voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 22 februari 2023

Onderwerp	Woonbrief en Monitor Wonen 2022
Versienummer	V2.0

Portefeuillehouder	D.S. de Jong
Informant	I. From - Bakker
Afdeling	Ruimte en Economie
Telefoon	038 498 2067
Email	I.From-Bakker@zwolle.nl

Bijlagen	1. Woonbrief
	2. Monitor Wonen 2022

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De Woonbrief en Monitor Wonen 2022 zoals in de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is toegezegd.

Toelichting op het voorstel

Inleiding
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 voor 2023 en verder. In de Monitor Wonen 2022 wordt daarnaast een overzicht gegeven van het aantal opgeleverde woningen, de woningmarktgegevens en andere behaalde resultaten in het afgelopen jaar.

Kernboodschap
Het jaar 2022 is een jaar waarin veel is gebeurd. Het jaar begonnen we in een lockdown door het coronavirus, in februari brak de oorlog in de Oekraïne uit, wat naast veel persoonlijk leed ook leidde tot stijgende prijzen en een toenemende inflatie. Voor de komende jaren is er nog veel onzekerheid, onder andere door de veranderende marktomstandigheden, de tekorten ten aanzien van materiaal en arbeid en het onzekere verloop van de stikstofcrisis.

De in de Woonvisie genoemde ambities staan echter nog als een huis en als gemeente blijven we daarin doen wat we kunnen om te werken aan de kernopgave voor wonen. Daarbij durven we nieuwe dingen te doen, zoals het verder op orde brengen van ons publiekrechtelijk instrumentarium. Ook het Rijk en de provincie versterken de regie op wonen door het lanceren van de Nationale Woon- en Bouwagenda en het sluiten van een Woondeal West-Overijssel. Daarnaast volgen we de ontwikkelingen op de woningmarkt en passen we jaarlijks de prijsgrenzen en inkomensnormen aan, de nieuwe prijssegmenten voor 2023 zijn opgenomen in de Woonbrief. In de Woonbrief wordt verder verkend welke onderwerpen aandacht behoeven in de actualisering van de Ontwikkelstrategie Wonen later dit jaar. Tot slot, in de Monitor Wonen wordt een overzicht gegeven van het aantal opgeleverde woningen, de woningmarktgegevens en andere behaalde resultaten in het afgelopen jaar.

Toelichting
Kernopgave voor wonen staat als een huis
Hoewel in 2022 veel veranderd is, zijn de ambities uit de Woonvisie onveranderd en staan ze als een huis: Zwolle als sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltastad. De focus is echter wel verschoven, de nadruk is (nog) meer komen te liggen bij hoe we het wonen betaalbaar houden, zodat alle verschillende doelgroepen betere kansen hebben op de woningmarkt. De kernopgave voor wonen staat daarmee nog als een huis: het zorgen voor continuïteit in de woningbouwproductie, diversiteit in aanbod en het versterken van de aantrekkelijkheid van Zwolle als woonstad.

Scherpere kaders door inzet van instrumentarium en op innovatie
Als gemeente blijven we daarin doen wat we kunnen en zetten we in op productie, vernieuwing en aantrekkelijk wonen door onze plancapaciteit op orde te hebben en in te zetten op innovatie, flexwonen en focus op doelgroepen. Daarbij durven we nieuwe dingen te doen, zoals het faciliteren van wooncoöperaties en het verder op orde brengen van ons publiekrechtelijk instrumentarium. In het afgelopen jaar hebben we gewerkt aan de kernopgave voor wonen door onder andere het vaststellen van scherpere kaders voor betaalbaar woonaanbod (50% betaalbaar), ontwikkeling van instrumentarium zoals de verordening middenhuur en de positionering van corporaties in elke gebiedsontwikkeling, die onlangs heeft geleid tot geconcretiseerde afspraken over de realisatie van

sociale huurwoningen. Ook werken we aan een actieplan voor het beter benutten van de bestaande voorraad en streven we ernaar in 2023 de eerste flexwoningen te realiseren.

Versterkte regie op de volkshuisvesting
Woningbouw was het afgelopen jaar een belangrijk thema voor Rijk, provincie en gemeente. We zien dat in alle overheidslagen de regie op wonen verder wordt versterkt. Het Rijk pakt landelijk de regie door de lancering van de Nationale Bouw- en Woonagenda en via verschillende wegen is er financiële ondersteuning toegezegd vanuit het Rijk ten behoeve van de woningbouwopgave. Provincie Overijssel heeft als eerste een Woondeal ondertekend met het Rijk en op regionaal niveau is er een verstedelijkingsstrategie opgesteld. Met elkaar doen we er dus alles aan om te zorgen voor continuïteit in de woningbouwproductie, diversiteit in aanbod en het versterken van de aantrekkelijkheid van Zwolle als woonstad. We weten daarbij dat we beperkte invloed hebben op de woningmarkt, want we zijn bijvoorbeeld afhankelijk van de ontwikkeling van de hypotheekrente, woningprijzen, bouwkosten en investeringskracht van marktpartijen.

Aanpassing prijsgrenzen
In de Ontwikkelstrategie is opgenomen dat een adaptieve prijsgrenzensystematiek wenselijk is om aan te kunnen sluiten bij die ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit geldt zeker voor de huidige woningmarkt die sterk onderhevig is aan veranderende omstandigheden. Jaarlijks worden daarom de prijsgrenzen en de inkomensnormen aangepast, met als doel dit aan te laten sluiten op de marktomstandigheden ten behoeve van een gezonde werking van de woningmarkt. Uitgangspunt is daarbij het aanpassen van de prijsgrenzen met het Consumenten Prijs Indexeringscijfer (CPI), zoals vastgesteld eind 2021. Gelet op de uitzonderlijke prijsontwikkelingen is eind 2022 verkend of het onverkort vasthouden aan deze CPI-norm wenselijk is. Dit is onder meer gebeurd in een overleg met de Taskforce van het Concilium. Vanuit het belang van betrouwbaarheid en voorspelbaarheid van de samenwerking in de woningbouwontwikkeling is vastgehouden aan het volgen van de CPI-norm, die voor 2022 is vastgesteld op 10,0%. De nieuwe prijssegmenten en inkomensnormen voor 2023 zijn weergegeven in de Woonbrief.

Monitor Wonen geeft overzicht van behaalde resultaten in 2022
In de Monitor Wonen 2022 wordt een overzicht gegeven van het aantal opgeleverde woningen, de woningmarktgegevens en andere behaalde resultaten in het afgelopen jaar. Zoals al in de Woonbrief van 2021 aangekondigd, was 2022 een moeilijk jaar voor de woningbouwproductie. In 2022 zijn er 380 woningen opgeleverd. Terwijl in 2020 en 2021 nog respectievelijk ruim 1.000 woningen en circa 750 woningen werden toegevoegd, waarvan in 2020 34% en in 2021 40% een sociale huurwoning betrof, is in 2022 14% van de nieuwbouwwoningen in het prijssegment goedkoop, 24% in het segment middelduur en 62% in het dure segment gerealiseerd. Van het totaal werd 25% als huurwoning gerealiseerd en 75% betrof een koopwoning. Van de huurwoningen zijn 28% toegevoegd aan de sociale huurvoorraad en 72% aan de particuliere huur. In de Monitor Wonen wordt naast de productiecijfers ook een overzicht gegeven van de woningmarktgegevens, verworven subsidies en een impressie van een aantal opgeleverde projecten.

Actualisering Ontwikkelstrategie in Aanpak Woningbouw tot 2030 volgt later dit jaar
In de Woonbrief wordt verder verkend welke onderwerpen aandacht behoeven in de actualisering van de Ontwikkelstrategie Wonen later dit jaar. De Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is nu ruim drie jaar oud en halverwege de looptijd. Wat is er in die drie jaar gebeurd op de woningmarkt, welke

gebiedsontwikkelingen zijn van de grond gekomen en wat zegt dit over de complexiteit van de woningmarkt nu en in de toekomst?
In de Aanpak woningbouw tot 2030 nemen we op hoe we aanvullend op de bestaande werkwijze uit de Ontwikkelstrategie uitwerking kunnen blijven geven aan onze kernopgave voor wonen. Daarin nemen we onder andere de Quickscan die RIGO voor ons uitvoerde naar de 30-40-30-verdeling mee, maar ook kijken we kritisch naar onze werkwijze en wat ons de komende periode te doen staat om voldoende, divers en betaalbare woningen te kunnen blijven bouwen in een woningmarkt die aan het veranderen is.

Financiën
Geen.

Communicatie
De Woonbrief en de Monitor Wonen 2022 worden gepubliceerd op WoonInzicht en toegestuurd aan de leden van het Concilium.

Vervolg
De Woonbrief en de Monitor Wonen worden u jaarlijks aangeboden om uw raad mee te nemen in de ontwikkelingen op het gebied van wonen.

Openbaarheid
Openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer