



Zwolle Moderne Woonstad

*De Zwolse Aanpak voor
een vitale woningmarkt*

Opgesteld door het Zwols Concilium, maart 2018



De Zwolse Aanpak voor een vitale woningmarkt

Inhoud

1. Zwolse woningmarkt onder druk	2
2. Zwolle 2027: 5 trends en uitdagingen	6
Uitdaging 1 Accommoderen van stevige groei	8
Uitdaging 2 Vormgeven aan verstedelijking en transformatie	14
Uitdaging 3 Slagingskansen en doorstroom	18
Uitdaging 4 Kwaliteitsimpuls bestaande woningvoorraad	24
Uitdaging 5 Nieuwe samenwerkingen	28
3. De Zwolse Aanpak: 5 agenda's en 25 maatregelen voor een moderne woonstad	34
Agenda 1 Verstedelijking	36
Agenda 2 Transformatie	38
Agenda 3 Doorstroming en versnelling	40
Agenda 4 Betaalbaarheid	42
Agenda 5 Samenwerking	44



Verstedelijkings-
agenda



Transformatie-
agenda



Betaalbaarheids-
agenda



Samenwerkings-
agenda



Doorstromings- &
versnellings-
agenda



An aerial photograph of Zwolle, Netherlands, showing a mix of historic architecture and modern urban development. In the foreground, a canal flows through the city, bordered by traditional brick buildings with red-tiled roofs. Some buildings have modern glass extensions. In the background, more modern buildings and a church spire are visible under a cloudy sky.

Zwolse woningmarkt onder druk

In het Zwols Concilium werken we als woningcorporaties, marktpartijen, gemeente en provincie al jaren constructief samen om voldoende, kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningen te realiseren. Vanaf 2009 doen we dat onder andere onder de noemer 'Zwolse Aanpak', een set gezamenlijke ambities en afspraken waarmee we eraan hebben bijgedragen dat de Zwolse woningmarkt zich de afgelopen jaren kwalitatief en kwantitatief goed heeft ontwikkeld, ook in tijden van de vastgoedcrisis.

We voelen ons verbonden aan Zwolle, voelen verantwoordelijkheid om ons in te zetten voor de *inclusieve en ongedeelde stad* waar we zo trots op zijn en willen de stad nog verder versterken. We willen Zwolle (inter) nationaal op de kaart houden als aantrekkelijke stad om te werken en wonen. Om de woningmarkt evenwichtig, toegankelijk en uitnodigend te houden. En om bij te dragen aan de economie en duurzame ontwikkeling van onze stad. Daarom moeten we er gezamenlijk voor zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de (nieuwe) Zwolse huishoudens en dat elke nieuwbouwwoning of transformatie vanaf nu 'raak' is. Want de bewegingsruimte is beperkt: acht tot negen van de tien woningen die in 2040 in Zwolle staan, zijn nu al gebouwd.

Stad groeit, kansen huishoudens op woningmarkt nemen af

Onder invloed van verschillende ontwikkelingen staan we daarbij voor een aantal uitdagingen. Op hoofdlijnen zien we er vijf die we in het volgende hoofdstuk kort toelichten, waarbij duurzaamheid voor ons de rode draad is die overal doorheen loopt. Samenvattend kunnen we stellen dat de stad sterk groeit en dat tegelijkertijd de slagingskansen van huishoudens op de koop- en huurmarkt de afgelopen jaren in rap tempo zijn afgenomen. Het bouwtempo en de gewenste kwaliteitsslag in de woningvoorraad staan onder druk. Anticiperen op ontwikkelingen en investeren in samenwerking is nodig voor een goede doorstroming op de woningmarkt en om een mismatch tussen woningbehoefte en woningbouwplannen, zowel kwantitatief als kwalitatief, te voorkomen.



Nieuwe agenda's voor de Zwolse Aanpak

Als woningcorporaties en marktpartijen vinden wij het tijd om de vorig jaar vastgestelde Woonvisie en Omgevingsvisie (deel 1) samen met de gemeente Zwolle uit te werken en te concretiseren. Met 'Zwolle, Moderne Woonstad' doen wij daarvoor als Concilium een eerste bod en geven we onze input en een voorzet voor de herijkte ontwikkelstrategie aan de gemeente.

Met dit document hebben we als Zwols Concilium onze kennis, liefde en inzet voor de stad vertaald in vijf agenda's met acties voor de woningbouwopgave voor de korte en (middel) lange termijn. Wij roepen partijen op om zich aan te sluiten bij deze 'Zwolse Aanpak' en zich te committeren aan de acties. Alleen met een gezamenlijke visie en aanpak kunnen we de groei en ambities van Zwolle - vanuit onze eigen rollen en verantwoordelijkheden - tot een succes maken. Om daarmee de gedroomde woning van de (toekomstige) Zwolse huishoudens een stapje dichterbij te brengen.

Voordat we onze agenda's en acties presenteren geven we eerst onze analyse van de stand van zaken en uitdagingen op de Zwolse woningmarkt. Vervolgens formuleren we vijf integrale agenda's met acties voor een toekomstbestendige Zwolse woningmarkt: een verstedelijkingsagenda, transformatieagenda, doorstromings- en versnellingsagenda, betaalbaarheidsagenda en samenwerkingsagenda. Als rode draad door deze agenda's loopt de ambitie om het woningbouwprogramma een katalysator te laten zijn voor een duurzame, circulaire en inclusieve Zwolse samenleving.

Zwolle

2027

5 trends en uitdagingen

Zwolle neemt in Nederland en de regio een unieke positie in. Niet alleen is onze stad een belangrijk economisch centrum in Midden- en Noord-Nederland - de regio staat in de Nederlandse top drie als het gaat om economische prestaties - ook is het voor mensen uit de wijde omgeving en eigenlijk het hele land een aantrekkelijke woonstad. De combinatie van een sterke economie, gewilde woonmilieus in een prachtig landelijk gebied en goede bereikbaarheid over de weg en het spoor maken Zwolle tot de bruisende stad die het is.

In november 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van Morgen deel 1' vastgesteld. Een gedragen en ambitieuze toekomstvisie die de gemeente de komende jaren nader uitwerkt en vertaalt in een kwalitatief hoogwaardige stedelijke ontwikkeling. In de visie zijn vijf topambities geformuleerd (zie kader). Alle vijf impliceren grote investeringen in de woningmarkt, in nieuwe en bestaande woonmilieus, om daarmee het vestigingsklimaat van Zwolle voor huishoudens en bedrijven aantrekkelijk te houden en nog verder te versterken. Een goede differentiatie aan woonmilieus is een randvoorwaarde om de gewenste ontwikkeling in goede banen te leiden en concurrerend te blijven ten opzichte van andere stedelijke centra. Deze ambitie is ook terug te lezen in de recent vastgestelde Woonvisie (zie kader).

Met inachtneming van deze ambities en vanuit onze kennis en ervaring zien we voor de Zwolse woningmarkt de komende jaren vijf uitdagingen.

Omgevingsvisie en Woonvisie

In november 2017 heeft de Zwolse gemeenteraad het eerste deel - de kernopgaven en ambities - van de Omgevingsvisie vastgesteld. Daarin staat vijf topambities:

1. Menselijk kapitaal als drager
2. De fysieke stad als fundament
3. Versterken van stedelijkheid en economie
4. Klimaatbestendig en energieneutraal
5. Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen

Deze ambities zijn in lijn met de in maart 2017 vastgestelde Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' 2017-2027. Deze visie bestaat uit vier pijlers:

1. Sterke groeistad: verstedelijking, inzet op een levendige binnenstad en vitale wijken met voorzieningen en een woningaanbod dat kwalitatief aansluit bij de woningbehoefte van de (nieuwe) inwoners.
2. Vernieuwende woonstad: ruimte voor vernieuwing, eigenheid en creativiteit.
3. Solidaire leefstad: voor iedereen de woonvorm die bij hen past binnen woonomgevingen met voldoende voorzieningen en die uitnodigen tot ontmoeting en samen leven.
4. Duurzame deltaxstad: kansen voor duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

Uitdaging 1

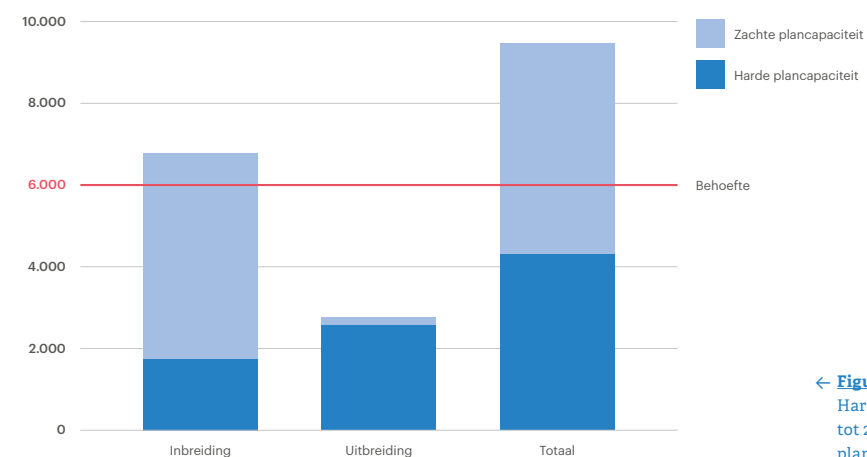
Accommoderen van stevige groei

Alle bevolkingsprognoses leren ons dat Zwolle de komende jaren sterk zal groeien. De bevolking neemt toe tot circa 136.000 inwoners in 2027 en 140.000 inwoners in 2040. Dat betekent een huishoudenstoename van ongeveer 10.000 huishoudens tot 2040, waarvan circa 6.000 tot 2027. Daarom moeten we als woningcorporaties en marktpartijen de komende jaren voldoende woningen toevoegen om minimaal 6.000 extra huishoudens te huisvesten binnen de gemeentegrenzen.

Uitbreiding harde plancapaciteit nodig

Om deze opgave te verwezenlijken is het van belang dat we blijven werken aan een woningbouwprogramma met voldoende plancapaciteit. Voldoende capaciteit ook om planuitval op te kunnen vangen en planontwikkeling zo goed mogelijk te kunnen faseren. De urgentie is hoog omdat de kansen voor huishoudens op de koopmarkt het laatste tijd hard zijn afgenomen (in 2017 met maar liefst 38%) en voorlopig nog steeds kleiner

lijken te worden. Tegelijkertijd blijven de wachttijden in de sociale huursector al jaren schommelen rond de 4,5 jaar, en ligt de slaagkans in de speedmodule onder de afgesproken 66% binnen zes maanden. We beschikken in theorie over voldoende plancapaciteit (circa 9.500 woningen tot 2027) om de netto groei van 600 woningen per jaar te kunnen realiseren (zie figuur 1). In de praktijk zien we echter wel een aantal knelpunten.



← **Figuur 1**
Harde en zachte plancapaciteit tot 2027 ten opzichte van totale plannen en ten opzichte van behoefte (6.000).

Allereerst constateren we dat met name op binnenstedelijke locaties op dit moment nog onvoldoende harde plancapaciteit (plannen met planjuridische status) is om tot 2027 daadwerkelijk minimaal 300 woningen per jaar te kunnen realiseren. Het overgrote deel van de binnenstedelijke plannen betreft zogenoemde zachte capaciteit. De harde capaciteit zit met name voor de komende jaren in de pijplijn en wordt daarna minder. Er ligt een urgente opgave om werk te maken van het vergroten van de harde plancapaciteit om ook na 2020 minimaal 300 woningen op binnenstedelijke locaties toe te kunnen voegen en planuitval op te kunnen vangen. Daarvoor is het belangrijk om op strategische locaties zoals Spoorzone, IJsselhallen en Noordereiland vaart te maken, zodat planontwikkeling en bouw tijdig kunnen worden gestart.

In Stadshagen beschikken we in beginsel wel over voldoende harde plancapaciteit. Desondanks maken we ons als marktpartijen en woningcorporaties ook hier zorgen over de snelheid waarmee we de plannen de komende jaren kunnen realiseren. Hier ligt een opgave om de samenwerking en bouwprocessen te verbeteren en optimaliseren. Daarbij realiseren we ons dat krapte in de bouwsector het tempo ondanks deze extra inzet kan hinderen.



Woningtekort vraagt om versnelling (400 woningen)

Daar komt bij dat de vastlopende Zwolse woningmarkt en het oplopende tekort aan koop- en huurwoningen in verschillende segmenten al op korte termijn vragen om een extra impuls. Gezien de huidige situatie pleiten we voor een gezamenlijke inzet om tot en met 2020 versneld 400 woningen extra toe te voegen in de huur- en koopsector, binnenstedelijk en op Stadshagen.

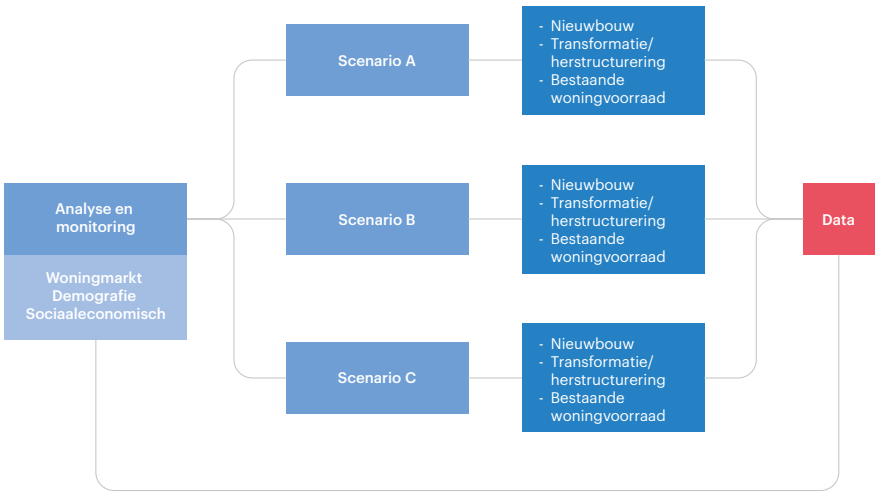
Een grote opgave, aangezien 600 nieuwe woningen per jaar voor Zwolle ook al geen gering aantal is. Vanwege de aanwezige harde plancapaciteit op Stadshagen en complexiteit van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling ligt het voor de hand om deze versnelling de komende jaren voor een belangrijk deel te realiseren op Stadshagen. We blijven streven naar een goede balans tussen binnenstedelijke en suburbane woonmilieus, maar zetten op korte termijn daar in waar versnelling het makkelijkst realiseerbaar is. Dat vraagt om bovengemiddelde inzet van marktpartijen, woningcorporaties en gemeente en om een intensieve samenwerkingsagenda waarin we elkaar de komende jaren prikkelen en uitdagen om voldoende en kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen.

Werken met woningmarkt- scenario's

Tot slot is het van belang dat we ons realiseren dat we de komende jaren weliswaar te maken krijgt met een stevige groei en hoge druk op de woningmarkt, maar dat deze groei na 2027 gestaag afneemt en op termijn stabiliseert of mogelijk zelfs negatief wordt. Vanuit de wetenschap dat elke woning die we vandaag realiseren minstens 50 jaar moet functioneren, is het van belang dat we ons langzaam maar zeker ook gaan voorbereiden op een andere periode, waarin groei niet meer vanzelfsprekend is en de woningmarkt steeds verder ontspant.

We zullen de komende jaren daarom moeten leren anders te gaan sturen en programmeren om tijdig te kunnen anticiperen op trends en ontwikkelingen (woningmarkt, demografie, economie). Als woningcorporaties, marktpartijen en overheden spreken we de ambitie uit om bij het opstellen van de nieuwe ontwikkelstrategie de methodiek van scenarioplanning in te voeren en om samen te komen tot een cyclisch proces waarbinnen we op duurzame wijze vormgeven aan visievorming en programmering. Daarin leggen we een koppeling tussen de nieuwbouwopgave, transformatie en gewenste kwaliteitsslag van de bestaande woningvoorraad.

Figuur 2
Weergave van het toepassen
van scenarioplanning op de
woningbouwprogrammering
↓



Conclusies

- Tot 2027 zullen netto (dus na aftrek van sloop) minimaal 600 woningen per jaar toegevoegd moeten worden. Daarvoor is het van belang om de harde plancapaciteit op korte termijn uit te breiden, met name op binnenstedelijke locaties.
- Gezien de toenemende krapte op de woningmarkt is het gewenst om de productie tot en met 2020 te versnellen met 400 woningen. We streven naar een goede balans tussen binnenstedelijk en Stadshagen, maar zoeken op korte termijn de versnelling in Stadshagen als daar op korte termijn makkelijker locaties te realiseren zijn. We bepalen na twee jaar of verlenging van de tijdelijke verhoging nodig is.
- Veranderingen op de (middel) lange termijn vragen erom werk te maken van een andere manier van programmeren op basis van scenario's, monitoring en nadrukkelijke koppeling tussen nieuwbouw en transformatieopgave.
- Bovenstaande vraagt de komende periode om een bovengemiddelde inzet van marktpartijen, woningcorporaties en gemeente.





Uitdaging 2

Vormgeven aan verstedelijking en transformatie

Zwolle onderscheidt zich als woonstad in de regio door het stedelijke karakter met een hoog voorzieningenniveau en aantrekkelijke (groen)stedelijke woonmilieus. In het licht van de veranderende woningvraag en de sterke groei van het aantal kleine huishoudens zetten de Omgevingsvisie en Woonvisie terecht in op versterking en uitbreiding van deze stedelijke woonmilieus. De vraag naar (groen)stedelijke milieus komt ook naar voren in het recente woningmarktonderzoek van Companen en HHM (2017) en het Mosaic onderzoek van gebiedsontwikkelaar BPD (2016). Jong en oud, maar ook gezinnen kiezen in toenemende mate voor een woonomgeving in de nabijheid van voorzieningen.

Investeren in stedelijkheid

Voor de economische ambities van Zwolle is het bovendien noodzakelijk om een vestigingsklimaat te realiseren met aantrekkelijke stedelijke woonmilieus voor jongeren, gekwalificeerd personeel en de groeiende groepen eenpersoonshuishoudens. Om concurrerend te blijven hebben we de komende jaren fors meer woningen in stedelijke woonmilieus nodig. We zien kansen voor transformatie en verdichting van de bestaande (groen)stedelijke milieus voorzieningen (functiemenging) en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Binnenstedelijk zou daarbij het accent moeten liggen op gestapelde woningen voor kleine huishoudens (jong en oud). Het binnenstedelijk gebied (zie figuur 3) van Zwolle is bij uitstek de plek om de gewenste stedelijkheid vorm te geven door het verhogen van dichtheid en het vergroten van functiemenging. Er ligt op een aantal locaties unieke kansen om stevig in te zetten op dichtheid en functiemenging (denk aan de Spoorzone). Dat mag zich naar onze mening ook vertalen in hoogwaardige architectuur (de nieuwe visitekaartjes van Zwolle, moderne woonstad) en volume (hoogte). In de groenstedelijke Zwolse milieus zien we mogelijkheden juist meer te mengen met grondgebonden en gestapelde milieus. Dichtheden kunnen hier lager en variëren.

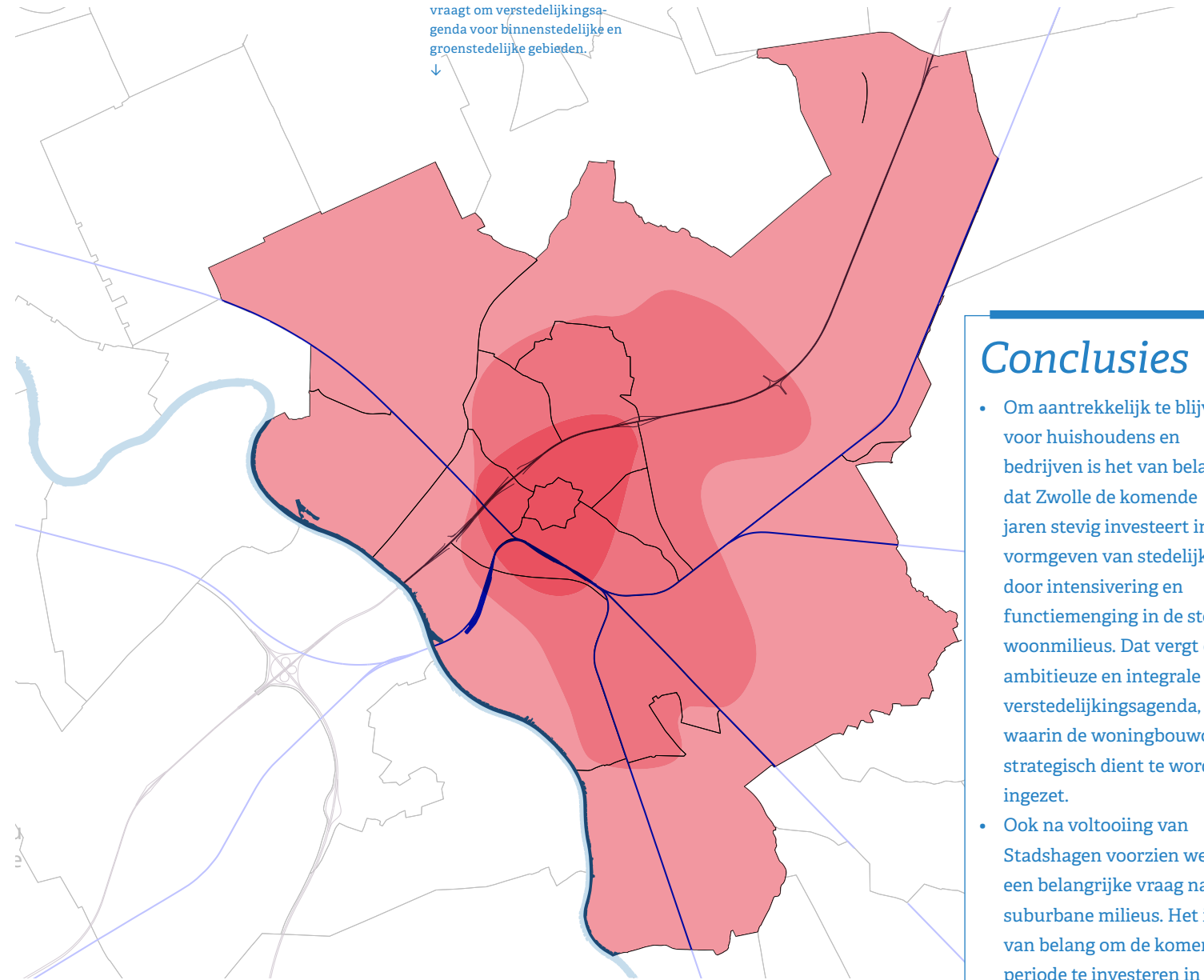
Voorsorteren nieuwe suburbane woonmilieus

Bovenstaande laat onverlet dat de vraag naar suburbane milieus in Zwolle nog steeds een belangrijk deel uitmaakt van de woningvraag. Het is van groot belang Stadshagen de komende jaren af te ronden met kwalitatief hoogwaardige woningen en complementaire woonmilieus in relatief lage dichtheden. Op basis van de woningbehoefte willen we daarom ook vasthouden aan de verhouding binnenstedelijk-suburbaan van 50%-50%.

Ook na voltooiing van Stadshagen voorzien we een belangrijke vraag naar suburbane milieus. Er ligt een uitdaging om deze milieus weer complementair op het bestaande aanbod te laten zijn om op die manier de bestaande stad te versterken. Het is van belang om de komende periode te investeren in het aanwijzen van nieuwe locaties voor deze woningbehoefte en om met elkaar van gedachten te wisselen op welke wijze deze locaties na 2027 vormgegeven en ontwikkeld moeten worden.

Figuur 3

Verstedelijkings- en transformatieopgave woonmilieus vraagt om verstedelijkingsagenda voor binnenstedelijke en groenstedelijke gebieden.



Legenda

- Binnenstedelijke woonmilieus
- Groenstedelijke woonmilieus
- Suburbane woonmilieus

Conclusies

- Om aantrekkelijk te blijven voor huishoudens en bedrijven is het van belang dat Zwolle de komende jaren stevig investeert in het vormgeven van stedelijkheid door intensivering en functiemenging in de stedelijke woonmilieus. Dat vergt een ambitieuze en integrale verstedelijkingsagenda, waarin de woningbouwopgave strategisch dient te worden ingezet.
- Ook na voltooiing van Stadshagen voorzien we een belangrijke vraag naar suburbane milieus. Het is van belang om de komende periode te investeren in het aanwijzen van nieuwe locaties voor deze woningbehoefte en om met elkaar van gedachten te wisselen op welke wijze deze locaties na 2027 vormgegeven en ontwikkeld moeten worden.

Uitdaging 3

Slagings- kansen en door- stroom



De kansen voor huurders en kopers om een passende woning te vinden op de Zwolse woningmarkt en door te stromen naar een woning die aansluit bij hun levensfase en woonbehoefte zijn de afgelopen jaren sterk afgenomen. Ontwikkelingen op de koopmarkt, sociale markt, in de vrije huursector en de zorg zorgen er samen voor dat het een belangrijke opgave is om de slagingskansen en doorstroom op de Zwolse woningmarkt te verbeteren.

Krapte op de koopmarkt

De koopwoningmarkt koopt op dit moment droog. De keuzemogelijkheden zijn in 2017 met ruim 38% afgenomen ten opzichte van 2016. De mediane verkoopprijzen zijn met 11% gestegen in hetzelfde jaar en lagen in het laatste kwartaal van 2017 zelfs hoger dan de mediane vraagprijs.¹ Tegelijkertijd is er groeiende belangstelling voor wonen in Zwolle vanuit de rest van het land.² De krapte-indicator van de NVM geeft aan dat de krapte bij alle typologieën en vrijwel alle segmenten sterk is toegenomen.

¹ Woningmarktrapportage Ten Hag Makelaarsgroep, januari 2018.

² Zo blijkt onder andere uit de 'hittekaart' van BPD uit 2017.



bron: stadsstrand-zwolle.nl

Afname slagingskansen in het sociale segment

Ook in het sociale segment neemt de krapte toe. De huidige wachttijd in de wensmodule bedraagt al jaren ongeveer 4,5 jaar. De slaagkans in de spoedmodule ligt al sinds vorig jaar lager dan de afgesproken 66% van de huishoudens die binnen zes maanden een woning toegewezen zou moeten krijgen. De spanningsindicator is één op zeven, waarbij één op de zeven woningzoekenden een woning toegewezen krijgt. Ongeveer de helft van de actief woningzoekenden is starter of herstarter (na bijvoorbeeld echtscheiding) op de woningmarkt. Om de wachttijden gelijk te houden zal de benodigde omvang van de kernvoorraad tot 2027 met 100 woningen netto per jaar moeten groeien.³ Om de slagingskansen voor huishoudens in de sociale huur op korte termijn te vergroten hebben we naar aanleiding van behoefteprognoses uit 2013 in 2017 met succes een versnellingsactie ingezet, die heeft geleid tot een toevoeging van 445 woningen, waarvan er in maart 2018 een kleine honderd zijn opgeleverd.

Voldoende plancapaciteit goedkope woningen

Voor nieuwbouw hebben we eerder afgesproken dat 30% van de benodigde 6.000 woningen goedkoop moet zijn (koop en huur). De planningslijst tot 2027 is daarmee in lijn: 2.000 van de geplande woningen staan in het programma als sociale huur en een kleine 300 als goedkope koop. Daarnaast staan er nog 200 woningen goedkoop met mix koophuur in

de planning, waarvan een deel bij goedkope koop zal gaan horen.⁴ Voor de goedkope koop geldt dat het wenselijk is om het aandeel in de plancapaciteit verder te laten toenemen, op een manier die niet ten koste gaat van de behoefte en toekomstbestendigheid van de sociale huursector. Wij voelen ons daar gezamenlijk verantwoordelijk voor. Voor de toekomst is het van belang dat de prijssegmenten doordacht en aangescherpt worden. Woonlasten dienen daarbij als uitgangspunt te worden gehanteerd, zodat ze beter aansluiten bij de realiteit van de bewoner en de woningmarkt.



Extra aandacht voor midden-inkomens

Extra aandacht is nodig voor de groep huishoudens met een jaarinkomen tussen grofweg €36.000,- en €41.000,-. Deze groep verdient in de regel teveel voor een sociale huurwoning, maar heeft weinig mogelijkheden op de koopmarkt. Daarbij is er voor hen een slecht te overbruggen gat tussen (de bovengrens van) sociale huur (tot €710,-) en de huren in de vrije sector, die doorgaans pas vanaf €800,- worden aangeboden. Een deel van de huishoudens met middeninkomens dreigt daardoor tussen wal en schip te vallen, mensen die we graag in de stad willen laten wonen, waaronder starters en pas afgestudeerden.

Middenhuur is markttechnisch echter een ingewikkeld segment. Zo is het lastig te bepalen hoe groot de omvang van de behoefte aan dit segment precies is.⁵ Om de omvang van deze groep inzichtelijk te maken en daarmee verantwoordelijkheid voor en eigenaarschap van de opgave te kunnen bepalen, zijn goede indicatoren nodig die we gezamenlijk zullen moeten ontwikkelen. Desondanks zijn voor de kortere termijn woningen aan de onderkant van de middenhuur (grofweg van €710,- tot €850,-) nodig. Het is noodzakelijk om hier gezamenlijk op te blijven sturen. De gemeente heeft hierin als regisseur een belangrijke rol.

³ Companen en HHM, 2017.

⁴ De planningslijst tot 2027: 1.720 (29% van 6.000) harde en 1.056 zachte (18% van 6.000) plannen in het goedkope segment. Daarvan zijn 2.046 geplande woningen sociale huur. Dat is 34% van de behoefte van 6.000 en 74% van de plancapaciteit in het goedkope segment.

⁵ Companen en HHM (2017) voorzien tot 2032 een behoefte van duizend extra particuliere huurwoningen. Daarin is geen onderscheid gemaakt tussen prijsklassen binnen de particuliere huur.

Wonen en zorg



Tot slot zijn ontwikkelingen in het sociaal domein van invloed op de slagingskansen en doorstroming. Aan de ene kant vergrijst de bevolking en wonen ouderen langer zelfstandig, waardoor er woningen nodig zijn voor meer of minder zorgbehoevende senioren. Tegelijkertijd ontvangt door de extramuralisering van de zorg een grotere groep mensen met een psychiatrische zorgvraag, verstandelijke beperking of fysieke problemen hun zorg thuis in plaats van in een instelling; deze mensen komen in de wijken en dorpen van Zwolle wonen (de komende twee jaar zijn er voor hen 140 woningen nodig) (Companen en HHM, 2017). We zien daarnaast steeds meer initiatieven met (gezamenlijke) woonvormen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag ontstaan en verwachten mogelijk een beweging naar 'intramuralisering' in moderne woonvormen op de lange termijn. Met programma's zoals 'Lang zult u wonen' ondersteunen gemeenten ouderen bij het langer thuis blijven wonen. We willen de ontwikkelingen als woningcorporaties en marktpartijen met steun van de gemeente Zwolle faciliteren en deze doelgroepen in staat stellen om goede combinaties van wonen en zorg te maken.

Inclusiviteit als uitgangspunt

Zwolle is een ongedeelde stad met gemengde wijken, waarin mensen met een grotere en kleinere beurs, met verschillende achtergronden en al dan niet met een zorg- of ondersteuningsbehoefte hun thuis vinden. Het is onze zorg om dat zo te behouden bij het ontwikkelen van woningen voor alle doelgroepen. We vinden het van groot belang dat we gezamenlijk blijven streven naar een vitale mix op wijkniveau van typen huishoudens en inkomensgroepen.

In de woningbouwprogrammering sturen we op een inclusieve stad, bijvoorbeeld door de verdeling 30-40-30 (percentage goedkoop - middelduur - duur huur en koop) als uitgangspunt te nemen op wijkniveau. Op project- of buurtniveau kan daar gemotiveerd van worden afgeweken, om zo ook ruimte te bieden aan bijzondere woonmilieus en specifieke woonwensen. We zullen clustering van kwetsbare doelgroepen in wijken echter tegengaan.

Conclusies

- Door krapte op de woningmarkt in de koop- en huursector stagneert de doorstroming op de Zwolse woningmarkt. Dat vraagt om stevige sturing op de realisatie van voldoende nieuwe woningen.
- Daarin zal met name aandacht moeten zijn voor het goedkope segment (huur en koop) en woningen voor de middeninkomens.
- Het faciliteren van de ontwikkelingen in het sociaal domein en het vormgeven aan nieuwe combinaties van wonen en zorg is één van de grote uitdagingen voor de komende jaren en vraagt inzet van markt, woningcorporaties, zorgpartijen en gemeente.
- In de woningbouwprogrammering sturen we op een inclusieve stad, bijvoorbeeld door op wijkniveau de verdeling 30-40-30 (percentage goedkoop - middelduur - duur huur en koop) als uitgangspunt te nemen. Op project- of buurtniveau kan daar gemotiveerd van worden afgeweken, om zo ook ruimte te bieden aan bijzondere woonmilieus en specifieke woonwensen.



Uitdaging 4

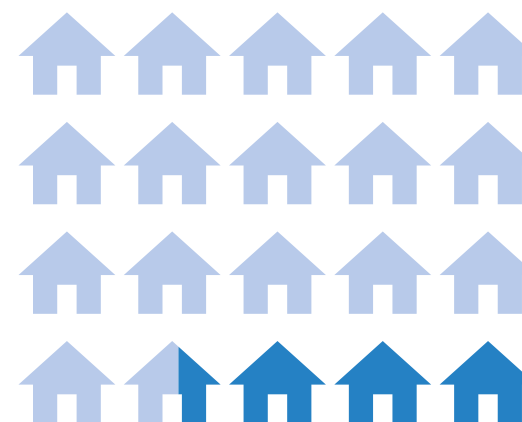
Kwaliteits-impuls bestaande woning-voorraad

Zoals gezegd zijn ruim acht van de tien woningen die in 2040 in Zwolle staan, reeds gebouwd. Met nieuwbouw alleen voegen we dus slechts een fractie toe aan het woningbestand van de toekomst. Dit is onvoldoende om de veranderende woningbehoefte bij te benen.

Duurzame woning-voorraad: energie-neutraal in 2050

Zo zal in Zwolle het aandeel kleine huishoudens sterk groeien, net als het aandeel senioren, en wordt de woonconsument steeds kritischer. Er ligt daarnaast een uitdaging om in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal te zijn.⁶ Besparing (en bij voorkeur zelfs energiewinning) zal voor een belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad en woonwijken moeten gebeuren. Gebiedsontwikkeling en transformatie zal meer circulair worden vormgegeven. In de prestatieafspraken 2016-2019 is tussen de gemeente en woningcorporaties afgesproken te streven naar een gemiddelde energie-index van 1,25 in het sociale bezit voor eind 2020 en zo snel mogelijk in te zetten op nieuwbouw met een EPC van 0 (BENG).

Figuur 4
Indicatie aandeel nieuwbouw ten opzichte van bestaande voorraad.
↓



⁶ Omgevingsvisie Zwolle deel 1, 2017.

Langer thuis wonen in een levensloopbestendige woning

Tegelijkertijd betekent het streven naar langer zelfstandig thuis wonen dat woningen levensloopbestendig gemaakt moeten worden. Onderzoek laat zien dat de sociale voorraad voor een groot deel al levensloopbestendig is, maar dat er in de particuliere voorraad nog een grote opgave ligt.⁷

⁷ Companen en HHM, 2017.

Opgaven aan elkaar koppelen

Door de woningbouwopgave slim aan deze opgaven te koppelen en door in nieuwbouw zoveel mogelijk in te zetten op wat de bestaande voorraad nog niet kan bieden, kunnen de verschillende opgaven elkaar versterken en meekoppelkansen worden gecreëerd. Onze woningcorporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang en particuliere eigenaren zijn al op veel plekken bezig met het investeren in kwaliteit en energiezuinigheid. Dit zullen we de komende jaren via een gezamenlijke aanpak en strategie moeten gaan versnellen en opschalen. VVE's vragen daarbij bijzondere aandacht. De ambities eisen echter meer dan alleen het aanpakken van woningen. Wat nodig is, is een gezamenlijk optrekken op de verschillende schaalniveaus, van wijk tot regio, om de bestaande voorraad aan te pakken.

Conclusies

- Het is van belang dat we in programmering en beleid de focus gaan verleggen van nieuwbouw naar investeringen in de bestaande woningvoorraad: verbeteren van woonkwaliteit en energetische prestaties.
- Een gezamenlijke inzet, aanpak en strategie zijn nodig voor de benodigde versnelling en opschaling van de aanpak van de bestaande woningvoorraad.





Uitdaging 5

Nieuwe samen- werkingen

De gemeente Zwolle en woningcorporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang hebben een lange traditie van samenwerken bij het verwezenlijken van de ambities van de stad, jaarlijks geconcretiseerd in prestatieafspraken. De samenwerking van partijen op de woningmarkt is begin deze eeuw verder uitgebouwd met het Zwols Concilium, waar naast de gemeente, provincie en woningcorporaties ook ontwikkelende, investerende en bouwende partijen aan deelnemen.

De Zwolse Aanpak: 1.0 en 2.0



Als Zwols Concilium hebben we deze traditie van samenwerking de afgelopen jaren met verve invulling gegeven. We hebben als woningcorporaties, marktpartijen en overheid op verschillende momenten en manieren succesvol de handen ineen kunnen slaan. Onder de noemer 'Zwolse Aanpak' hebben we in 2009 voor het eerst gezamenlijk een pakket aan maatregelen voor een vitale woningmarkt afgesproken. Onder invloed van de crisis in 2012 is in de 'Zwolse Aanpak 2.0' een tweede tranche afspraken opgesteld. Ook deze afspraken hebben geleid tot succesvolle interventies en acties op de woningmarkt. Mede hierdoor hebben we de productie altijd goed op peil kunnen houden en is de woningmarkt in Zwolle relatief sterk en stabiel uit de crisis gekomen.

Deze traditie van samenwerking geeft ons de kans om ook de toekomst tegemoet te treden nu de markt weer aantrekt. We zien dat we elkaar goed weten te vinden, maar dat we elkaar opnieuw en nog meer zouden mogen uitdagen en prikkelen om de bovengenoemde ambities en vernieuwing te realiseren en de gewenste snelheid te houden bij planontwikkelingen. Zeker gezien het feit dat de woningmarkt en de opgaven van karakter veranderen en dat het flexibiliteit, nieuwe coalities en innovaties vraagt om hierop passend te kunnen reageren.

Met durf nieuwe rollen innemen

We willen ons zelf de komende jaren daarom uitdagen om - vanuit de verschillende bestaande en nieuwe rollen en posities die we hebben - op programma- en projectniveau actief nieuwe manieren van samenwerken te verkennen. We streven ernaar om elkaar als markt, corporaties en overheid meer ruimte te geven om te excelleren en het verschil te maken door aan de voorkant duidelijke kaders en speelruimte af te spreken. De lat mag daarbij best hoog worden gelegd, zeker als het gaat om duurzaamheid, het vormgeven van een circulaire economie of de zorg en inzet voor inclusieve wijken. Gebiedsontwikkelingen en transformaties kunnen een vliegwiel zijn voor het verwezenlijken van maatschappelijke ambities. Daarvoor is het nodig dat voor deze locaties aan de voorkant een heldere opdracht wordt meegegeven, een maatschappelijk programma van eisen, een Zwolse bouwenvoloppe.

Als marktpartijen en woningcorporaties in het Zwols Concilium willen we de gemeente nog beter ondersteunen in het realiseren van maatschappelijke en woningbouwambities, door kwaliteit, maatwerk, snelheid en meekoppelkansen te creëren. We willen ons als bouwende en ontwikkelende partijen samen met de gemeente inspannen om de doorlooptijd van projecten te beperken en te investeren in creatieve oplossingen en unieke invulling. We zien kansen om in de ontwikkelstrategie, meer te sturen op kwaliteit en verantwoordelijkheden en om beter gebruik maken van onze gezamenlijke kennis en transparant zijn over plannen, praktijk, middelen en inzet.

Conclusie

- De nieuwe opgaven op de woningmarkt vragen om nieuwe strategieën en samenwerkingen. Het is van belang dat de Zwolse woningcorporaties, marktpartijen en gemeente elkaar de komende jaren actief gaan uitdagen om kwaliteit, maatwerk, snelheid en meekoppelkansen te creëren bij planontwikkeling. Om dit te verwezenlijken hebben de partijen in het Zwols Concilium de ambitie om een gezamenlijke Taskforce Woningbouw in het leven te roepen, waarin we met gebundelde kracht uitvoering willen geven aan de onderstaande agenda's van de Zwolse Aanpak.





Zwolse aanpak

5 agenda's en 25 maatregelen voor een moderne woonstad

Zoals we in de paragrafen hierboven stellen, is een goede en vernieuwde samenwerking onontbeerlijk om tegemoet te komen aan de veranderende woonbehoefte en om de ambities van de stad te verwezenlijken. Daarnaast is het van belang om te gaan werken vanuit een gezamenlijke visie en agenda; een gezamenlijke ontwikkelstrategie voor de woningmarkt. In dit afsluitende hoofdstuk hebben we vijf agenda's geformuleerd met doelstellingen, ambities en acties die we de komende jaren verder willen gaan uitwerken, onder andere via de inzet van een gezamenlijke Taskforce Woningbouw.



Transformatie-
agenda



Betaalbaarheids-
agenda



Verstedelijkings-
agenda



Samenwerkings-
agenda



Doorstromings- &
versnellings-
agenda





Verstedelijkings-
agenda

Agenda 1

Verstedelijking

Doelstelling

Zwolle is, blijft 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 om daarmee ook ons concurrerende vestigingsklimaat te behouden en versterken.

Dat betekent dat verdichting, functiemenging en voldoende plancapaciteit in (groen)stedelijke woonmilieus nodig zijn. Dat vergt de komende jaren extra inzet. De harde plancapaciteit in deze gebieden moet omhoog en er moet ruimte zijn voor nieuwe initiatieven die onze ambities helpen te verwezenlijken. Er liggen kansen om met name in en rond de binnenstad bruisende buurten met woningen te realiseren voor een groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens (jong en oud) met nieuwe gestapelde woonvormen (van ca 40 tot 80 m²) en een hoog voorzieningenniveau.

Voorgestelde maatregelen

1. De ontwikkelstrategie dient antwoord te geven op de vraag hoe we gezamenlijk netto minimaal 3.000 woningen gaan toevoegen in (groen)stedelijke woonmilieus tot 2027. Ambitie van de ontwikkelstrategie is om binnen anderhalf jaar de harde binnenstedelijke plancapaciteit te vergroten door minimaal **750 woningen van zachte naar harde plancapaciteit** om te zetten. Indien nodig doen we onderzoek naar alternatieve locaties en gewijzigde invulling van bestaande locaties.
2. In de Omgevingsvisie is de ambitie uitgesproken het stedelijke karakter van Zwolle te versterken. Dit sluit aan bij de woningvraag van onder andere de sterk groeiende groep kleine huishoudens. Woningbouw is een krachtige katalysator van verstedelijking en een instrument om verdichting en menging van functies en bevolkingsgroepen te bevorderen. Het vormgeven van stedelijkheid in de 21ste eeuw vergt visie en ambitie. We stellen daarom voor om voor het binnenstedelijke en groenstedelijke gebied samen met gemeente en andere stakeholders in het kader van de Omgevingsvisie voor de zomer van 2019 een **verstedelijkingsvisie** op te stellen, waarin we doelen en ambities samen gebiedsgericht gaan uitwerken.



Agenda 2

Transformatie

Doelstelling

Ruim acht van de tien woningen die Zwolle in 2040 telt, staan er nu al. Met nieuwbouw alleen voegen we dus slechts een fractie toe aan het woningbestand van de toekomst. Dit is onvoldoende om de veranderingen in de woningbehoefte bij te benen. Daarnaast ligt er een uitdaging om in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal te zijn. Besparing (en eventueel zelfs energiewinning) zal voor een belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad en woonwijken moeten gebeuren. Antwoorden op veel van de uitdagingen zoeken we dan ook in de bestaande stad.

Voorgestelde maatregelen

3. De wijk zien we als het gewenste programmatische niveau (ook voor de Omgevingsvisie en aanpak Wonen en Zorg) om maatwerk te leveren en om handelingsperspectieven te creëren voor vastgoedeigenaren (woningcorporaties, beleggers, particuliere woningeigenaren), gemeente en bewoners om te investeren in de (energetische) kwaliteit en levensloopbestendigheid van de woningen. Onderdeel van de ontwikkelstrategie is het (gefaseerd) uitwerken van de **transformatieagenda op wijkniveau**. Als voorbeeld en basis kunnen de 'positioneringsstatements' dienen, waar woningcorporaties en andere partijen uit het Concilium nu al mee werken. We kijken waar we kunnen aanhaken op de aanpak van wijken en werken we samen met particuliere eigenaren en/of VvE's.
4. We adviseren de gemeente om in de ontwikkelstrategie **doelstellingen voor de bestaande woningvoorraad** per eigendomsvorm en segment te concretiseren in doelen en aantallen.
5. De verduurzaming van de woningvoorraad kan alleen slagen als het integraal onderdeel uitmaakt van een lokale of regionale energiestrategie. Als Concilium roepen we de gemeente op om zo snel mogelijk een integrale en gebiedsgerichte **Energietransitieagenda** op te stellen en ons daarbij als vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen te betrekken.
6. In de ontwikkelstrategie concretiseren we als gezamenlijke partijen onze duurzaamheidsambities voor **nieuwbouw en transformatie met prestatieafspraken voor de komende jaren**.



Doorstromings- & versnellings-agenda

Agenda 3

Doorstroming en versnelling

Doelstelling

Met de bevolkingssamenstelling veranderen ook de woonvoorkeuren van de Zwollenaren. Mensen worden ouder, leven langer zelfstandig thuis en in kleinere huishoudens dan vroeger. Door ontwikkelingen in de zorg stromen er meer mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag de Zwolse woningmarkt op. 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 tot oud), ook in die segmenten die nu onder druk staan. Dat betekent dat we op korte termijn de woningproductie fors moeten verhogen, dat we de slagingskansen in de sociale huur vergroten, meer aanbod hebben voor bijzondere doelgroepen (zoals zorgbehoevenden en statushouders), voldoende (betaalbare) middenhuur aanbieden en vastgoedeigenaren ruimte moeten bieden voor een kwaliteitsslag of aanpassing van de bestaande woning.

Voorgestelde maatregelen

7. We versnellen de woningbouwproductie door een gezamenlijke inzet met **400 extra woningen** tot en met 2020. Door op korte termijn vol in te zetten op versnelling van de woningbouw zorgen we dat we de tekorten op de koop- en huurmarkt verminderen.
8. Tijdelijk **extra inzet in Stadshagen** biedt naar verwachting het grootste kans om op korte termijn aan de totale behoefte te voldoen, waar de binnenstedelijke locaties meer ontwikkeltijd nodig hebben. Als marktpartijen en woningcorporaties willen we samen met de gemeente extra inzet plegen op de bouwproductie in Stadshagen door planprocessen, bouwstromen en faseringen verder te optimaliseren.
9. We bereiden middels een **locatieonderzoek** voor waar na 2020 (extra) nieuwbouw, transformatie en verdichting kunnen plaatsvinden. We zorgen ervoor dat in kader van de ontwikkelstrategie (eind 2018) alle mogelijke ontwikkellocaties en transformatielocaties voor woningbouw in beeld zijn gebracht en er een inventarisatie van knelpunten en prioritering heeft plaatsgevonden. We kijken voor de periode tot 2027 voornamelijk naar locaties in de (groen)stedelijke woonmilieus.
10. Voor de periode na 2027 willen we gefaseerd en schaalbaar inzetten op **nieuwe uitbreidingen** van bestaande wijken, indien de vraag naar suburbane woonmilieus manifest blijft. Het is van belang om de komende periode nieuwe locaties aan te wijzen voor deze woningbehoefte en om met elkaar van gedachten te wisselen op welke wijze deze locaties na 2027 - vanuit de woningbehoefte van de toekomst - vormgegeven en ontwikkeld moeten worden.
11. We spannen ons gezamenlijk in om de **slagingskansen voor mensen die aangewezen zijn op de sociale woningvoorraad** te vergroten. Dat doen we door jaarlijks voldoende woningen toe te voegen in het goedkope segment (zie Betaalbaarheidsagenda) en het woningtoewijzingssysteem verder te optimaliseren. De woningcorporaties zullen hierin indien nodig verder investeren en/of nieuwe ideeën en concepten ontwikkelen.
12. We zoeken actief naar mogelijkheden **unieke kwaliteiten en complementaire woonmilieus** toe te voegen aan de Zwolse woningmarkt, bijvoorbeeld in de vorm van architectonische hoogstandjes of wonen aan water, beschutte en flexibele woonvormen. Daarmee willen we nog meer kleur geven aan het brede palet van Zwolse woonmilieus en tegemoetkomen aan specifieke woonmensen voor bepaalde doelgroepen. Bovendien zijn wij ervan overtuigd dat een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig aanbod de stad kan helpen in de profilering als moderne woonstad.
13. Samen blijven we zorgen voor een goede spreiding van de woningen voor de **bijzondere (zorg-)doelgroepen** over de wijken. Hierdoor kunnen mensen doorstromen binnen hun wijk en worden wijken niet onevenredig gekleurd door bepaalde doelgroepen. De verbinding met de leefomgeving (sociaal netwerk, voorzieningen) is hierbij van belang.
14. We zorgen ervoor dat woningen die we toevoegen **levensloopbestendig** of relatief gemakkelijk levensloopbestendig te maken zijn.



Betaalbaarheids-
agenda

Agenda 4

Betaalbaarheid

Doelstelling

Zwolle is een ongedeelde stad met woningen voor iedereen. Daarom vinden we het belangrijk voldoende woningen in het goedkope segment (sociale huur of koop tot €180.000,- te realiseren). In de woningbouwprogrammering sturen we op inclusiviteit, bijvoorbeeld door de verdeling wijkniveau 30-40-30 (percentage goedkoop - middelduur - duur) als uitgangspunt te nemen. Op project- of buurniveau kan daar gemotiveerd van worden afgeweken, om zo ook ruimte te bieden aan bijzondere woonmilieus en specifieke woonwensen. Zo behouden we onze leefbare en inclusieve wijken. Sturing op programma in de ontwikkelstrategie en via prestatieafspraken is nodig om dit kader te bewaken.

Voorgestelde maatregelen

15. We gaan de **prijssegmenten in de koopsector** opnieuw doordenken: uitgangspunt is de betaalbaarheid voor inwoners. Dat betekent dat we een manier ontwikkelen om naast marktprijs ook naar woonlasten te kijken en dat we die in verhouding tot de draagkracht en de kwaliteit van het product bekijken. We zullen indien nodig specifiek goedkope koop (tot €180.000,-) opnieuw definiëren.
16. We committeren ons aan de verantwoordelijkheid om diverse en leefbare wijken met een woningvoorraad van **30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur** (huur en koop) te realiseren. We nemen dit als uitgangspunt bij onze wijkgerichte aanpak.
17. Samen met de woningcorporaties zorgen we ervoor dat we voldoende woningvoorraad hebben voor de **primaire doelgroep**. De omvang en samenstelling van de doelgroep in relatie tot de kernvoorraad is altijd in beweging en monitoren we daarom vanaf 2018 doorlopend. Indien nodig passen we op basis van de uitkomsten het woningbouwprogramma aan en stemmen we met de regio af wat dit betekent voor het woonruimteverdeelsysteem.
18. Via de ontwikkelstrategie willen we gaan sturen op meer woningen in het lagere segment van de **middenhuur**: met name woningen tussen de €710,- en €825,-. Ook maken we afspraken over de prijs-kwaliteitverhouding, de termijnen voor uitponding en mogelijke voorraatsregelingen. Om de omvang van deze groep beter inzichtelijk te maken en daarmee verantwoordelijkheid voor en eigenaarschap van de opgave te kunnen bepalen, zijn goede indicatoren nodig. We geven onszelf als Concilium de opdracht om deze opgave in beeld te brengen en ermee aan de slag te gaan, om zo mensen te behouden voor onze stad en draagvlak voor economie en voorzieningen.
19. We vinden het belangrijk dat woningen die voor het **goedkope segment** bedoeld zijn zo lang mogelijk beschikbaar blijven in het goedkope segment. We willen speculatie tegengaan en zullen wettelijke mogelijkheden gebruiken en verkennen. We kijken naar mogelijkheden om juridisch en ruimtelijk beperkingen ten aanzien van speculatie vast te leggen.
20. Een belangrijke opgave voor de ontwikkelstrategie wordt het toevoegen van **extra goedkope koopwoningen**; er zijn naar verwachtingen enkele honderden goedkope woningen meer nodig dan nu in het programma staan. Hiervoor dient aandacht te zijn in de op te stellen ontwikkelstrategie, alsmede voor de gevolgen voor het aandeel sociale huur en de wachttijden. Woningcorporaties en marktpartijen omarmen gezamenlijk deze ambitie.



Samenwerkings-
agenda

Agenda 5

Samenwerking

Doelstelling

Het Zwols Concilium is een uniek samenwerkingsverband, dat in veel andere steden en regio's met belangstelling wordt gevolgd. Desondanks denken we dat we onze samenwerking nog beter kunnen benutten om onze ambities voor de stad te realiseren. Het is van belang dat de Zwolse woningcorporaties, marktpartijen, provincie en gemeente elkaar de komende jaren actief uitdagen en kennis en middelen inzetten om kwaliteit, maatwerk, snelheid en meekoppelkansen te creëren bij planontwikkeling. Dat gaan we als volgt doen.

Voorgestelde maatregelen

21. Het Concilium stelt zoals gezegd een **Taskforce Woningbouw** in, om daarmee gezamenlijk de schouders te zetten onder de bovengenoemde opgaven en maatregelen en om een bijdrage te leveren aan de geformuleerde ambities van de Omgevingsvisie. Deze Taskforce is in kennis, tijd en middelen een gezamenlijke investering van de partijen en bewaakt de uitvoering van de Zwolse Aanpak en haar vijf agenda's. De Taskforce Woningbouw bestaat uit vertegenwoordigers van het Concilium (marktpartijen, woningcorporaties en gemeente). De Taskforce Woningbouw zet de komende jaren kennis en middelen in om te komen tot nieuwe strategieën voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Ze adviseert de gemeente Zwolle bij het opstellen van de

ontwikkelstrategie en levert gevraagd en ongevraagd advies en kennis aan bestuur en ambtelijk apparaat van de gemeente Zwolle. Op korte termijn ligt de prioriteit van de Taskforce bij het versnellen van de woningbouwproductie met 400 extra woningen tot en met 2020. Daarnaast zal de Taskforce zich bezig houden met de kwalitatieve vertaling van de woningbehoefte in een programma voor de middellange en lange termijn.

22. Naast de op uitvoering- en realisatie gerichte Taskforce Woningbouw stelt het Zwols Concilium een **kennisagenda** op. Onderdeel van deze agenda is het gezamenlijk vormgeven van een data- en monitoringssysteem, waarmee we ontwikkelingen en behoeften beter kunnen volgen en periodiek in beeld

(‘Staat van de Zwolse Woningmarkt’) kunnen brengen. De monitor is breder dan een woningmarktmonitor: we kijken ook naar indicatoren op het gebied van duurzaamheid, woonomgeving, leefbaarheid, wonen-zorg, voorzieningen, etc. We blijven ons inzetten voor het uitwisselen van kennis en inzichten in de vorm van (openbare) bijeenkomsten en kennissessies.

23. In het kader van de ontwikkelstrategie maken we een begin met **scenario-planning** voor de (middel)lange termijn; waarin we trends en ontwikkelingen op gebied van demografie, woningmarkt en economie koppelen aan strategie en integrale aanpak voor de nieuwbouw, transformatie en bestaande woningvoorraad. Daarmee willen we de komende jaren beter en flexibel kunnen inspelen op de dynamiek van woningmarkt. We kiezen op basis van de kennis die we hebben van welk scenario we uit moeten gaan (hoog-, midden- of laagconjunctuur) en wat dat betekent voor kwantitatieve en kwalitatieve programmering. In de scenario’s werken we uit wat ze betekenen voor de maatregelen in de vijf agenda’s. We spreken met elkaar af dat we op basis hiervan de ontwikkelstrategie tweejaarlijks herijken.

24. We gaan op concrete locaties oefenen met nieuwe manieren van **gebiedsontwikkeling**. We zien kansen om vanuit scherpe ambities en kaders en meer vertrouwen en ontwikkelruimte beter te sturen op duurzaamheid, inclusiviteit en kwaliteit. Dit vergt een actieve verkenning van hoe we onze posities en rollen kunnen herijken: hoe

we als partijen elkaar en particuliere eigenaren kunnen uitdagen en nieuwe handelingsperspectieven kunnen bieden. We maken afspraken over (maximale) ontwikkeltermijnen en verkennen vanuit de integrale opgaven naar meekoppelkansen en het combineren van geldstromen (duurzaamheid, circulariteit, zorg etc.). Concreet adviseren we de gemeente om in het kader van de Omgevingsvisie en Omgevingsplannen afwegingskaders voor gebieden te maken waarin benoemd wordt wat de maatschappelijke indicatoren zijn die de gemeente belangrijk vindt, zodat er duidelijkheid is over de maatschappelijke ambities, er een gelijk speelveld voor partijen wordt gecreëerd en er aan de voorkant van een gebiedsontwikkelingstraject al wordt samengewerkt. De gemeente kan zo meer gebruik maken van de realisatiekracht van de marktpartijen

25. Tot slot hebben we de ambitie om in gebiedsontwikkeling, transformatie en herstructurering een bijdrage te leveren aan een meer **circulaire economie**, waarin duurzaam hergebruik van materialen en middelen centraal staat. We hebben de ambitie om voor alle projecten in de gemeente Zwolle een materialenpaspoort te hebben, waarmee inzichtelijk wordt welke materialen bij de bouw zijn gebruikt en hoe ze zijn verwerkt. In de ontwikkelstrategie wordt hier een termijn aan verbonden. Dat maakt het hergebruiken en terugwinnen van materialen bij de sloop of demontage veel eenvoudiger en geeft bouwwerken meer waarde.





Deze Zwolse Aanpak is opgesteld door de partijen van het Zwols Concilium:



A.Beverwijk en Zonen BV
Bemog Projektontwikkeling BV
BPD
Bouwinvest
deltaWonen
DLH Ontwikkeling BV
Gemeente Kampen
Gemeente Zwolle
Goossen Te Pas Bouw BV
Hegeman Ontwikkeling BV
Heijmans Vastgoed
Heutink Projectontwikkeling BV
Holtkamp projectontwikkeling BV
Karssen Makelaars BV
Loostad Vastgoedontwikkeling
Mateboer Projectontwikkeling BV
Nijhuis Bouw BV

Ontwikkelingscombinatie Stadshagen
Provincie Overijssel
Rabobank IJsseldelta
Rodenburg makelaars
Schagen Groep
Schutte bouw & ontwikkeling
Slokker Vastgoed BV
Ten Hag Makelaars
Trebbe Oost & Noord BV
Van Wijnen Zwolle BV
VanWonen
Voerman Greve Makelaardij
Wetland Wonen Groep
Woningstichting Openbaar Belang
Woningstichting SWZ
Woonaccent Makelaars Van Dorsten

*De Zwolse Aanpak is tot stand gekomen onder
begeleiding en advies van:*
RUIMTEVOLK

Vormgeving:
Bestwerk

Oplage:
250 ex.

Het (her)gebruiken van teksten uit deze publicatie is
toegestaan onder voorwaarde van duidelijke bronvermelding.

Maart 2018

