbeeld waar sterk is ingezet op uitbreiding van het centrumstedelijk woningaanbod met de toevoeging van 300 woningen. Dit was mogelijk door verplaatsing van het ziekenhuis. Over het algemeen is er schaarste aan binnenstedelijke en centrumstedelijke locaties. Gelet op de huidige krapte op de

⁶ De verdeling voor Stadshagen is 30-50-20.

⁷ Prijspeil 2016 liberalisatiegrens (€ 710,68 exacte huur)

⁸ Zwolle Bruist - Strategische Agenda Binnenstad Zwolle 2017 – 2022

woningmarkt in Zwolle moet goed worden gekeken waar huidige bebouwing kan worden verdicht en waar mogelijkheden zijn voor transformatie van winkels, kantoren en werklocaties. Een ring van aantrekkelijke, gemengde stadswijken met een hoge dichtheid aan wonen en andere stedelijke functies maakt wonen aantrekkelijk voor stedelijk georiënteerde mensen.

Daarnaast hechten bewoners van Zwolle maar ook nieuwkomers veel waarde aan de aantrekkelijke groenstedelijke en buitenstedelijke woonmilieus van de stad. De helft van de woningbouwopgave tot 2027 zal in Stadshagen plaatsvinden. Daar willen we minder homogene en monofunctionele woonwijken bouwen en de kwaliteit van groen en water beter benutten. Dat geldt ook voor de wijken Aa-landen en Zwolle-Zuid waar weinig vernieuwing is in woningaanbod, maar de bevolking wel ouder wordt. Het is belangrijk dat bewoners daar de mogelijkheid hebben om binnen hun eigen wijk te verhuizen en daarmee hun sociaal netwerk te behouden. De ruimte voor nieuwbouw is hier beperkt dus we zullen moeten kijken naar vernieuwing of doorstroming in de bestaande woningvoorraad of transformatie. Voor de wijken die vergrijzen is het belangrijk dat er verjonging plaatsvindt, bijvoorbeeld door het stimuleren van flexibele woonvormen of functiecombinaties.

De huidige tijd vraagt dus om een andere focus in het woonbeleid, behoud en versterking van de woonwaarde, maar ook om een andere rolopvatting. We zien dat wonen nog steeds de belangrijkste drager van gebiedsontwikkelingen is, maar dat de gemeente vaak geen eigenaar is van grond of gebouwen. Daarmee verandert onze rol; dat geldt nog sterker bij de transformatie opgave. Daarin verwachten we van marktpartijen en belanghebbenden dat zij elkaar weten te vinden om vernieuwing en transformatie mogelijk te maken. We willen de markt hierin faciliteren en duidelijke keuzes maken in ons woningbouwprogramma. Verdichting in en om de binnenstad is zo'n keuze, maar ook een evenwichtig woningbouwprogramma. Dat betekent niet altijd in alle wijken dezelfde categorieën, maar wel voldoende woningaanbod en functiemenging op basis van de vraag. Op centrumlocaties is bijvoorbeeld de vraag naar vrije sector huur, woonwerkateliers en andere functiecombinaties groter geworden. We willen daarin dan ook voorzien.

Acties: hoe gaan we dit realiseren?

- *We werken samen met onze partners, regiogemeenten en provincie aan een evenwichtig woningbouwprogramma. Op stedelijk niveau blijven we sturen op een ongedeelde stad met woningen voor iedereen. In ons programma vormen de ambities uit de Woonvisie het uitgangspunt en we blijven daarbij goed inspelen op de (toekomstige) woonbehoeften en gewenste woonmilieus.*
- *We stellen een ontwikkelstrategie woningbouw op voor de periode 2017-2026, waarin op gebiedsniveau duidelijk wordt welke diversiteit aan woningbouw gewenst is en welke rol de gemeente heeft. Het accent ligt op inbreidingslocaties (naast uitleglocatie Stadshagen) en verhuisbaarheid binnen de eigen wijk.*
- *Tot 2026 verwachten we hiermee in de woonbehoefte te kunnen voorzien. De inbreidingslocaties zijn grotendeels in handen van derden. Dat vraagt enerzijds om een faciliterende rol van de gemeente en anderzijds een*

sturende rol (keuzes maken) op het woningbouwprogramma. Daarnaast gaat het om gemeentelijke locaties zoals bijvoorbeeld Hanzestad, Aa-bad, Stilohal, Noordereiland en een deel van Oosterenk. De uitleglocaties in Stadshagen (De Tippe, Breecamp, Breezicht) worden eveneens binnen deze periode gerealiseerd.

- *Voor de lange termijn (na 2026) geven we aan welke potentiële locaties kunnen voorzien in de woonbehoefte. Het gaat hierbij nu nog om de uitleglocaties uit het Structuurplan 2020: Dijklanden⁹, Stadsbroek, Vechtpoort en IJsselvizier. In het traject van de Omgevingsvisie worden definitieve keuzes gemaakt voor te ontwikkelen woonlocaties en locaties die komen te vervallen.*
- *We maken de gevolgen van ons toekomstige woningbouwprogramma inzichtelijk ten behoeve van nieuw grondvoorraadbeleid en bestemmingsplannen.*
- *We blijven in onze prestatieafspraken goed samenwerken met woningcorporaties en huurdersorganisaties en we blijven deze afspraken monitoren; in het bijzonder onze gezamenlijke ambities in de betaalbaarheidsagenda en in de (semi-permanente) versnellingsacties!*
- *We maken indien wenselijk aanvullende prestatieafspraken voor doelgroepen en leefbaarheid (sociale wijkteams), et cetera. Daarvoor is een verdiepende analyseslag nodig. Het onderzoek hiernaar voeren wij in 2017 uit.*

3.2 Toekomstbestendige wijken en dorpen

Onze ambities voor een toekomstbestendig Zwolle zijn fors. We willen een klimaatadaptieve stad in een krachtige economische regio zijn. Een stad die energieneutraal is, met participerende burgers en ondernemers die hun woonlasten kunnen betalen, werk hebben en goede zorg krijgen. Die bovendien allemaal goed, gezond, veilig en betaalbaar kunnen wonen, ook wanneer de IJssel sterk buiten haar oevers treedt of bij extreme plensbuien. Dat betekent dat wij anders moeten omgaan met de wijze waarop wij wonen, werken en leven. De transitie naar een circulaire economie is een absolute voorwaarde om een toekomstbestendige stad te worden. De uitdaging ligt vooral in de bestaande stad en in het bijzonder de particuliere woningvoorraad.

Naast de maatschappelijke verantwoordelijkheid bij dit mondiale vraagstuk heeft Zwolle een eigen verantwoordelijkheid en belang bij de transitie naar een circulaire economie. Door proactief te zijn kunnen kapitaal en goederenstromen zich meer binnen de regio afspelen wat een stimulans is voor innovatie, werkgelegenheid en onderwijs. We zien daarom dat het voor de vitaliteit en continuïteit van de Zwolse economie van belang is tijdig duidelijk te krijgen waar lokaal de knelpunten gaan ontstaan en hoe daarmee wordt omgegaan. We gaan de grote voorraden primaire grondstoffen in bestaande producten, bouwwerken en infrastructuur beter benutten.

⁹ Dijklanden hebben we de komende tien jaar niet bestemd voor woningbouw, maar geven we nu kans voor stadslandbouw.

Mogelijkheden in de stad liggen er op wijk- en gebiedsniveau. Een mooi voorbeeld is om klimaat en energie te koppelen aan wijken, zoals Dieze, Assendorp, Veerallee en Wipstrik. Assendorp is bijvoorbeeld een wijk met oude woningen met lage energielabels (F en G), omdat de woningen niet goed geïsoleerd zijn. Ook is de wijk behoorlijk versteend, wat hittestress oplevert. Als we in Assendorp de woningen isoleren, verminderen we het energieverbruik. In combinatie met het realiseren van groene daken en zonnepanelen slaan wij dan meerdere vliegen in één klap. Doordat de zonnepanelen op groene daken liggen, leveren deze panelen ook nog eens meer op. De groene daken zorgen voor het verminderen van hittestress door het afvoeren van water en het terugdringen van wateroverlast bij een regenbui. De verplichte asbestsanering voor 2024 biedt ook mogelijkheden voor de koppeling van zonnepanelen en het aanbrengen van groene daken. Assendorp, maar ook andere wijken, is een wijk met veel particulier woningbezit wat verduurzaming moeilijker en kostbaar maakt. Als het gaat om circulaire economie groeit het bewustzijn, maar we zijn er nog lang niet. In de bestaande woningvoorraad zijn zowel corporaties als particulieren bezig met het verduurzamen en energiezuinig maken van woningen. De recycling van afval is er steeds meer op gericht om afval opnieuw te benutten als grondstof. Zo zorgen we ervoor dat de afvalstromen steeds dichterbij huis of bedrijf worden verzameld. Circulair vraagt om een indeling van de stad in buurten waarbinnen circulariteit kan ontstaan door een gevarieerd aanbod aan functies. Door toepassing van een grondstoffenpaspoort van producten, woningen en infrastructuur weten we waar onze grondstoffenvoorraden zich bevinden. Dat vraagt ook ruimte en de flexibiliteit dat bedrijven elkaar gaan 'opzoeken'.

Het toekomstbestendig maken van de stad werkt vanuit een gedeelde urgentie en intensieve samenwerking van alle betrokken partijen en particuliere eigenaren. We moeten samen zoeken naar creatieve oplossingen. Zwolle heeft een grote ruimtelijke opgave. Wonen heeft nu een intensief inbreidingsprogramma; maar op de lange termijn zijn nieuwe uitleglocaties nodig voor de klimaatopgave. Voor sommige wijken betekent het dat verdunnen beter is dan verdichten: meer groen en ruimte voor het water. Bij inbreiding of wijkvernieuwing moet rekening worden gehouden met klimaat, energietransitie en circulariteit. Dat betekent ook dat we eerder kiezen voor hergebruik en transformatie dan voor sloop en nieuwbouw. In nieuwbouw hebben we de kans om voorop te lopen en die kans willen we ook grijpen: wat in Stadshagen gebeurt met gasloos bouwen willen we doortrekken naar klimaatbestendig en circulair bouwen.

De gemeente is nu meer afhankelijk van particuliere woningeigenaren en andere partijen die in bezit zijn van gunstige grond- en vastgoedposities. Daarom is het nog belangrijker om onze doelstellingen te integreren in de project- en gebiedsontwikkelingen en dat gaat niet vanzelf. Hiervoor is werkelijk anders ontwikkelen en anders inrichten van de processen noodzakelijk. Dit reikt verder dan de Woonvisie en zal uiteindelijk een vertaling krijgen in het traject van de nieuwe Omgevingsvisie.

Acties: hoe gaan we dit realiseren?

- *We bouwen minimaal energieneutraal en maken hierover afspraken met ontwikkelaars en corporaties. We gaan aan de voorkant met woonpartners*

in gesprek om te bepalen welke eisen we nu al kunnen stellen aan nieuwbouwprojecten.

- *We werken aan het klimaatbestendig maken van woningen en wijken door kaders mee te geven, maar ook door te experimenteren: het vraagt om ontwerpend onderzoek en onderzoekend ontwerpen, in samenwerking met onze partners en initiatiefnemers. We zoeken de provincie of regionale woonpartners op om hierin samen op te trekken.*
- *We introduceren een grondstoffenpaspoort voor nieuwe gebouwen zodat we weten waar onze voorraden liggen.*
- *Bij energetische (E)renovatie van de bestaande woningvoorraad maken we prestatieafspraken over (E)renovatie en circulariteit en stimuleren dit bij particuliere woningverbetering.*
- *We faciliteren (particuliere) initiatieven van bewoners en bedrijven voor natuurlijke en toekomstbestendige wijkvernieuwing (bijvoorbeeld Wij Bedrijf Dieze of Blauwvinger Energie, kluswoningen).*
- *We nemen de Visie van de binnenstad en vitale randen (menging van functies en voorzieningen) mee in woningbouwafspraken. We geven in het woningbouwprogramma ruimte aan (binnen)stedelijke woon/werkfuncties die aansluiten op de behoefte van jongeren, starters en ondernemers ('urban coolness')¹⁰.*

3.3

Ruimte voor vernieuwing en transformatie

De stad heeft zich ontwikkeld tot een stad in balans: hoewel er kwetsbare delen zijn, kunnen we nog spreken van een ongedeelde stad. Zwolle kent veel groenstedelijke en buitenstedelijke woonmilieus, waarin functiemenging relatief weinig voorkomt. Het is een opgave om hier de komende jaren op in te zetten en de vernieuwing binnen het wonen en vernieuwende woonconcepten te stimuleren. Onder deze ambitie scharen wij dan ook de opgaven om te komen tot meer CPO en zelfbouw. We bieden ruimte voor natuurlijke wijkvernieuwing en duurzaamheid. Maar ook de transformatie van vastgoed naar wonen dan wel vernieuwende woonvormen (ook bij nieuwbouw). Waarin de functies wonen, werken, recreëren of doelgroepen gemengd kunnen zijn. Daarnaast blijven we ruimte bieden aan bestaande bijzondere woonvormen in Zwolle, zoals woonschepen en woonwagens¹¹.

Er wordt sinds 2016 duidelijk ruimte gegeven aan transformatie van kantoren naar wonen in de Binnenstad, de Singels en delen van Hanzeland en Oostenk. Het college heeft daartoe in 2016 het collegebesluit 'Zwolle Transformeert' genomen. Transformatie van kantoren naar wonen is daarmee een belangrijke pijler geworden om verkleuring en functiemenging van gebieden mogelijk te maken, woningen toe te voegen en leegstand van kantoren te verminderen. Transformatie kan ook helpen om verpaupering tegen te gaan. Bij transformatie willen we sturen op een

¹⁰ Dit is tevens een uitwerking van de D66 motie over 'atelierruimte en wonen mix' (besluit 4-7-2016). Dit wordt verder uitgewerkt in de (concept) Strategische Agenda Binnenstad Zwolle.

¹¹ Zwolle heeft 26 woonwagenlocaties met 160 standplaatsen, deels particulier en deels in beheer van corporaties. Dit is bijna een kwart van het totaal aantal standplaatsen in Overijssel.

mix aan doelgroepen en woonproducten. Er loopt al een aantal initiatieven van transformatie van kantoren naar wonen.

We willen ook ruimte geven aan CPO initiatieven en flexibele woonvormen als Tiny houses en woon/werkateliers. De inschatting op basis van woningbehoefte en landelijke gegevens is dat er in het programma 5 tot 10% ruimte kan worden gegeven aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De exacte behoefte aan vernieuwende woonconcepten is niet bekend, maar we zien een duidelijke beweging in de markt en de nodige initiatieven die vallen onder dezelfde noemer van PO/ CPO. Wij scharen de behoefte daarom onder de genoemde 5 tot 10%. CPO en PO hebben grote voordelen als het gaat om het realiseren van toekomstbestendige wijken en buurten. Mensen bouwen samen hun woning, verbinden zich vanaf de bouw met elkaar, leven vanuit een gedeeld concept en gedeelde leefstijl en maken hun individuele of collectieve woondroom waar. Van de gemeente vraagt het vooral om een faciliterende rol en durven loslaten (van de regierol). De regels zijn vaak onbekend en vragen om flexibiliteit en faciliteren op drie niveaus: ambitie, proces en regelgeving. Van woonpartners kan worden verwacht dat zij hun eigen posities beschikbaar stellen. Voor hen is het nog weleens lastig om bekend te raken met de doelgroepen en wat zij vragen. De gemeente kan dan een verbindende schakel zijn tussen initiatiefnemers en woonpartners en/of (particuliere) eigenaren van grond en gebouwen.

Acties: hoe gaan we dit realiseren?

- *We stimuleren hergebruik, transformatie en renovatie van vastgoed vanuit de circulaire gedachte, met aandacht voor functiemenging en gevarieerde woonsegmenten.*
- *We reserveren ruimte (in gebiedsprogramma's) voor particuliere initiatieven en innovatieve woonconcepten waarin diverse functies of doelgroepen zijn meegenomen (bijv. CPO initiatieven, Tiny houses en woon/werkateliers). Deze initiatieven kunnen vanuit bewoners ontstaan, maar ook in samenwerking met een ontwikkelende partij (corporatie/ zorgpartij) om nog beter invulling te geven aan een mix van doelgroepen en woonsegmenten (huur/ koop maar misschien ook huurkoopcombinaties of coöperaties).*

3.4 Levensloopbestendig wonen met zorg

Zwolle is een stad van verbinders. Dit zit in het DNA van de mensen in deze stad en regio. De stad biedt ruimte om elkaar op te zoeken, samen te leven en te zorgen. Zwolle wil werken aan levensloopbestendige wijken waardoor mensen langer in hun eigen omgeving kunnen en willen blijven wonen, waarbij voorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit een aantrekkelijke woonomgeving versterken. Een wijk waar jong en oud zich 'thuis voelt'.

Ons doel is dat iedere inwoner die dat nodig heeft passend kan wonen met eventuele zorg en ondersteuning. Dat betekent dat inwoners zo lang mogelijk zo zelfstandig mogelijk wonen. En ook zo snel mogelijk weer zo zelfstandig mogelijk, als zij tijdelijk afhankelijk zijn van een beschermde woonvorm. Hierdoor sluit de woonsituatie meer aan bij de mogelijkheden van mensen, komen mensen meer tot hun recht, ontstaat er meer participatie en daarmee een hogere kwaliteit van leven

voor onze inwoners. Een mooi voorbeeld is het verzorgingshuis Molenhof in Assendorp waarin ouderen en studenten met elkaar wonen én met elkaar en de buurt verbonden zijn. Dit soort initiatieven willen we nog meer stimuleren. Als gevolg van ontwikkelingen (zoals het scheiden van wonen en zorg, langer zelfstandig wonen en zo snel mogelijk weer zo zelfstandig mogelijk wonen) zien wij een toenemend beroep van inwoners op de zorg en ondersteuning in de eigen woonsituatie. Ons huidige zorgstelsel biedt ondersteuning aan inwoners om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen (blijven) wonen. Het gaat hierbij om ondersteuning op het terrein van wonen en vervoer, maar ook het huishouden, een rolstoel of begeleiding en dagbesteding. Naast een toename van deze doelgroep zien wij ook dat de doelgroep zelf verandert. We krijgen steeds meer te maken met mensen met psychiatrische problematiek in een eigen woonomgeving.

Behalve dat we spreken over langer zelfstandig wonen, willen we ook dat mensen zodra het kan zo snel mogelijk weer zelfstandig wonen. In deze context staat de gemeente Zwolle voor de opgave om, samen met (lokale) partners, de komende jaren te bevorderen dat de groeiende groep mensen met een zorgbehoefte (weer) zelfstandig kan wonen en functioneren. Dit staat ook in de 'Transformatieagenda Sociaal Domein'¹². De gemeente heeft een belangrijk deel van de rijkstaken in de zorg en ondersteuning overgenomen. Dat biedt ons de kans om langer en sneller zelfstandig wonen in Zwolle nog beter te regelen en te vergemakkelijken. We doen dat zowel vanuit het perspectief van maatschappelijke ondersteuning als vanuit stedelijke ontwikkeling. Met zorgaanbieders, welzijnsinstellingen, woningcorporaties, zorgverzekeraars en zeker niet in de laatste plaats de doelgroep zelf werken we de komende jaren aan een drietal uitwerkingslijnen: 1) geschikte woningen, 2) vitale netwerken en 3) toegankelijke wijken.

De meerwaarde van het thema wonen en zorg zit in:

- de integratie van de verschillende beleidsprogramma's,
- bevordering van het samenwerken en activeren van partijen,
- het ontwikkelen van vernieuwende woonvormen en daarmee voorzien in passend wonen om langer en sneller zelfstandig wonen daadwerkelijk gemakkelijker te maken.

Dit doen we vanuit het WWZ038 programma: een samenwerkingsverband van woon- en zorgpartners en de gemeente.

Vanuit de opgave voor wonen en zorg kan een aantal hoofddresultaten worden gedefinieerd. Ze fungeren als voorwaarde om het langer en sneller zelfstandig wonen te kunnen bevorderen. Het gaat om:

1. Een geschikte woning

Zo lang mogelijk zelfstandig wonen of zo snel mogelijk weer terugkeren naar zelfstandig wonen. Dat is wat veel ouderen en mensen met een beperking graag willen. Vaak is dat mogelijk met een beetje hulp en een paar eenvoudige (technische) ingrepen. Een geschikte woning betekent niet in alle gevallen thuis blijven wonen. In sommige gevallen is het nodig om te kiezen voor een andere woonvorm die past bij de benodigde zorg en ondersteuning. Dit kan een collectieve

¹² Beleidsagenda over de transformatie van het sociale domein (2016)

woonvorm zijn, bijvoorbeeld in bestaand (zorg)vastgoed. Het is wel belangrijk dat mensen kunnen uitstromen uit een beschermde woonvorm naar passende en betaalbare huisvesting.

- *Meer differentiatie aan vormen van ondersteuning en begeleiding thuis*

Zo lang mogelijk zelfstandig wonen wordt soms belemmerd doordat begeleiding thuis nog niet overal in voldoende mate en variatie beschikbaar is. Hierdoor wordt soms noodgedwongen verhuisd naar een beschermde woonvorm, terwijl met intensieve begeleiding thuis (desgewenst met enige mate van toezicht) het mogelijk kan zijn om thuis te wonen.

- *Een gedifferentieerd woningaanbod: voldoende passende en betaalbare woningen*

Vooraf inwoners die in beschermde woonvormen wonen, maar ook jongeren die de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt en wonen in een jeugdzorginstelling, kunnen vaak niet snel genoeg uitstromen uit beschermde woonvormen. Dit vanwege de druk op de sociale woningvoorraad in Zwolle en de regio. Hierdoor verblijft een aantal inwoners onnodig lang in beschermde woonvormen wat hun herstel en participatie niet ten goede komt. Door meer passende mogelijkheden te creëren ten aanzien van sociale woningbouw ontstaan voor cliënten meer mogelijkheden om uit te stromen op een passend moment. Afgelopen jaren hebben wij hiervoor stappen gezet, die recent door ons nog zijn geïntensiveerd. Bijvoorbeeld de 'Versnellingsactie sociale huur' en de versnelde realisatie van semipermanente woningen. In dit licht willen we het transformatie/hergebruik van bestaand vastgoed en de herontwikkeling van (binnen)stedelijke locaties benutten om in te spelen en mogelijkheden te creëren voor meer differentiatie in woon-zorgarrangementen. Dit kan ook met CPO initiatieven.

- *Betere spreiding van beschermde woonvormen in de regio*

Het aanbod van beschermde woonvormen is niet in elke gemeente beschikbaar. In relatie tot de regiogemeenten is het aanbod relatief vaak in de gemeente Zwolle gelokaliseerd. Inwoners vanuit regiogemeenten moeten daardoor soms noodgedwongen naar een andere gemeente (veelal Zwolle) verhuizen waardoor vervolgens de stap terug naar de eigen leefomgeving en oorspronkelijke woonplaats ook minder gemakkelijk tot stand komt. Door stapsgewijs te zorgen voor een betere spreiding van voorzieningen in de regio te sluiten we aan bij de mogelijkheden en behoeften van mensen. Daarbij zijn de kansen op herstel in de eigen sociale omgeving groter. Ook leidt dit tot een betere spreiding van maatschappelijke kosten over de regio. Via de Veranderagenda Beschermd Wonen wordt dit vraagstuk opgepakt.

2. Vergroten vitaal netwerk

Een vitaal netwerk is van belang om zelfstandig te kunnen wonen. Wonen in een prettige (bekende) omgeving kan bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen, bijvoorbeeld eenzaamheid. Een netwerk kan divers van samenstelling zijn. Naast familie of vrienden kunnen ook buurtgenoten, mensen van een geloofsgemeenschap, vrijwilligers of sport- en hobbyvereniging tot het netwerk behoren. Ook mantelzorgers zijn gebaat bij een groot netwerk. In het programma

Samenkracht en de Transformatieagenda Sociaal Domein zet Zwolle in op het vergroten van een vitaal netwerk.

3. Een toegankelijke wijk

Bij een toegankelijke wijk gaat het zowel om de sociale als fysieke factoren. Het heeft te maken met mobiliteit, voorzieningen dichtbij en sociale binding in de wijk. Toegankelijkheid van de wijk heeft dus te maken met: kan ik bewegen op straat, zijn er ontmoetingsplekken en is het veilig? Maar ook kan ik hulp vinden die ik nodig heb, voel ik me welkom en werken partijen goed samen? Een leven lang wonen in eigen huis en buurt. Zwolle wil een gastvrije stad zijn voor iedereen. In de gemeentelijke visie op toegankelijkheid van de openbare ruimte in de stad (2015) is de ambitie neergelegd om de verschillende behoeften van mensen op een vanzelfsprekende wijze te verwerken in een inrichting die bereikbaar, bruikbaar en begrijpelijk is voor iedereen. De visie is vertaald in een uitvoeringsplan om de ambitie ook op straat waar te maken.

Zwolle staat voor de opgave om, samen met lokale partners, de komende jaren verder invulling te geven aan het zelfstandig (blijven) wonen en functioneren van de snel groeiende zorgdoelgroep. In 2013 is binnen WWZ038 een programmatische verkenning uitgevoerd over de impact van het scheiden van wonen en zorg voor ouderen en andere zorgbehoevenden. In 2017 komen wij samen met WWZ038 tot een actualisatie van dit onderzoek. Maar zelfs zonder een gedetailleerde onderbouwing zien we de vraag naar differentiatie in vormen van wonen en zorg voor de komende jaren fors groeien. We zien het in de behoefte aan doorstroming in beschermd wonen, maar vooral in de demografische prognoses van vergrijzing. In 2016 heeft het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen van Marnix Norder WWZ038 als goed voorbeeld genoemd in haar eindrapport. Wij hebben in Zwolle de basis gelegd om de komende jaren de integrale samenwerking op wonen en zorg verder vorm te geven. De integrale verbinding van wonen en zorg is een veld met veel spelers, waarbij iedere speler zijn eigen rol moet pakken om samen tot meerwaarde te komen.

Acties: hoe gaan we dit realiseren?

- *We geven verder uitvoering aan WWZ038, langer zelfstandig wonen, de scheiding van wonen en zorg, levensloopbestendige woningen, nieuwe woon(zorg)vormen en zorg op afstand.*
- *We zetten qua nieuwbouw in op levensloopbestendige woningen en maken hierover prestatieafspraken met corporaties en nieuwbouwafspraken met ontwikkelaars.*
- *We stimuleren vernieuwende initiatieven en woonzorgconcepten die bijdragen aan langer zelfstandig (kunnen) wonen en de zorg voor kwetsbare doelgroepen. Daarvoor zoeken we actief naar samenwerkingspartners, zoals woonpartners maar ook zorgpartijen.*
- *We benutten de kansen voor (maatschappelijk/zorg) vastgoed en zoeken naar (experimenteer)ruimte voor pilots (provincie: wonen / zorg, vergunninghouders, et cetera.).*

3.5

Duurzaam wonen met water

Zwolle is omringd door water. We kunnen water nog beter inzetten voor een duurzame en prettige inrichting en (woon)beleving van de stad en de leefomgeving. Water en groen hebben een grote aantrekkingskracht op mensen en een positief effect op de leefomgeving. Ook het wonen in de nabijheid van water wordt hoog gewaardeerd. Dat 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.

Door onze ligging in de IJssel-Vechtdelta, onze open verbinding met het IJsselmeer en de Sallandse weteringen die via onze binnenstad afwateren, zijn we extra kwetsbaar voor klimaatverandering. Zonder investeringen in klimaatbestendigheid zal Zwolle dit water niet meer kunnen verwerken. Dat heeft gevolgen voor onze veiligheid en gezondheid en leidt tot schade. Dat betekent dat Zwolle voor een flinke opgave staat om in de toekomst een leefbare en economisch krachtige deltastad te blijven. Een stad die veilig is voor overstroming, waar overlast en schade door extreem weer zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Daarnaast is energieneutraal in 2050 een grote stedelijke opgave. De opgave van energietransitie en duurzaamheid is ook bij 'toekomstbestendige wijken en dorpen' aan de orde gekomen, maar heeft een grote impact op de stad in zijn geheel. De Groene Agenda (2015 – 2025) vraagt om het behoud van het groene karakter van de stad en het gebruik van de parken (Groene Vingers). Niet alleen om te voldoen aan de woonwensen, maar ook om de stad klimaat- en toekomstbestendig te houden. Verdichting kan op gespannen voet staan met klimaatdoelstellingen waarin ruimte voor water en groen belangrijke factoren zijn voor het realiseren van de klimaatadaptieve stad.

De gemeente zal in het nieuwbouwprogramma meer sturen op de ambities en doelstellingen voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. In de sociale huurvoorraad hebben we hierover prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties die we verder kunnen concretiseren naar klimaatadaptatie en circulaire economie. We zijn afhankelijk van eigenaar-bewoners en beleggers in de particuliere woningvoorraad. Om onze doelstellingen voor energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie te bereiken zijn we nu vooral een faciliterende samenwerkingspartner. Vanuit de grote impact van de opgave moeten we hier op termijn wellicht meer sturend in zijn. De wijze waarop we onze rol invullen is iets wat we gaandeweg en al doende moeten leren. Van de woonpartners wordt gevraagd om mee te werken aan de gezamenlijke opgave van de toekomstbestendige stad. Het DNA van Zwolle biedt kansen om dit ook vanuit regionaal en economisch perspectief en samen met de markt op te pakken.

Acties: hoe gaan we dit realiseren?

- *In het woningbouwprogramma betrekken we de ligging van Zwolle in de delta in het stedenbouwkundig ontwerp; we geven ruimte aan wonen en nieuwbouw in de nabijheid van water, maar waar nodig bieden we ook meer ruimte voor groen en water.*

Datum

6 maart 2017

- *We faciliteren en stimuleren (particuliere)initiatieven gericht op duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie en zoeken naar de verbinding met wonen. We verkennen hoe we dit in een bestemmings-/omgevingsplan kunnen vastleggen.*
- *We onderzoeken welke maatregelen en ambities voor klimaatadaptatie, duurzaam energiegebruik en circulaire economie we kunnen verbinden met het woonbeleid. Op basis van dit onderzoek bepalen we hoe we hier verder uitvoering aan geven.*

4 Samenvatting

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 belangrijkste ambities zijn en aan welke opgaven we werken. We geven ook aan welke (bestaande en nieuwe) acties nodig zijn om onze ambities en doelstellingen te realiseren. 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 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. Zwolle is een sterke groeistad in de regio, zowel in economie en werkgelegenheid als in aantal inwoners en huishoudens. Om dit ook in de toekomst te kunnen blijven doen is een nieuw beleidskader en woningbouwprogramma nodig (5500 – 6000 nieuwe woningen de komende tien jaar). Daarbij kunnen we vanuit Wonen een bijdrage leveren aan 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.
2. **Vernieuwende Woonstad:** Zwolle biedt ruimte aan 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. Veranderende (kleinere) huishoudens en vergrijzing vragen ook om vernieuwing. We zetten in op transformatie en hergebruik van vastgoed en vernieuwende duurzame woonvormen.
3. **Solidaire Leefstad:** Zwolle werkt 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'. 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. Dat 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. Klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit zijn een belangrijk onderwerp in onze woonopgaven.

De Woonvisie bevat een Woonagenda waarin de belangrijkste opgaven en acties zijn verwoord. We willen met de Woonagenda richting geven, maar ook ruimte bieden voor nieuwe ideeën en initiatieven die bijdragen aan de opgaven. De Woonagenda bevat vijf belangrijke woonopgaven en daarbij behorende acties. Ze staan hieronder schematisch weergegeven.

Woonopgave	Acties
1. Een ongedeelde stad met woningen voor iedereen	• We werken samen met onze partners, regiogemeenten en provincie aan een evenwichtig woningbouwprogramma. Op stedelijk niveau sturen we op een ongedeelde stad met woningen voor iedereen. In ons programma vormen de ambities uit de Woonvisie het uitgangspunt. We blijven daarbij goed inspelen op de (toekomstige) woonbehoeften en gewenste woonmilieus. • We stellen een ontwikkelstrategie woningbouw op voor de periode 2017-2026, waarin op gebiedsniveau duidelijk wordt welke diversiteit aan woningbouw gewenst is en welke rol de gemeente heeft. Het accent ligt op inbreidingslocaties (naast uitleglocatie Stadshagen) en verhuisbaarheid binnen de eigen wijk. • Tot 2026 verwachten we hiermee in de woonbehoefte te kunnen voorzien. De inbreidingslocaties zijn grotendeels in handen van derden. Dat vraagt enerzijds om een faciliterende rol van de gemeente en anderzijds een sturende rol (keuzes maken) op het woningbouwprogramma. Daarnaast gaat het om gemeentelijke locaties zoals bijvoorbeeld het Hanzebad, Aa-bad, Stilohal, Noordereiland en een deel van Oosterenk. De uitleglocaties in Stadshagen (De Tippe, Breecamp, Breezicht) worden eveneens binnen deze periode gerealiseerd. • Voor de lange termijn (na 2026) geven we aan welke potentiële locaties kunnen voorzien in de woonbehoefte. Het gaat hierbij nu nog om de uitleglocaties uit het Structuurplan 2020: Dijklanden, Stadsbroek, Vechtpoort en IJsselvizier. In het traject van de Omgevingsvisie worden definitieve keuzes gemaakt voor te ontwikkelen woonlocaties en

	welke locaties komen te vervallen. • We maken de gevolgen van ons toekomstige woningbouwprogramma inzichtelijk ten behoeve van nieuw grondvoorraadbeleid en bestemmingsplannen. • We blijven in onze prestatieafspraken goed samenwerken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. We blijven deze afspraken monitoren; in het bijzonder onze gezamenlijke ambities in de betaalbaarheidsagenda en in de (semipermanente) versnellingsacties! • We maken indien wenselijk aanvullende prestatieafspraken voor doelgroepen en leefbaarheid (sociale wijkteams) et cetera. Daarvoor is een verdiepende analyseslag nodig. Het onderzoek hiernaar voeren wij in 2017 uit.
2. Toekomstbestendige wijken en dorpen	• We bouwen minimaal energieneutraal en maken hierover afspraken met ontwikkelaars en corporaties. We gaan aan de voorkant met woonpartners in gesprek om te bepalen welke eisen we nu al kunnen stellen aan nieuwbouwprojecten. • We werken aan het klimaatbestendig maken van woningen en wijken door kaders mee te geven, maar ook door te experimenteren. Het vraagt om ontwerpend onderzoek en onderzoekend ontwerpen, in samenwerking met onze partners en initiatiefnemers. We zoeken de provincie of regionale woonpartners op om hierin samen op te trekken. • We introduceren een grondstoffenpaspoort voor nieuwe gebouwen zodat we weten waar onze voorraden liggen. • Bij renovatie van de bestaande woningvoorraad maken we prestatieafspraken over energetische (E)renovatie en circulariteit en stimuleren dit bij particuliere woningverbetering. • We faciliteren (particuliere) initiatieven van bewoners en bedrijven voor natuurlijke en toekomstbestendige wijkvernieuwing (bijvoorbeeld Wij Bedrijf Deze of Blauwvinger Energie, kluswoningen). • We nemen de Visie van de binnenstad en vitale randen (menging van functies en voorzieningen) mee in woningbouwafspraken. We geven in het

	woningbouwprogramma ruimte aan (binnen)stedelijke woon/werkfuncties te die aansluiten op de behoefte van jongeren, starters en ondernemers ('urban coolness')
3. Ruimte voor vernieuwing en transformatie	• We stimuleren hergebruik, transformatie en renovatie van vastgoed vanuit de circulaire gedachte, met aandacht voor functiemenging en gevarieerde woonsegmenten. • We reserveren ruimte (in gebiedsprogramma's) voor particuliere initiatieven en innovatieve woonconcepten waarin diverse functies of doelgroepen zijn meegenomen (bijv. CPO initiatieven, Tiny houses en woon/werkateliers). Deze initiatieven kunnen vanuit bewoners ontstaan, maar ook in samenwerking met een ontwikkelende partij (corporatie/ zorgpartij) om nog beter invulling te geven aan een mix van doelgroepen en woonsegmenten (huur/ koop maar misschien ook huurkoop combinaties of coöperaties).
4. Levensloopbestendig wonen met zorg	• We geven verder uitvoering aan WWZ038, langer zelfstandig wonen en het scheiden van wonen en zorg, levensloopbestendige woningen, nieuwe woon(zorg)vormen en zorg op afstand. • We zetten qua nieuwbouw in op levensloopbestendige woningen en maken hierover prestatieafspraken met corporaties en nieuwbouwafspraken met ontwikkelaars. • We stimuleren vernieuwende initiatieven en woonzorgconcepten die bijdragen aan langer zelfstandig (kunnen) wonen en de zorg voor kwetsbare doelgroepen. We zoeken daarvoor actief naar samenwerkingspartners zoals woonpartners maar ook zorgpartijen. • We benutten de kansen voor (maatschappelijk/zorg) vastgoed en zoeken naar (experimenteer)ruimte voor pilots (provincie: wonen / zorg, vergunninghouders, et cetera).
5. Duurzaam wonen met water	• In het woningbouwprogramma betrekken we de ligging van Zwolle in de delta in het stedenbouwkundig ontwerp; we geven ruimte voor wonen en nieuwbouw in de nabijheid van water. Waar nodig bieden we ook meer ruimte voor groen en water.

- We faciliteren en stimuleren (particuliere)initiatieven gericht op duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie en zoeken naar de verbinding met wonen. We verkennen hoe we dit in een bestemmings-/omgevingsplan kunnen vastleggen.
- We onderzoeken welke maatregelen en ambities voor klimaatadaptatie, duurzaam energieverbruik en circulaire economie wij kunnen verbinden met het woonbeleid. Op basis van dit onderzoek bepalen we hoe we hier verder uitvoering aan geven.

Bijlage 1: Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen beschreven die dienen als onderbouwing van de Woonvisie. We hebben in samenspraak met onze woonpartners keuzes gemaakt op basis van onze wens om als stad toekomstbestendig, (sociaal) duurzaam en met ruimte voor vernieuwing te groeien. Dat heeft ook te maken met de complexe sociaaleconomische en ruimtelijke opgaven van Zwolle. In een aparte bijlage 'Woononderzoek: trends en ontwikkelingen' kunt u de integrale onderzoekanalyse lezen.

Bevolking en huishoudontwikkeling

Vergrijzing en ontgroening

Zwolle is relatief een van de meest jonge steden van het land: 85% (106.526) van de inwoners is op 1 januari 2016 jonger dan 65 jaar en 22% (27.405) jonger dan 18 jaar. Zwolle ontgroent weinig: het aantal kinderen en jongeren groeit nog steeds. Dat is positief voor de levendige en toekomstbestendige stad die Zwolle is en wil blijven. Zwolle vergrijst wel: ruim 18.000 (18.367) senioren zijn op 1 januari 2016 ouder dan 65 jaar. In 2030 zijn 26.400¹³ tot 26.888¹⁴ ouder dan 65 jaar. Dat betekent een toename van het aantal 65-plussers in 2030 met 44% in vergelijking met 2016. De vergrijzing en het langer zelfstandig wonen, vergt de komende jaren aandacht van inwoners en overheid.

Bevolkingsprognose

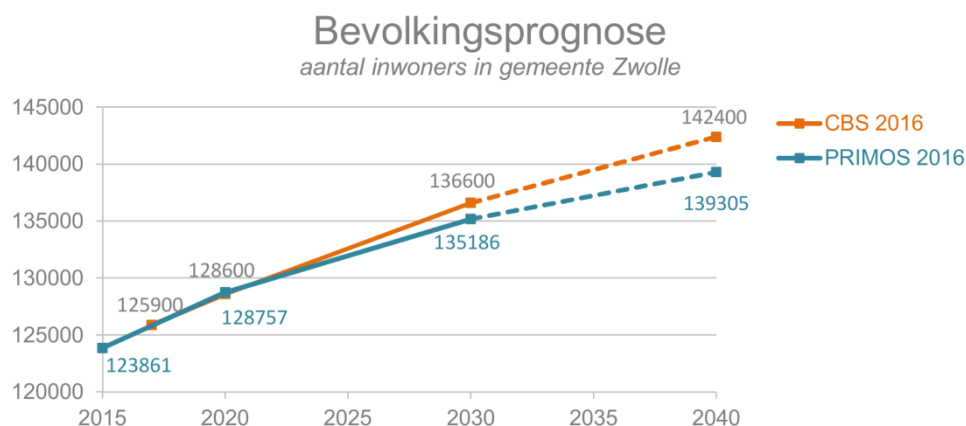
Tabel 1 brengt de af- of toename van het aantal inwoners in de prognoses van CBS en Primos in vergelijking van respectievelijk 2017 en 2015 tot het jaar 2030. Er is verschil tussen de CBS en Primos prognose, omdat zij de prognose anders berekenen. CBS baseert de prognose op het aantal levendgeborenen (geboorte), het aantal overledenen (sterfte), de buitenlandse migratie (migratiesaldo: immigratie en emigratie), het totaal vruchtbaarheidscijfer per vrouw en de periode-levensverwachting bij geboorte. De prognose verschijnt iedere drie jaar.¹⁵ Primos baseert de prognose op dezelfde variabelen als CBS plus de binnenlandse migratie door de woningmarktontwikkeling, de arbeidsmarkt ontwikkeling en effect van hoger onderwijs. Ook voorspellen ze veranderingen in het huishoudmodel: hoeveel jonge mensen zullen het ouderlijk huis verlaten, hoeveel mensen gaan samenwonen of gaan scheiden?¹⁶ De Primos prognose komt jaarlijks uit en is over het jaar 2016 voor Zwolle lager dan andere jaren. Dat komt onder andere door de maatregelen rond de studiefinanciering waardoor meer studenten thuis blijven wonen. Dat merkt Zwolle als studentenstad waarin vier HBO instellingen gevestigd zijn.

¹³ CBS 2016

¹⁴ Primos 2016

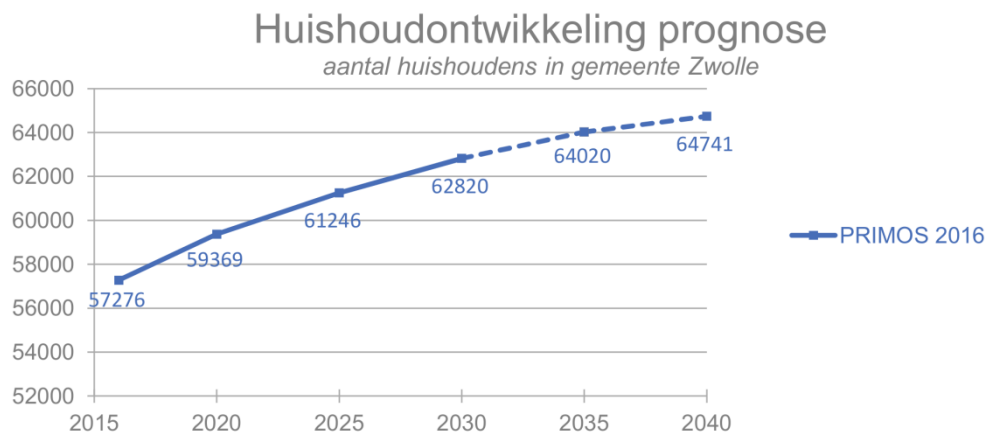
¹⁵ Bron: CBS, Prognose bevolking kerncijfers, 2014-2060 – december 2014

¹⁶ Bron: ABF Research, Primos, transparantie in cijfers – december 2010



Tabel 1 Bevolkingsontwikkeling. Bron CBS en Primos 2016, bewerking gemeente Zwolle

Het aantal huishoudens in Zwolle neemt jaarlijks toe: van 57.276 in 2016 tot 64.741 huishoudens in 2040.¹⁷ Dat betekent een toename met 7.465 huishoudens in 2040.

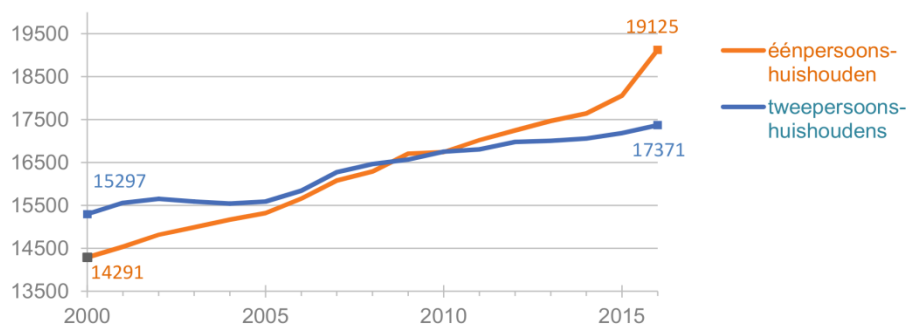


Tabel 2 Huishoudontwikkeling Zwolle 2016 – 2040. Bron Primos 2016, bewerking gemeente Zwolle

In tabel 3 is de sterke toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens zichtbaar in de periode 2000 – 2016.

¹⁷ Primos prognose ontwikkeling huishoudens 2016 – 2040

Eén- & tweepersoonshuishouden in gemeente Zwolle (GBA)



Tabel 3 Ontwikkeling 1 en 2 persoonshuishoudens. Bron: GBA, bewerking gemeente Zwolle

Inkomensgroepen en woonsituatie

Huishoudens met een inkomen tot € 34.229 - behoren tot de aandachtsgroep van het woonbeleid. In 2007 heeft het CBS voor het eerst gegevens over de aandachtsgroep voor woonbeleid beschikbaar gesteld. Van de destijds 48.640 huishoudens in Zwolle behoorden er 15.830 (33%) tot de aandachtsgroep. In 2013 is dat 24.790 (47%) van de 52.740 huishoudens. Daarnaast hebben 3.260 (6%) van de huishoudens een inkomen tussen € 34.229,- en € 38.190,-, 4.040 huishoudens (8%) hebben een inkomen tussen € 38.191,- en € 43.785,- en 20.110 (38%) huishoudens hebben een inkomen hoger dan € 43.786,-. In dezelfde periode (van 2007 tot 2013) steeg landelijk het aandeel van de aandachtsgroep van 35% naar 49%. De aandachtsgroep voor het woonbeleid is dus zowel in Zwolle als landelijk in relatieve en absolute zin gestegen.

In 2013 hebben de 52.190 huishoudens in Zwolle een gemiddeld inkomen van € 34.000,-. Het landelijk gemiddelde is met € 34.800 iets hoger. Het gemiddeld inkomen is in de periode 2008 – 2013 zowel in Zwolle als in Nederland gestegen van € 32.900,- naar € 34.000,- in Zwolle en van € 34.300,- naar € 34.800,- in Nederland. In onderstaande tabel is de verdeling naar huishoudtype met het gemiddelde besteedbaar inkomen in Zwolle vermeld.¹⁸

					Gemiddeld besteedbaar inkomen ¹⁹
Zwolle		aantal	%		
overig huishouden	670	670	1%	€	45.300
eenouder gezin	3440	3.440	7%	€	26.800
paar met kinderen	14780	14.780	28%	€	47.900
paar zonder kinderen	14620	14.620	28%	€	38.300
eenpersoonshuishouden	18680	18.680	36%	€	20.500
Totaal		52190	100%	€	34.000

¹⁸ CBS, Regionaal inkomensoverzicht 2013, particuliere huishoudens met inkomen (excl. Studenten)

¹⁹ Het gemiddeld besteedbaar inkomen bestaat uit het bruto inkomen verminderd met betaalde inkomensoverdrachten, premies inkomensverzekering, premies ziektekosten- verzekeringen en belastingen op inkomen en vermogen.

*Tabel 4 Particuliere huishoudens met gemiddeld besteedbaar inkomen (excl. studenten) naar samenstelling van het huishouden en in % van het totaal aantal huishoudens.
Bron: CBS Rio 2013, bewerking gemeente Zwolle*

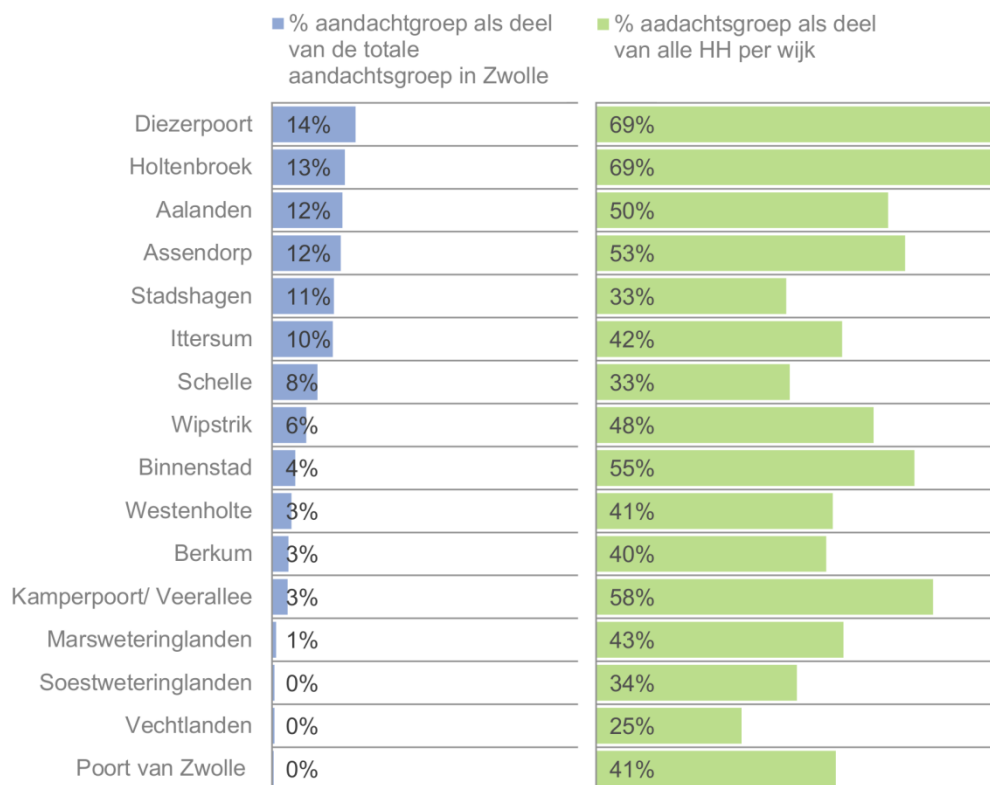
De aandachtsgroepen voor het woonbeleid

Van de 24.790 huishoudens die als aandachtsgroep voor het woonbeleid worden aangemerkt²⁰, wonen 16.940 (68%) in een huurwoning. Tabel 7 toont de verdeling van de aandachtsgroep van naar huishoudsamenstelling. De grootste groep (58%) bestaat uit eenpersoonshuishoudens, 18% is paar zonder kinderen. Het aandeel paar met kinderen en eenoudergezin is beide 11%.

Huishoudens die tot de aandachtsgroep van het woonbeleid horen, wonen vooral in Diezerpoort en Holtenbroek met 14% en 13% van de huishoudens binnen de totale aandachtsgroep en in beide gevallen 69% van alle huishoudens in de wijk.

Aandachtsgroep voor woonbeleid

per wijk in gemeente Zwolle



*Tabel 5 Particuliere huishoudens met inkomen (excl. studenten) als aandachtsgroep van het woonbeleid per wijk en als % van alle huishoudens per wijk.
Bron: CBS Rio 2013, bewerking gemeente Zwolle*

²⁰ Conform Woningwet en op basis waarvan woningcorporaties hun volkshuisvestelijke kerntaak uitvoeren.

Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

De vijftien gemeenten in de regio IJssel-Vecht en Noord-Veluwe vormen samen de centrumgemeenteregio Zwolle en zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor beschermd wonen (ggz) op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. In het Convenant Regionale samenwerking Beschermd wonen en maatschappelijke opvang centrumgemeenteregio Zwolle staat over (zelfstandige) huisvesting het volgende:

Regiogemeenten dragen zorg voor voldoende, adequate en betaalbare (sociale) woonmogelijkheden in de eigen gemeente, bijvoorbeeld door middel van prestatie-afspraken met woningcorporaties, zodat uitstroom uit voorzieningen van maatschappelijke opvang en beschermd wonen geen of minder belemmeringen ondervindt als gevolg van een tekort aan betaalbare, adequate en goed gespreide woonmogelijkheden.

Gemeenten binnen de centrumgemeenteregio Zwolle hebben deze inspanningsverplichting recent geconcretiseerd. Gemeente Zwolle heeft zich daarbij verbonden aan de inspanningsverplichting om in totaal 58 cliënten die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang extra te huisvesten in de periode 2016-2017. De wijze waarop dit wordt gerealiseerd is aan de gemeente zelf te bepalen in overleg met de corporaties. Daarnaast hebben gemeenten binnen de centrumgemeenteregio Zwolle afgesproken dat er binnen een half jaar zelfstandige en passende woonruimte beschikbaar is voor cliënten die gereed zijn om uit te stromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang. Voor nieuwe cliënten geldt dat de herkomstgemeente tevens de uitstroomgemeente is, tenzij dit niet mogelijk of wenselijk is voor de cliënt.

Statushouders

Gemeenten in Nederland hebben in het tweede halfjaar van 2016 een taakstelling om 23.000 vergunninghouders te huisvesten. Daar komt een achterstand bij van 5.283 die gemeenten voorgaande periodes hebben opgelopen. In totaal moeten gemeenten dus voor ruim 28.000 vergunninghouders woonruimte zoeken. De taakstelling is verdeeld over gemeenten naar rato van het aantal inwoners. In 2016 had Zwolle een taakstelling van 314 vergunninghouders. De taakstelling valt met 95 vergunninghouders in de eerste helft 2017 lager uit, maar de toekomstige taakstelling is lastig voorspelbaar.

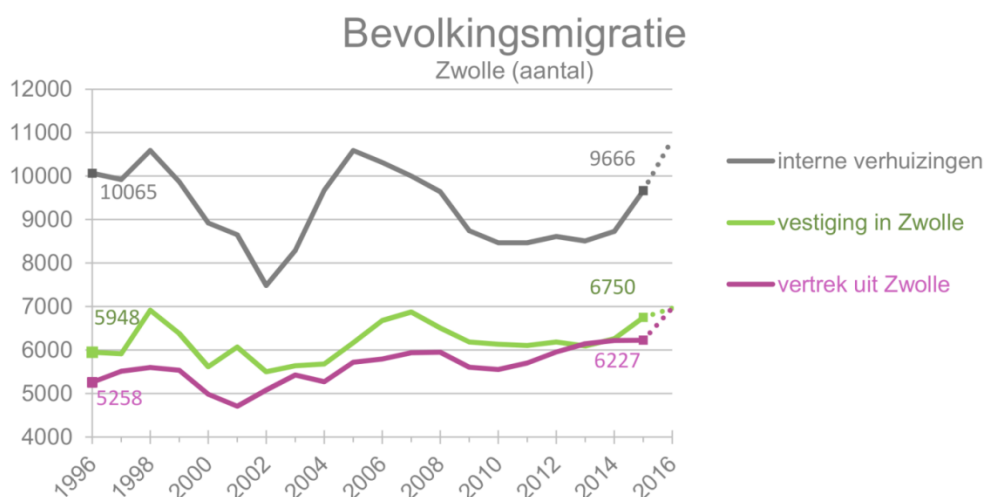
Studenten

Het aandeel studenten onder huurwoningzoekenden is 10% in 2015 en hiermee gelijk gebleven aan voorgaand jaar.²¹ Wat voor Zwolle spannend wordt, is wat studenten gaan doen. Met de invoering van het studieleenstelsel zien we dat (vooral HBO) studenten vaker bij hun ouders blijven wonen. De vraag is of studenten op een later moment wel weer op kamers gaan of naar Zwolle trekken na hun studie. Dat kan een grote impact hebben op de woningbehoefte. Voor een toekomstbestendige stad met vier HBO vestigingen is er een duidelijke opgave om sterk in te zetten op het behouden en binden van studenten en net afgestudeerden aan onze stad.

²¹ Analyse woonruimteverdeling Delta wonen, Openbaar Belang, SWZ en Beter Wonen, 2015

Woningmarktontwikkeling

De woningmarkt heeft zich vanaf 2013 krachtig hersteld. Dat blijkt uit de groei van het aantal woningverkoop en de toename van de woningbouwproductie. Tot 2012 vestigen zich in Zwolle meer inwoners van buiten Zwolle dan dat er inwoners vertrekken uit de stad. In 2013 en 2014 is het aantal inwoners dat vertrekt uit Zwolle ongeveer even groot als het aantal inwoners van buiten Zwolle dat zich hier vestigt. In 2015 is het aantal inwoners van buiten Zwolle dat zich in de stad vestigt wel weer hoger, waardoor er weer een positief migratiesaldo is. De voorlopige migratiedata 2016 laten zien dat het aantal vertrekken weer toeneemt terwijl het aantal dat zich vestigt niet toeneemt. Het migratiesaldo zal dus weer lager zijn dan in 2015. Het aantal verhuizingen binnen Zwolle is in 2015 weer bijna op het niveau van vóór de crisis vanaf 2008.



Tabel 6 Bevolking Zwolle, totaal aantal extern vertrekken en interne en externe vestigingen 1996 – 2016. Bron: GBA, bewerking gemeente Zwolle

Afhankelijk van de inkomensontwikkeling richt de vraag zich in de loop der jaren meer of minder op goedkope of duurdere prijssegmenten in de markt. De ontwikkeling van de vraag wordt niet alleen in belangrijke mate beïnvloed door de ontwikkeling van het inkomen, maar ook door de samenstelling van de groep woningzoekers. Een belangrijke ontwikkeling is de stijging van het aandeel oudere alleenstaanden. Hun aandeel zal in de groep woningzoekenden echter beperkt stijgen, omdat ouderen beperkt bereid zijn te verhuizen. Daardoor blijven de komende tien jaar jongere huishoudens onder de woningzoekenden oververtegenwoordigd. Nieuwe generaties ouderen hebben in toenemende mate eigenwoningbezit. De komende jaren beschikt een steeds groter deel van de ouderen over een vaak grotendeels afbetaalde eigen woning.

Woningvoorraad

De woningvoorraad is op 1 januari 2015 54.761, waarvan 28.915 (53%) koop en 25.482 (47%) huur, waarvan 34% sociale huur en 13% vrije sector huur. De huurvoorraad is

dus verdeeld in 18.353 (72%) sociale huurwoningen en 7.129 (28%) vrije sector huurwoningen.²² Zie in onderstaande tabel.

Waarde	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal
Onbekend	92	32	124	0%	0%	0%
tot € 100.000	216	2238	2454	1%	10%	5%
€ 100.000 - € 150.000	2146	10755	12901	7%	46%	25%
€ 150.000 - € 200.000	9580	8091	17671	33%	35%	34%
€ 200.000 - € 250.000	6929	1295	8224	24%	6%	16%
€ 250.000 - € 300.000	3915	326	4241	14%	1%	8%
€ 300.000 en meer	5794	416	6210	20%	2%	12%

Tabel 7 Verdeling woningvoorraad naar eigendom en waardeklasse. Bron GBLT/WOZ jan 2016, bewerking gemeente Zwolle

Het aantal 65+ huishoudens in een huurwoning blijft door de jaren heen relatief gelijk. Bij de koopwoningen neemt het aantal sterk toe (tabel 8).

	2006	2011	2016	2011 irt 2006	2016 irt 2011
Koop					
HH met 65+	14%	16%	20%	29%	41%
HH met alleen 65+	10%	12%	16%	29%	43%
Huur					
HH met 65+	27%	27%	27%	3%	4%
HH met alleen 65+	23%	23%	24%	4%	6%

Tabel 8 Huishouden met (alleen) 65+ in % van het aantal HH in dat jaar én in vergelijking 2011 – 2006 en 2016 – 2011. Bron: WOZ/GBA, bewerking gemeente Zwolle

Sociale huur

Zwolle heeft 18.353 sociale huurwoningen. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is in Zwolle 4,6 jaar. Van de actief woningzoekenden is de grootste groep een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 23 en 65 jaar (70%) en de kleinste groep boven 65+ (3%).²³ Doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar niet-sociale woningen verloopt moeizaam²⁴. Dat komt voor een deel door het feit dat de sociale huurwoningen van relatief hoogwaardige kwaliteit zijn. Uit onderzoek naar sociale huur en goedkope koop²⁵ blijkt dat in Zwolle 9 tot 10% van de huishoudens in een sociale huurwoning in Zwolle scheef woont. Voor een betere doorstroming vanuit sociale huur zijn vrijesectorhuurwoningen van € 650,- tot € 900,- interessant. Ook zijn koopwoningen door de lage rente beter bereikbaar voor de doelgroep met een inkomen vanaf € 34.000,- tot € 43.000,-.

²² Bron: CBS Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio Wijzigingen per 8 december 2016. Bewerking gemeente Zwolle

²³ Gezamenlijke woningmarktanalyse Gemeente Zwolle, Delta wonen, SWZ en WOB, 2016

²⁴ Stec groep 2016

²⁵ Companen 2013

Huurprijsklasse Sociale huur	€	totaal	%
< Kwaliteitskortingsgrens	(t/m 409)	3744	20%
< 1e aftoppingsgrens	(409-586)	9622	52%
< 2e aftoppingsgrens	(586-628)	1891	10%
< Liberalisatiegrens	(628-710)	2523	14%
onbekend (overige corporaties)		573	3%
Totaal		18353	100%

Tabel 9 Sociale huurprijsklasse, bron SWZ, Openbaar Belang, Delta wonen 5-1-2017, bewerking gemeente Zwolle

Vrijesectorhuur

Woningcorporaties mogen met de nieuwe Woningwet slechts in zeer uitzonderlijke gevallen nieuwe vrijesectorhuur ontwikkelen. De meeste corporaties, ook in Zwolle, stoten hun vrijesectorhuurwoningen geheel of gedeeltelijk af. Vrijesectorhuur is van groot belang voor economisch belangrijke doelgroepen zoals mensen die tijdelijk in de stad zijn of aan de stad verbonden zijn, mensen die op de arbeidsmarkt starten of mensen die meerdere steden als woonplaats overwegen en eerst (een periode) willen huren. Tussen 2013 en 2015 zijn in Zwolle 220 vrijesectorhuurwoningen opgeleverd.²⁶ De voorkeur voor vrijesectorhuur neemt ook toe vanwege de toename van kleine huishoudens (een- en tweepersoons) als gevolg van individualisering en vergrijzing. De toenemende flexibilisering op de arbeidsmarkt vraagt om een groter aanbod (vrijesector)huurwoningen, terwijl corporaties nog maar beperkt woningen mogen toewijzen aan middeninkomens. Bovendien zijn de hypotheeknormen aangescherpt waardoor het voor starters moeilijker is een passende woning te kopen. De inschatting is dat in Zwolle een totale potentiële behoefte is aan minimaal 50 tot 60 vrijesectorhuurwoningen per jaar, met een relatief iets grotere behoefte aan grondgebonden woningen dan aan appartementen. De totale potentiële vraag naar vrijesectorhuur in de periode 2015 – 2025 wordt door Stec groep geschat²⁷ op 535 tot 605 huishoudens. De vraag naar grondgebonden vrijesectorhuur is naar verwachting 295 tot 330 huishoudens in de periode 2015- 2025. In dezelfde periode is de vraag naar vrijesectorhuurappartementen ongeveer 240 tot 275 huishoudens in Zwolle. De vraag naar gestapelde vrijesectorhuur komt voor een groot deel van alleenstaanden en stellen vanaf 55 jaar. De vraag naar grondgebonden vrijesectorhuur is verspreid over een bredere doelgroep van alleenstaanden en stellen vanaf 25 jaar. Uit het marktruimtemodel van Stec groep blijkt dat er vooral behoefte is aan vrijesectorhuurwoningen € 710,68 (liberalisatiegrens) tot € 900,- per maand.

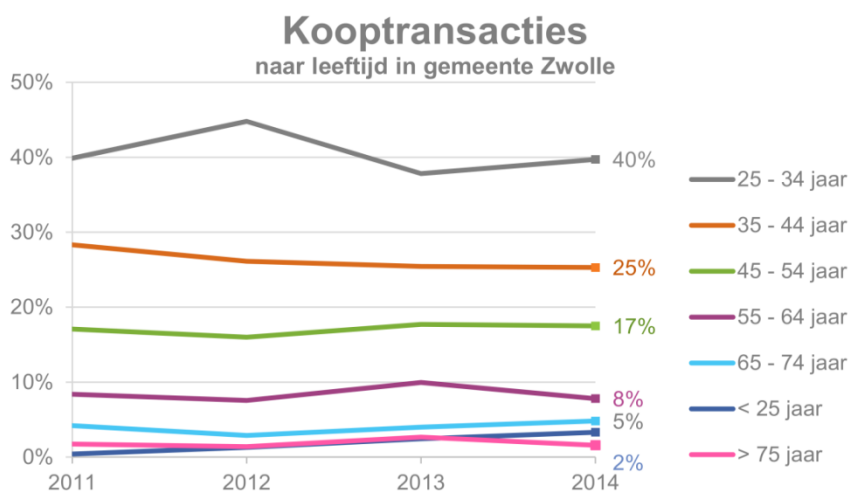
Er zijn in Zwolle voor de komende jaren 380 vrijesectorhuurplannen in nieuwbouwplannen waarvan de plancontouren bekend zijn. Deze plancapaciteit is dus te weinig. Een deel van de opgave kan ingevuld worden door transformatie en inbreiding van gronden en gebouwen binnen bestaand bebouwd gebied.

²⁶ Stec groep – Kansen voor vrijesectorhuur in Zwolle. – oktober 2015

²⁷ Combinatie van Primos-huishoudensprognose Zwolle met WoON2012.

Koopsector – woningmarktontwikkeling

De woningmarkt in Zwolle is mede vanwege de sterke stijging van het aantal verkopen aanzienlijk krupper geworden. In het derde kwartaal van 2016 zijn in totaal 515 woningen verkocht. Een stijging van 17% in verhouding tot dezelfde periode vorig jaar. In 2014 was dit vooral zichtbaar in het goedkope en middeldure segment tot twee ton. In 2016 zien we dat ook in de toename van twee-onder-eenkappers en vrijstaande woningen. Dit geeft aan dat ook in het hogere segment de dynamiek toeneemt. Mede door het groot aantal verkopen is het aanbod op jaarbasis intussen met 32% gedaald naar 746 woningen. De krapte op de markt bevindt zich vooral bij de woonsegmenten hoek- en tussenwoningen, specifiek bij woningen met een oppervlakte tussen de 80 m² en 160 m². In deze segmenten worden inmiddels meer woningen verkocht dan dat er nog beschikbaar zijn. Vrijstaande woningen en woningen met een woonoppervlakte > 200 m² kennen nog een relatief ruime markt.²⁸ Het grootste deel van de kooptransacties in Zwolle in de periode 2011 – 2014 wordt gedaan door mensen in de leeftijdsgroep tussen 25 en 44 jaar (tabel 10).



Tabel 10 Aantal transacties Zwolle per leeftijdsgroep 2011 – 2014. Bron: Kadaster, woonmonitor 2011 – 2014, bewerking gemeente Zwolle. De % van het jaar 2014 zijn in de grafiek zichtbaar gemaakt.

²⁸ Dynamis, Spreekende cijfers woningmarktrapportage Zwolle derde kwartaal 2016

Datum

6 maart 2017

Woningbouwprogramma Zwolle

De volgende tabel toont de woningbouwplanning van de gemeente Zwolle voor de komende jaren, ingedeeld naar woonmilieu.

Woonmilieu	Oplevering in 2017	Oplevering in 2018	Oplevering in 2019	Oplevering in 2020	Oplevering in 2021 - 2025
Buiten Centrum	251	27	54	69	200
Centrum Stedelijk	215	566	395	190	660
Groen Stedelijk	224	249	315	369	1549
Landelijk wonen	3	3	3	26	130
Totaal	693	845	767	654	2539

Tabel 11 Aanbod totaal naar jaar en woonmilieu volgens woningbouwplanning Zwolle.

Bron: ABF Research en gemeente Zwolle

In de periode 2017 – 2025 worden er gemiddeld ruim 600 woningen per jaar gebouwd, waarbij het zwaartepunt in de eerst drie jaren ligt. Van de totaal geplande woningbouw zal 44% worden gebouwd in Stadshagen (2441 van de 5498 woningen).