

Beslisnota voor de raad

Datum 8 februari 2022

Openbaar

Onderwerp Verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022
Versienummer 1.0

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Sophie Heikoop
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 06 5007 0593
Email S.Heikoop@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van

Bijlagen 1. Verordening Middenhuurwoningen Zwolle 2022

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 In te stemmen met de Verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022

Datum 8 februari 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De Zwolse woningmarkt staat onder druk. Woningprijzen zijn nog nooit zo hoog geweest. Met name mensen met een lager- en middeninkomen, jongeren, starters en woningzoekers, die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en ook geen mogelijkheid hebben om te kopen, komen op dit moment moeilijk aan een woning. Het wordt daardoor steeds moeilijker voor deze doelgroepen om in de stad te blijven wonen. De huisvestingsvraag van statushouders, die het afgelopen jaar verdubbeld is, vergroot de vraag naar betaalbare woningen en versterkt deze druk. Daarnaast hebben we te maken met demografische ontwikkelingen, zoals veranderende gezinssamenstellingen en vergrijzing.

De situatie op de Zwolse woningmarkt is onderdeel van een breder en landelijk probleem. Er is sprake van een historisch woningtekort dat verder versterkt wordt door de grote asielinstroom en het toenemend aantal verblijfsvergunningen. De beschikbaarheid en (blijvende) betaalbaarheid van woningen is in heel Nederland zorgelijk. Bovendien zien we voor de komende jaren de druk verder toenemen en is er nog geen zicht op herstel van de woningmarkt. De leencapaciteit van kopers en landelijke fiscale regelgeving zijn belangrijke oorzaken waardoor de prijzen van koopwoningen in heel Nederland stijgen. De oplossing voor deze wooncrisis is niet eenvoudig. Een belangrijke rol hierbij is weggelegd voor het Rijk, terwijl het instrumentarium van de gemeente beperkt is. Omdat marktontwikkelingen de belangrijkste veroorzaker zijn van het tekort aan betaalbare woningen is de invloed van de gemeente beperkt.

De gemeente heeft de plicht om te zorgen voor voldoende kwalitatieve woningen. Deze verplichting komt voort uit de Woningwet en de Huisvestingswet. In de huidige markt is het een uitdaging om enerzijds betaalbare koopwoningen te ontwikkelen en anderzijds om deze koopwoningen in het betaalbare segment te behouden. Betaalbaar wonen is dan ook een opgave die binnen het gemeentelijke woonbeleid doorlopend onze aandacht heeft. We hebben onszelf tot doel gesteld om een aantrekkelijke en inclusieve stad te blijven waar voor iedereen en voor elke portemonnee een passende woning te vinden is. In de afgelopen jaren hebben we daar continue, samen met onze partners, op ingezet en maatregelen genomen. De huidige dynamiek op de woningmarkt maakt dat die inzet onvoldoende het gewenste effect sorteert en de getroffen maatregelen in rap tempo worden ingehaald door de praktijk. (Systeem)ingrijpen vanuit de rijksoverheid is dan ook hard nodig. Vanuit het lokale speelveld blijven we ons inspannen en zetten we volgende stappen hoe we op alle mogelijke manieren in kunnen spelen op betaalbaar wonen in zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

Dat vraagt om een brede, duurzame aanpak hoe we in kunnen spelen op betaalbaar wonen, ons denkkader daarin op kunnen rekken en slimme verbindingen kunnen leggen. Kern van de aanpak richt zich dan ook op maatregelen buiten de systematiek van de woningmarkt en op maatregelen die we zien bij nieuwbouw en transformatie van bestaande panden. Dit is samen te vatten in drie pijlers:

1. Betaalbaar bouwen en versnellen
2. Maatregelen nemen
3. Experimenteren met durf en lef.

Datum 8 februari 2022

Voorliggende nota is een uitwerking in de pijler maatregelen nemen: de verordening voor middenhuurwoningen in Zwolle. De kern van de aanpak is het vergroten en behouden van het betaalbare aanbod in Zwolle. De grootste uitdaging in de huidige marktomstandigheden is om het betaalbare aanbod dat we realiseren, ook in het betaalbare segment te behouden. Daarom zetten we bewust in op een verschuiving van koop naar huur in combinatie met een regeling middeldure huur. Op deze manier kunnen we in de huidige woningmarkt ervoor zorgen dat het betaalbare (ver)nieuwbouwaanbod ook op de langere termijn beschikbaar blijft.

Beoogd effect

Samengevat wordt nu de Verordening Middenhuurwoningen Zwolle 2022 voorgesteld, omdat we 40% van de woningbouwproductie realiseren in de betaalbare categorie (goedkoop en middelduur 1) en met de verordening willen bewerkstelligen dat (ver)nieuwbouw middenhuurwoningen beschikbaar blijven voor lagere en middeninkomens op de langere termijn. Daarnaast zorgen de instandhoudingstermijn en kwaliteitseisen voor een sturingsinstrument op de verhouding tussen prijs en kwaliteit over de gehele bandbreedte van het prijssegment van middenhuur 1 en 2 gedurende 20 jaar.

Argumenten

De gemeente heeft de plicht om te zorgen voor voldoende kwalitatieve woningen. Deze verplichting komt voort uit de Woningwet en de Huisvestingswet. In de huidige markt is het een uitdaging om enerzijds betaalbare koopwoningen te ontwikkelen en anderzijds om deze koopwoningen in het betaalbare segment te behouden. Dit komt onder meer door de bouw- en materiaalkosten, de lage hypotheekrente en de vraag die groter is dan het aanbod.

Het probleem van de wooncrisis is dat een groot deel van de lagere en middeninkomens geen toegang meer heeft tot de woningmarkt en daarmee tussen wal en schip valt. Als gemeente hebben we een huisvestingsvraagstuk, waarbij het van belang is dat we iedereen die in Zwolle wil wonen, een passende woning kunnen bieden. Dat houdt in dat we moeten bouwen voor verschillende doelgroepen met verschillende gezinssamenstellingen. We hebben als gemeente beperkte ruimte om op de koopmarkt te sturen. Om ervoor te zorgen dat we voldoende betaalbare woningen in Zwolle hebben, die ook in het betaalbare segment behouden blijven, zetten we in op:

- Het bouwen van huurwoningen in de middelduur 1 categorie, in combinatie met
- Een regeling middeldure huur, om het aanbod ook in het betaalbare segment te kunnen behouden.

Het bouwen van huurwoningen in de middeldure categorie kan door meerdere partijen worden gedaan. Het voordeel van het nu bouwen van huurwoningen, is dat het een belangrijk instrument vormt voor het behouden van woningen in de betaalbare categorie in de huidige marktomstandigheden. Als de markt in rustiger vaarwater terecht is gekomen, bestaat de optie om de huurwoningen uit te ponden.

Met een regeling middeldure huur kan stadsbreed de prijsindexering van betaalbare huurwoningen binnen een te bepalen bandbreedte worden gehouden. Dit houdt in dat met een regeling middeldure huur ervoor kan worden gezorgd dat betaalbare huurwoningen gedurende een langere periode (20 jaar) binnen het betaalbare huursegment kunnen worden behouden.

Met een regeling middeldure huur kunnen we enerzijds inwoners die een sociale huurwoning achterlaten en door willen stromen naar middeldure huur 1 voorrang geven. Dit zorgt voor doorstroming, zodat woningen aan de onderkant van de markt vrijkomen. Daarnaast kunnen we inwoners binnen de

Datum 8 februari 2022

inkomenscategorie van middeldure huur 1 voorrang geven op het instromen naar een middeldure huurwoning. Hiermee vergroten én behouden we het aanbod binnen het betaalbare segment en kunnen we ervoor zorgen dat de betaalbare woning bij de beoogde doelgroep terechtkomt. Hierdoor zijn betaalbare woningen bereikbaar voor lagere en middeninkomens, ongeacht hun positie op de woningmarkt.

Risico's

Doordat dit een aanvullende voorwaarde is in gebiedsontwikkelingen, kan het – zeker in kleinere gebiedsontwikkelingen – leiden tot vertraging. Snelle besluitvorming en invoering is noodzakelijk om vertraging in de gebieden te beperken.

Financiën

Er kan sprake zijn van een uitruil in de voorwaarden: als een ontwikkelaar kiest voor een langere instandhoudingstermijn dan de minimale 20 jaar (wat een positief effect heeft op een langere instandhouding van de betaalbaarheid), dan kan dit leiden tot lagere opbrengsten voor de grondexploitatie, waar deze grondexploitaties zijn vastgesteld.

Communicatie

Er is zowel intern als extern met grote ontwikkelaars afstemming gezocht tijdens het opstellen van de verordening. De verordening wordt openbaar gemaakt en treedt daarmee in werking. Daarnaast zal de verordening met een persbericht worden gecommuniceerd naar interne en externe partners en inwoners.

Vervolg

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, zal de verordening opgaan in een algemene regeling. Daarnaast dienen de regels uit de verordening te worden opgenomen in toekomstige bestemmingsplannen.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer