voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 27 maart 2025

Onderwerp	Woonbrief 2024
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Dorrit de Jong

Samenvatting
In oktober 2019 is de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 gepresenteerd. Daarin is aangegeven dat de Woonbrief een jaarlijkse update geeft over de ontwikkelingen op het vlak van wonen met daarbij de stand van zaken van de lopende trajecten, een terugblik op de gerealiseerde woningbouwaantallen en een vooruitblik naar de verwachte opleveringsaantallen.

Bijlagen
Woonbrief 2024

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De Woonbrief 2024 zoals in de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is toegezegd.
2. De voorgestelde wijze van afdoening van de motie “Handhaven Wet Goed Verhuurderschap”, waarbij gevraagd wordt om de Wet Goed Verhuurderschap naar letter en geest van wet na te leven en foute verhuurders krachtig aan te pakken. En om twee maal per jaar aan de gemeenteraad te rapporteren over het aantal meldingen en de wijze waarop de gemeente deze heeft afgedaan.
   M-2 Handhaven Wet Goed Verhuurderschap Zwolle - iBabs Publieksportaal
3. De voorgestelde wijze van afdoening van de motie ‘Woongemeenschappen; bekend maakt bemind” waarbij opgeroepen wordt om de ervaringen met de realisatie van woongemeenschappen, zoals onder meer in Stadhagen en binnenkort bij de Veemarkt, in Zwolle breed uit te dragen, waarmee de bekendheid vergroot wordt en mogelijk nieuwe ideeën en initiatieven gestimuleerd en ondersteund worden.
   M-3 Woongemeenschappen: bekend maakt bemind Zwolle - iBabs Publieksportaal
4. De voorgestelde wijze van afdoening van de toezegging dat in een update bij de Woonbrief door het college wordt uitgelijnd hoe de wensen van de diverse doelgroepen op verschillende niveaus in de processen rondom planvorming en beleidsontwikkeling worden meegenomen.
   In een update bij de Woonbrief in kwartaal 1 wordt door het college uitgelijnd hoe de wensen van de diverse doelgroepen op verschillende niveaus in de processen rondom Zwolle - iBabs Publieksportaal
5. De voorgestelde wijze van afdoening van toezegging waarin is toegezegd dat het college voor de raad de monitoring van opkoop van woningen door beleggers in beeld brengt in de Woonbrief.
   Opkoop woningen door beleggers in beeld brengen Zwolle - iBabs Publieksportaal

Datum 27 maart 2025

Inleiding
De Woonbrief geeft een jaarlijkse update van de ontwikkelingen op het vlak van wonen met daarbij de stand van zaken van de lopende trajecten, een terugblik op de gerealiseerde woningbouwaantallen en een vooruitblik naar de verwachte opleveringsaantallen.

Kader
Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024

Kernboodschap
Er is in 2024 hard gewerkt om nieuwe woningen toe te voegen aan de voorraad. We hebben in totaal 470 woningen opgeleverd. De nieuwe woningen zijn verdeeld over een divers aantal projecten, woontypes en prijsklassen. Uitgaande van het aantal vergunningen dat is afgegeven, verwachten we een flinke stijging in het aantal op te leveren woningen voor het komende jaar.

Op het vlak van beleidsontwikkeling slagen we erin om tijdig te voldoen aan landelijke veranderende wet- en regelgeving en deze te implementeren. Zwolle heeft veel stappen gezet in de regie en sturing op het gebied van woonbeleid. Dit is noodzakelijk om een aantrekkelijke stad te maken, waar we de juiste woningen toevoegen en erop sturen dat deze woningen ook bij de juiste woningzoekenden terecht komen. De komende jaren maken we ons hard voor onze kernopgave op het gebied van wonen: het versterken van de aantrekkelijkheid van Zwolle als woonstad, het zorgen voor continuïteit in de woningbouwproductie en een divers en betaalbaar woningaanbod.

Toelichting

In de Woonbrief blikken we terug op 2024 en kijken vooruit naar 2025 en verder, wat goed gaat en wat beter kan. We besteden onder andere aandacht aan het Blijven Bouwen: Zwols actieplan Woningbouw, het actieplan Beter benutten bestaande voorraad, de ontwikkelingen op Wonen en Zorg en de huisvesting van aandachtsgroepen.
Onze nieuwbouwopgave blijkt in de huidige marktomstandigheden moeilijk te realiseren. De woningproductie loopt achter op de ambitie, maar we werken er hard aan om voldoende woningen toe te voegen in Zwolle en zo een (t)huis voor iedereen te kunnen bieden. Naast de oplevering van 470 woningen hebben we het afgelopen jaar flexwoningen en communities gerealiseerd. We zien ook een flinke stijging van het aantal afgegeven vergunningen. Waar het gaat om het beter benutten van de voorraad worden stappen gezet om te zorgen dat meer woningzoekenden een plek kunnen vinden door bijvoorbeeld woningsplitsing en kamerverhuur en het nemen van maatregelen waardoor we de doorstroming in de woningmarkt een impuls geven.

Daarnaast toont de Woonbrief de belangrijkste ontwikkelingen in ons beleid en instrumentarium van het afgelopen jaar. Vanuit de rijksoverheid is in de afgelopen periode veel gedaan aan nieuwe wet- en regelgeving die de regie en de sturing op met name het betaalbare woningaanbod moet versterken. We lopen goed in de pas met het implementeren van deze nieuwe wet- en regelgeving. Zoals bijvoorbeeld de implementatie van de wet Goed Verhuurderschap en de wet Betaalbare Huur, maar ook de Zwolse Huisvestingsverordening.

We besteden in de Woonbrief aandacht aan het steeds belangrijker worden van samenwerken niet alleen met onze partners in het Concilium maar ook met de provincie en het Rijk. Daarnaast tonen we de financiële bijdragen die we afgelopen jaar van het Rijk ontvingen.

Als laatste komen in de Woonbrief een aantal onderwerpen aan bod, waarmee we 2 moties en 2 toezeggingen afdoen. Dit zijn;

- De voorgestelde wijze van afdoening van de motie ‘Handhaven Wet Goed Verhuurderschap”, waarbij gevraagd wordt om de Wet Goed Verhuurderschap naar letter en geest van wet na te leven en foute verhuurders krachtig aan te pakken. Daarnaast is gevraagd om twee maal per jaar aan de raad te rapporteren over het aantal meldingen en de wijze waarop de gemeente deze heeft afgedaan.
  We leven de wet na. Er heeft zich nog geen situatie voorgedaan waarin de gemeente Zwolle een foute verhuurder heeft moeten aanpakken. In de Woonbrief rapporteren we over de meldingen in het kader van de wet Goed Verhuurderschap.

- De Voorgestelde wijze van afdoening van de motie “Woongemeenschappen: bekend maakt bemind”, waarbij opgeroepen wordt om de ervaringen met de realisatie van woongemeenschappen, zoals onder meer in Stadhagen en binnenkort bij de Veemarkt, in Zwolle breed uit te dragen, waarmee de bekendheid vergroot wordt en mogelijk nieuwe ideeën en initiatieven gestimuleerd en ondersteund worden.
  In de Woonbrief brengen we de realisatie en de plannen voor nieuwe wooncommunities onder de aandacht.

- De voorgestelde wijze van afdoening van de toezegging dat in een update bij de Woonbrief door het college wordt uitgelijnd hoe de wensen van de diverse doelgroepen op verschillende niveaus in de processen rondom planvorming en beleidsontwikkeling worden meegenomen.
  In de Woonbrief is een alinea (pagina 16 van de Woonbrief) opgenomen waarin we omschrijven hoe de wensen van diverse doelgroepen in de processen rondom planvorming en beleidsontwikkeling worden meegenomen.

- De voorgestelde wijze van afdoening van de toezegging dat het college voor de raad de monitoring van opkoop van woningen door beleggers in beeld brengt in de woonbrief.
  De resultaten van het onderzoek door het Kadaster over de opkoop van woningen worden toegelicht in de Woonbrief.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
n.v.t.

Communicatie
De Woonbrief 2024 wordt gepubliceerd op WoonInzicht en toegestuurd aan de leden van het Concilium.

Financiën
n.v.t.

Datum 27 maart 2025

Risico's
n.v.t.

Vervolg
De Woonbrief wordt jaarlijks aangeboden om de raad mee te nemen in de ontwikkelingen op het gebied van wonen. De jaarlijkse Woonbrief zoals de raad hem tot nu toe gewend was, zal na het vaststellen van het nog op te stellen Volkhuisvestingsprogramma, worden ingericht als rapportage instrument van het nieuwe volkshuisvestingsprogramma en zal in die nieuwe vorm 2 x per jaar aan de raad worden aangeboden.

Openbaarheid
Deze raadsbrief en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer