



Informatienota voor de raad

Datum 23 februari 2022

Onderwerp	Betaalbaarheidsupdate Q1 2022
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant S. Heikoop
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 06 5007 0593
Email S.Heikoop@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De betaalbaarheidsupdate van het 1e kwartaal van 2022.

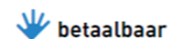
[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Eind vorig jaar heeft de raad deze betaalbaarheidsagenda vastgesteld. In de Betaalbaarheidsagenda 2022 nemen we aanvullende maatregelen om blijvend betaalbare woningen te realiseren. Dit doen we onder andere door onze aandacht te verschuiven naar huur en te sturen op 40% betaalbaar aanbod waarvan 30% in de goedkope categorie en 10% in de middeldure huur 1.

Betaalbaar Wonen Zwolle

Overzicht van instrumenten



Zwolle

[+ Betaalbaarheidsagenda 2022](#)[✓ Inzet op betaalbaarheid tot nu toe](#)

Betaalbaar bouwen en versnellen

Minimaal 1.000 per jaar	✓
30-40-30 verdeling	✓
Versnellingsaanpak	✓
Zwolse aanpak gebiedsontwikkeling	✓
40% betaalbaar woningbouwprogramma	+
Quickscan 30/40/30 verdeling	+
Tijdelijk / Flexwonen	+



Maatregelen nemen

Beleidsregel Zelfstandig wonen evalueren	✓
Zwols pakket handhaven • Zelfbewoningsplicht • Anti-speculatiebeding	✓
Huisvestingsverordening met opkoopbescherming	
Regulering en beleidskader middeldure huur	+
Doelgroepenverordening	
Verkenning aanvullende maatregelen zoals huurkoop, erfpacht, koopgarant, starterslening	
Kleine bouw kavels / zelfbouw	
Coöperatief/collectief ontwikkelen en beheren	+ ✓
Grondprijs voor betaalbare koop	
Vrije sector huur door corporaties	
Volkshuisvestingsfonds	✓



Experimenteren met durf en lef

Woonlab Zwolle / Woonexperimenten • gericht op specifieke doelgroep • gericht op materiaal • gericht op woonvorm • gericht op product	+
Aanjager flexwonen	+
Verdichtingsstudie flexwonen	✓

Kernboodschap

In de betaalbaarheidsagenda van 2022 hebben we aangegeven dat we in het eerste kwartaal aan de slag zouden gaan met een uitwerking van een groot deel van de betaalbaarheidsagenda. In deze betaalbaarheidsupdate geven we een korte terugblik op wat afgelopen kwartaal is gebeurd.

Toelichting

1. Prijsindexering 2022

Hoewel strikt gezien geen onderdeel van de betaalbaarheidsagenda, wel een belangrijke wisselwerking met de onderdelen van de betaalbaarheidsagenda.



Datum

23 februari 2022

Het indexeringscijfer is vastgesteld op 2,7%. De prijzen zijn daarop aangepast en staan in de tabel hieronder. Vanuit het Zwols pakket werden ook inkomensnormen gehanteerd. De DAEB norm is ook geactualiseerd en meegenomen in de nota.

Het consumenten prijs indexeringscijfer (CPI) voor 2021 is vastgesteld op 2,7%. Dit houdt in dat de prijssegmenten voor 2022 als volgt zijn:

Segment		CPI	
		koop	huur
1	Goedkoop	< € 224.154	< € 763,47
2a	Middelduur -1	< € 277.524	< € 907,29
2b	Middelduur -2	< € 346.905	< € 1120,77
3	Duur	> € 346.905	> € 1120,77

Indien de woning voldoet aan nul-op-de-meter worden de bovengenoemde prijssegmenten met 10.000 euro (koop) en 25 euro (huur per maand) verhoogd.

Voor wat betreft het inkomen wordt de DAEB-norm gehanteerd, net als bij de berekening van de inkomensgrens voor sociale huur. De inkomensnormen voor 2022 zijn als volgt:

Segment		Huishoudensgrootte	
		Eenpersoons	Meerpersoons
1	Goedkoop (DAEB)	< € 40.765	< € 45.014
2	Middelduur (1,5 keer DAEB)	< € 61.148	< € 67.521

2. Verordening middenhuurwoningen

De verordening middenhuurwoningen ligt begin maart ter besluitvorming voor aan de raad. De belangrijkste uitgangspunten van de verordening zijn:

- Van toepassing op middenhuur 1 en 2;
- Nieuwbouw en transformatie;
- Instandhoudingstermijn van minimaal 20 jaar;
- Huurprijs is gekoppeld aan gebruiksoppervlakte;
- Minimaal 10% middenhuur 1 in elke gebiedsontwikkeling;
- Voor de doelgroep inkomens van 1,5x DAEB;
- Inwoners die een sociale huurwoning van een Zwolse toegelaten instelling verlaten krijgen voorrang.

De komende tijd zullen we bezig zijn met de implementatie van de verordening.



Datum

23 februari 2022



3. Opkoopbescherming

Opkoopbescherming is een maatregel die het verhuren van woningen in een bepaalde prijscategorie vergunningplichtig maakt. Hiervoor moet wel een huisvestingsverordening gemaakt worden. In de informatienota (begin maart) voor de raad wordt een tijdelijk neergezet met de te nemen stappen voor het invoeren van deze maatregel. Daarnaast is het Kadaster onderzoek over de 1^e helft van 2021 bijgevoegd. Definitieve afweging over opkoopbescherming kan worden gemaakt als we de gegevens over heel 2021 hebben ontvangen. Deze verwachten wij begin april. Op basis hiervan kunnen we een voorstel voorleggen aan het nieuwe college en de nieuwe raad. Een voorstel hiervoor wordt voorbereid.

4. Pilot erfpacht Stadshagen

De rapportage is recent afgerond. De conclusie is dat erfpacht niet bijdraagt aan de betaalbaarheid van woningen voor de kopers. Erfpacht kan de V.O.N prijs van een woning in het begin "goedkoper" maken, echter zijn de maandelijkse lasten door de canon hoger bij erfpacht dan dat er voor het volledige bedrag een hypotheek zou zijn. Verder is het zo dat de erfpachtcanon ervoor zorgt dat de koper minder hypotheek kan krijgen (circa 20x de jaarlijkse erfpachtcanon).

Voor het vervolg is nu de insteek om voor de korte termijn in te zetten op het meerwaardebeding en deze toe te passen. Er wordt nu hard gewerkt aan de nadere uitwerking van het meerwaardebeding, zodat deze kan worden voorgelegd en kan worden toegepast.

5. Quicksan 30-40-30 RIGO

De betaalbaarheidsagenda 2022 is opgesteld omdat de druk op de woningmarkt blijft toenemen. We spreken inmiddels van een (landelijke) woningmarktcrisis. De toenemende druk op de woningmarkt in de afgelopen jaren maakt ook dat er behoefte is om onze 30/40/30 prijsverdeling in het woningbouwprogramma van Zwolle, tussentijds te onderzoeken. Is deze verdeling nog steeds passend voor Zwolle, sluit het aan bij de woonbehoefte, inkomensontwikkeling en financiële mogelijkheden van woningzoekers? Daarom is in de betaalbaarheidsagenda 2022 afgesproken om te onderzoeken of de



Datum

23 februari 2022

verdeling van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% dure woningen in het woningbouwprogramma nog passend is bij de inkomensontwikkeling van Zwolle in de toekomst.

De quickscan is uitgevoerd door onderzoeksbureau RIGO. De uitkomsten van de quickscan bevestigen het belang van een gebalanceerd woningbouwprogramma met aanbod in alle prijssegmenten. In grote lijnen lijkt een prijsverdeling van 30/40/30 in het woningbouwprogramma passend voor de periode tot 2030. Daarmee geven de uitkomsten geen aanleiding om op korte termijn koers te wijzigen. De uitkomsten van de quickscan dienen als belangrijke input voor de actualisatie van de Ontwikkelstrategie Wonen medio 2022.

6. Quickscan locaties flexwonen

De quickscan naar mogelijkheden van flexwonen op tijdelijke locaties focust zich in eerste instantie op kansen in de ontwikkelgebieden woningbouw. De verkenningen worden op dit moment uitgevoerd. Onder andere in Oosterenk worden nu vooruitlopend op de gebiedsontwikkeling voorbereidingen getroffen om tijdelijke woonconcepten te realiseren voor urgente doelgroepen. In samenwerking met de provincie voeren we een stadsbrede locatiescan uit om te verkennen welke mogelijkheden er zijn buiten de focusgebieden woningbouw.

7. Stimuleren wooncoöperaties en wooninitiatieven

Met dit onderdeel gaan we actief aan de slag in het tweede kwartaal. Onder andere in de ontwikkelgebieden Nieuwe Veemarkt en Spoorzone worden de mogelijkheden voor wooncoöperaties verkend.

Consequenties

nvt

Financiën

nvt

Communicatie

De betaalbaarheidsupdate wordt ook ter info gestuurd naar onze Concilium-partners.

Vervolg

In het tweede kwartaal komen we weer met een update op de voortgang van de betaalbaarheidsagenda.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorstel



Zwolle

Datum

23 februari 2022

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer