

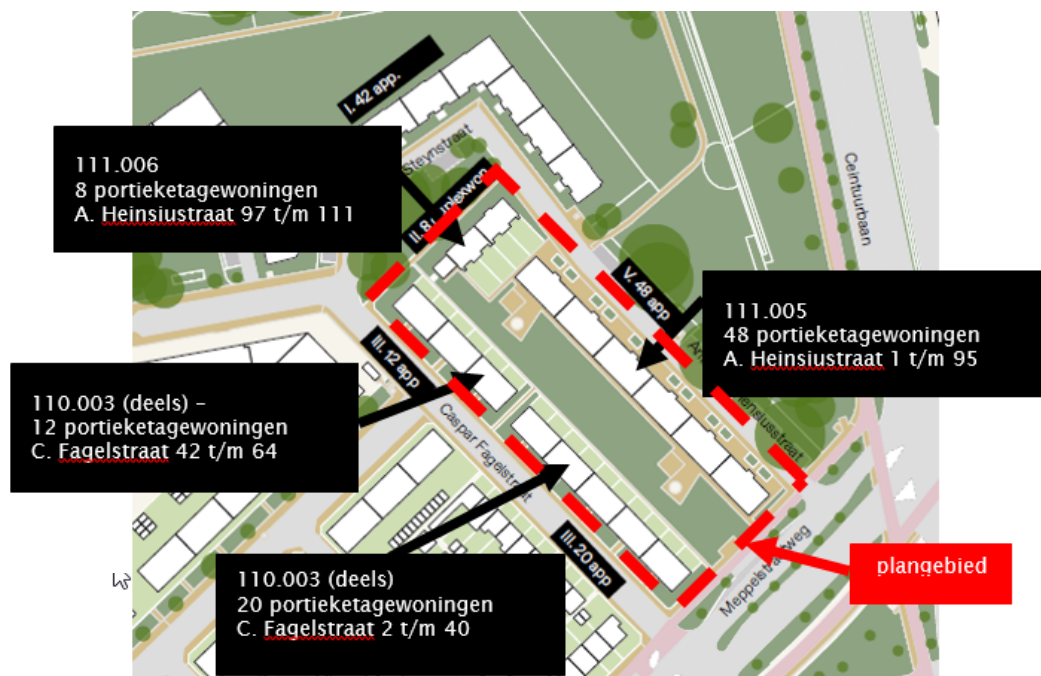
- Flexibiliteit, we trekken samen op met BPD. BPD is aangehaakt om een deel van de appartementen toe te voegen aan de portefeuille van haar woningfonds, voor verhuur in het middenhuursegment. Hiervoor vormt de huidige middenhuurverordening 2022 wel een belemmering in de haalbaarheid van de realisatie van de middenhuurwoningen. Een en ander is ook bekend bij de

gemeente in relatie tot het project Meeuwenlaan van BPD/Dura. Mocht het onverhoopt niet lukken om tot afspraken te komen tussen BPD en SWZ, dan bestaat de mogelijkheid dat SWZ de appartementen opneemt in haar portefeuille, voor verhuur in de midden huur.

In deze memo is de bestaande situatie beschreven en het woonprogramma voor de nieuwe ontwikkeling.

De ontwikkellocatie

De locatie is gelegen in de wijk Diezerpoort in de buurt Hogenkamp. De buurt Hogenkamp is van origine een sociaal gekleurde wijk. Het aandeel sociale huurwoningen is groter dan het Zwols gemiddelde en het gemiddelde inkomen is laag. Voor meer informatie over de buurt zie bijlage 1.



Figuur 2

De bestaande bebouwing betreft portieketage woningen, die geheel in eigendom zijn van SWZ. De locatie is weergegeven in figuur 2. De vier bestaande woongebouwen bieden plaats aan 88 sociale huurwoningen en worden nu alle sociaal verhuurd. De huidige verdeling in huren zijn de volgende:

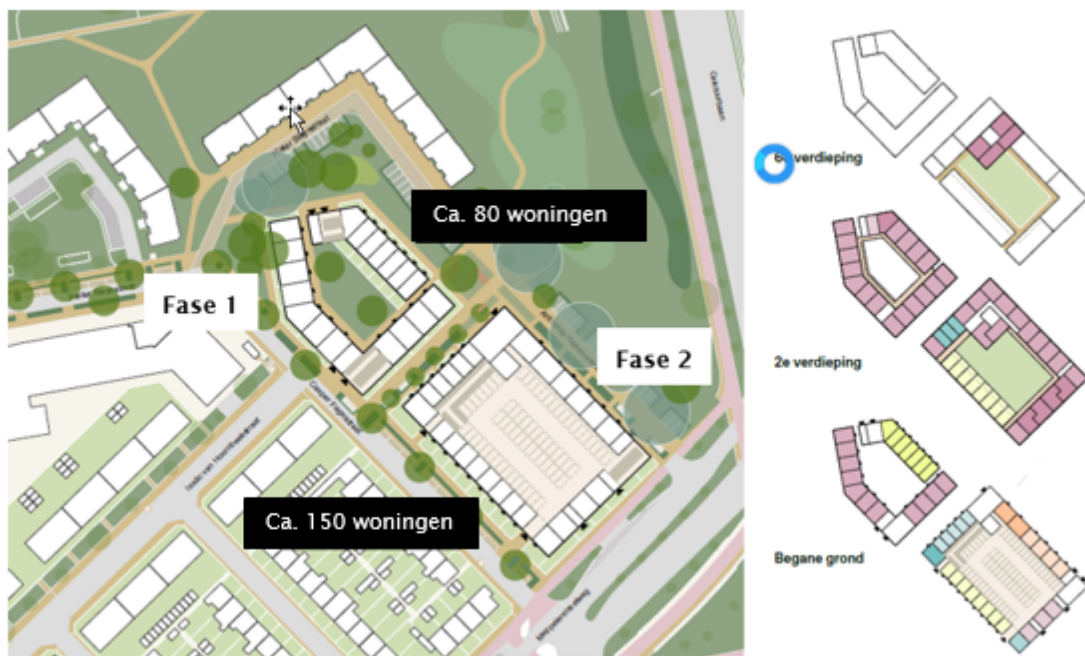
	111.003 C. Fagelstraat	111.005 A. Heinsiusstraat	111.006 A. Heinsiusstraat	
Kwaliteits- kortingsgrens	2		8	11%
tot 1e aftoppingsgrens	23	48		81%
tot 2e aftoppingsgrens	7			8%
Totaal	32	48	8	



Programmering nieuwe situatie

De 88 bestaande woningen worden in twee fasen gesloopt, om plek te maken voor de nieuwbouw. Voor de nieuwbouw is een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat bestaat uit 2 woonkwadranten vrijwel passend binnen de bestaande plot. In fase 1 is het beoogde aantal nieuwe woningen 80 en in fase 2 ca. 150. Samen dus 230 woningen. In beide kwadranten komt een gedifferentieerd aanbod aan woningtypologieën, welke variëren in GBO's en in type. Zo komen er appartementen, grondgebonden woningen en maisonnettes. Belangrijke pijlers in de keuze voor de programmering voor deze ontwikkeling zijn:

1. **Betaalbaar gedifferentieerd woningaanbod** passend bij de locatie.
2. **Snelheid in woningbouwproductie**, om aan te sluiten bij de kernopgave voor wonen in de gemeente Zwolle.
3. **Flexibiliteit**, waarbij de haalbaarheid geborgd is.



Figuur 3

1. Betaalbaar gedifferentieerd woningaanbod passend bij de locatie

De huidige woningen worden 100% verhuurd in het goedkope segment. SWZ wil op deze eigendomslocatie duidelijk blijven inzetten op betaalbaarheid middels een gedifferentieerd programma met hierin woningen in het goedkope en middenhuur segment. Ze wil hiermee alle doelgroepen bedienen in het betaalbare segment en middels differentiatie ook de leefbaarheid op peil houden en zo mogelijk verbeteren.

De beoogde inkomensverdeling voor deze locatie is het terugbrengen van de 88 gesloopte sociale huurwoningen. De extra woningen, het 'sur-plus' (ca. 142 woningen), wordt verdeeld in ca. 30% extra sociale huur en de overige 70% midden huur. Dit laatste betreft zowel de middenhuur 1 als de middenhuur 2.

Het woonkwadrant in de eerste fase wordt volledig sociaal verhuurd (goedkope huur, tot aan liberalisatiegrens ad ca. € 850) en komt volledig in eigendom van SWZ. Binnen dit blok zal differentiatie ontstaan in de huren door woningen te verhuren met huurprijzen onder de eerste en de tweede aftoppingsgrens én onder de liberalisatiegrens.

Het kwadrant in de 2^e fase richt zich zowel op het goedkope als het middenhuur segment.

Swz neemt de appartementen in het middenhuur segment in principe niet zelf in exploitatie; haar kerntaak is sociale woningen verhuren. SWZ trekt hierin samen op met

Voorlopige programmering Kop van Oost						
	Segment	Aantal woningen	huur prijs	Verdeling		
Fase 1	goedkoop	ca. 30	1e aftoppingsgrens	ca.	38%	78% betaalbaar
	goedkoop	ca. 30	2e aftoppingsgrens	ca.	38%	
	goedkoop	ca. 20	liberalisatiegrens	ca.	25%	
	<i>totaal per blok:</i>	ca. 80		ca.	100%	
Fase 2	goedkoop	ca. 25	1e aftoppingsgrens	ca.	17%	22%
	goedkoop	ca. 25	2e aftoppingsgrens	ca.	17%	
	goedkoop	ca. 10	liberalisatiegrens	ca.	7%	
	midden duur	ca. 40	Middenhuur 1	ca.	27%	
	midden duur	ca. 50	Middenhuur 2	ca.	33%	
	<i>totaal per blok:</i>	ca. 150		ca.	100%	
	Totaal	ca. 230				100%

BPD. BPD wil op deze locatie de middenhuur appartementen afnemen voor de portefeuille van haar woningfonds. In figuur 4 is het voorlopige woonprogramma verder weergegeven:

Figuur 4

De exacte aantallen en differentiatie in huren wordt in de verdere uitwerking van deze ontwikkeling in samenspraak met de gemeente vastgesteld.

In de betaalbaarheidsagenda 2022 van de gemeente Zwolle wordt een duidelijk focus gelegd op het borgen van voldoende woningaanbod in het betaalbare segment. Hiervoor is de 30-40-30 regel in het leven geroepen, die waarborgt dat er in elke ontwikkeling in Zwolle voldoende betaalbare woningen gerealiseerd worden. Recent is dit beleid uitgebreid met het uitgangspunt dat minimaal 50% van een nieuwe ontwikkeling betaalbaar dient te zijn. Deze ontwikkeling in de Kop van Oost is conform de huidige uitgangspunten financieel haalbaar zonder toevoeging van het dure segment. Hierdoor kunnen we hier inzetten op ongeveer 80% betaalbaarheid.

Een andere reden om het dure segment aan een ontwikkeling toe te voegen is het versterken van het leefmilieu op de locatie. Dit doen we door in het 2^e kwadrant het middeldure segment toe te voegen. Ervaring leert dat dit goed werkt.

Het ‘mixin’ van de doelgroepen met een laag of middeninkomen met bewoners met hoge inkomens achten wij voor (dit deel van) deze wijk echter ongeschikt. We realiseren ons dat dit veelal een gekoesterde beleidswens is, maar die werkt in de praktijk slecht.

Tevens is deze buurt van Dieze (Hogenkamp) van oudsher een sociaal gekleurde wijk. Door de natuurlijke wijkvernieuwing die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden, heeft er al een lichte verschuiving plaatsgevonden door het toevoegen van enkele koopwoningen in het dure en middensegment. Echter, gezien het karakter van de locatie is een invulling van sociaal en middenhuur het meest passend en kansrijk. Deze locatie ligt tussen de fastfoodketens, het PEC-Zwolle stadion, de snelweg, de Ceintuurbaan en de Meppellerstraatweg. De geluidsbelasting, de drukte en het aanzicht van de omgeving, maken dat deze locatie niet geschikt is voor het dure segment.

2. Snelheid in woningbouwproductie, aansluiten bij kernopgave wonen in Zwolle
 “De kernopgave voor wonen in Zwolle is te zorgen voor, en het blijvend versterken van, continuïteit in de woningbouwproductie, diversiteit in het woningaanbod, en de aantrekkelijkheid van Zwolle. Daarmee wordt gezorgd voor een (t)huis voor iedereen: voor iedere portemonnee, leeftijd en huishoudens-samenstelling een passende woning in een gezonde duurzame woon- en leefomgeving.” *Bron gemeente Zwolle: Woonbrief Terugblik op 2022 en vooruitkijkend naar de komende jaren*

SWZ ziet deze ontwikkeling als een grote kans om snelheid te kunnen maken. BPD, SWZ en ook andere ontwikkelaars achten het ontwikkelen van woningen voor het dure segment, in de huidige markt op deze locatie, uitermate risicovol. We zien namelijk op allerlei andere plekken in Zwolle de verkoop van dit segment stagneren. BPD ziet het ontwikkelen van woningen in het midden duur segment, als haalbaar op deze locatie.

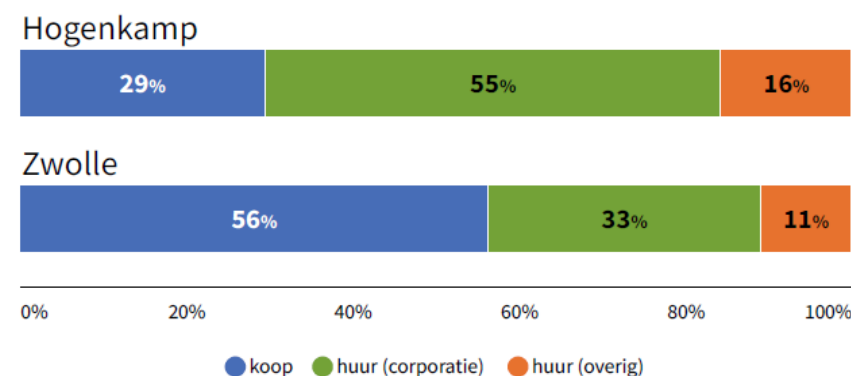
3. Flexibiliteit, waarbij de haalbaarheid geborgd is.
 Uitgangpunt bij dit programma is dat BPD de middenhuur appartementen afneemt voor haar woningfonds. En vanuit hier de appartementen gaat verhuren in het middeldure segment. Mocht het BPD niet lukken de woningen op te nemen in het woningfonds, dan kan SWZ de appartementen alsnog opnemen in haar eigen portefeuille. Een mix in de Daeb en niet-Daeb-voorraad is denkbaar voor verhuur aan de doelgroep in het middenhuur segment. Waarbij een deel van de appartementen verhuurd wordt met een huurprijs op de liberalisatiegrens en een deel voor huurprijzen in het midden duur segment.

Bijlage 1

De wijk Dieze Oost, buurt de Hogenkamp

De locatie is gelegen in de wijk Diezerpoort in de buurt Hogenkamp. Op 1 januari 2023 had deze buurt ongeveer 3.420 inwoners wonende in iets meer dan 2.000 woningen. 29% van deze woningen zijn koopwoningen en 71% is huur. 55% van deze huurwoningen zijn in eigendom van een corporatie. Ten opzichte van het Zwolse gemiddelde is het aandeel sociale huurwoningen in deze wijk hoog. Zie figuur 5:

Eigendom woningen



Figuur 5

WOZ, GBLT / Gemeente Zwolle | 2022

Ook uit de cijfers van de inkomensverdeling is op te maken dat de Hogenkamp een sociaal gekleurde buurt is. 59% van de inwoners heeft een laag inkomen. 34% heeft een middeninkomen en een klein deel (7%) heeft een hoog inkomen. Ook de inkomensverdeling wijkt af van het Zwolse gemiddelde. Zie figuur 6.

Inkomensverdeling (huishoudens)

Figuur 6

Hogenkamp



Zwolle



0% 20% 40% 60% 80% 100%

● lage inkomens ● midden inkomens ● hoge inkomens