voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 6 december 2022

Onderwerp	Concretisering uitgangspunten sociale huurwoningen
Versienummer	V1.1

Portefeuillehouder	D. de Jong
Informant	I. From - Bakker
Afdeling	Ruimte en Economie
Telefoon	038 498 2067
Email	I.From-Bakker@zwolle.nl
Bijlagen	1. Infographic uitgangspunten sociale huurwoningen en bijbehorende toelichting

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. de geconcretiseerde uitgangspunten voor sociale huurwoningen.

Datum 6 december 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen maken al sinds 2002 Prestatieafspraken over de huisvestingsopgave van sociale huurwoningen in Zwolle. De meest recente afspraken over de realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen zijn vastgelegd in de Prestatieafspraken 2020-2023 en de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024.

In de Ontwikkelstrategie wordt de 30-40-30-verdeling als leidraad genomen. Dit betekent dat het woningbouwprogramma bestaat uit 30% goedkope, 40% middeldure en 30% dure woningen. Hiermee wordt een gevarieerd woonaanbod beoogd, zodat voor iedere inkomenscategorie een passende woning te vinden is. In de Prestatieafspraken zijn de “Zeven basisregels voor samenwerking aan een inclusieve stad en voldoende sociale woningbouw” opgenomen. Daarin is opgenomen dat de gemeente haar instrumentarium inzet om alle partijen die woningbouw in Zwolle realiseren te committeren aan de opgave om mee te werken aan een inclusieve stad en voldoende sociale woningbouw toe te voegen. Daarbij is afgesproken dat corporaties standaard aan tafel zitten bij een gebiedsaanpak. In de in december 2021 vastgestelde Betaalbaarheidsagenda 2022 is daarop nog aangescherpt dat minimaal 20% van het totale woningbouwprogramma sociale huur is. Door deze afspraken zijn de corporaties in veel projecten en gebiedsontwikkelingen betrokken en krijgen zij daar hun aandeel in de realisatie van sociale huurwoningen.

Toch zien we de noodzaak om de uitgangspunten voor de 20% sociale huur verder te concretiseren om de kwalitatieve eisen voor dit segment nader te duiden. Dit was aanleiding voor gemeente en corporaties om hierover met elkaar in gesprek te gaan en een proces uit te lijnen om kwalitatief goede sociale woningbouwopgave in Zwolle gerealiseerd te krijgen. Hiertoe is een gezamenlijke werkgroep met een vertegenwoordiging vanuit de drie Zwolse corporaties en de gemeente in het leven geroepen die het afgelopen jaar tot een aantal concrete voorstellen is gekomen.

Kernboodschap

We concretiseren de uitgangspunten voor sociale huurwoningen om de positie van corporaties beter te borgen met als doel een toename van het aantal sociale huurwoningen in Zwolle en er voor te zorgen dat ook dit deel van het betaalbare segment kwalitatief goed is en ook op de langere termijn beschikbaar blijft voor de doelgroep. Huishoudens met een lager en middeninkomen dragen voor een belangrijk deel bij aan het functioneren van de stad. Zonder voldoende en blijvend beschikbaar betaalbaar aanbod boeten we als stad in op aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid. Dit vormt een risico voor inclusieve woon- en leefomgevingen en voor gebalanceerde groei en economische kracht van Zwolle. De uitgangspunten sluiten aan bij de Betaalbaarheidsagenda waarin wordt ingezet op het vergroten van het betaalbaar aanbod door onder andere te sturen op dat 50% van het aanbod in het betaalbare segment wordt gerealiseerd, waaronder 20% sociale huur via toegelaten instellingen.

Toelichting

De concretisering van de uitgangspunten heeft als doel om duidelijk te maken wat kwalitatief goede sociale huur in de Zwolse gebiedsontwikkeling dient in te houden. Daarbij wordt aangegeven dat bij sociale huurwoningen de drie Zwolse corporaties preferent zijn, omdat we als partners in de stad al een lange traditie kennen in het verbeteren van de leefbaarheid en het huisvesten van aandachtsgroepen in de Zwolse wijken en buurten. In de infographic in de bijlage staan de geconcretiseerde uitgangspunten benoemd, het gaat om:

- het uitgangspunt dat minimaal 20% van een gebiedsontwikkeling (zowel bij nieuwbouw als transformatie) sociale huur is
- dat woningen minimaal 25 jaar in de categorie sociale huur blijven waarbij het regime van sociale huur geldt conform de Woningwet
- de manier van toewijzing, namelijk via de Woningzoeker waarbij de huurinkomenstabel van toepassing is zodat er passend toegewezen wordt
- afspraken over het aantal woningen dat onder de aftoppingsgrenzen wordt gerealiseerd
- het verbinden van de huurprijs aan gebruiksoppervlakte, zodat voor alle huishoudenstypen een passend aanbod wordt gerealiseerd.

Consequenties
Bij nog te starten ontwikkelingen zijn de geconcretiseerde uitgangspunten voor sociale huurwoningen leidend. Binnen de lopende woningbouw/gebiedsontwikkelingen voeren we gesprek met coalitiepartners hoe we dit zo dicht mogelijk kunnen benaderen.

Financiën
Er zullen mogelijk financiële consequenties zijn in de lopende gebiedsontwikkelingen. Dit wordt nader uitgewerkt binnen de gebieden. In de Betaalbaarheidsupdate over het tweede en derde kwartaal van 2022 bent u geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van de Betaalbaarheidsagenda 2022 tot en met het derde kwartaal van 2022. Daarin is ook kort stil gestaan bij het onderdeel “Borging realisatie sociale huur”. Via de volgende Betaalbaarheidsupdate zult u geïnformeerd worden over hoe de implementatie in de gebiedsontwikkelingen verloopt. Hiervoor wordt een impactanalyse opgesteld.

Communicatie
Op 8 september en 17 november zijn de geconcretiseerde uitgangspunten voor sociale huurwoningen besproken in de bestuursvergaderingen van het Concilium-bestuur. Tussentijds is er op 27 oktober nog een overleg geweest waarin de marktpartijen geconsulteerd zijn. Daaruit kwam naar voren dat de uitgangspunten voor sociale huurwoningen grotendeels herkenbaar zijn voor de partijen. Naar aanleiding van deze tussentijdse raadpleging is de infographic en de bijbehorende toelichting op kleine onderdelen aangepast. Er is een toevoeging op de toelichtende tekst gedaan over een methodiek om op objectieve wijze de consequenties voor een gebieds- of projectexploitatie te berekenen. Tijdens de vergadering van 17 november zijn de stukken opnieuw ter advisering aan het bestuur van het Concilium voorgelegd. Het bestuur gaf aan zich te kunnen vinden in de gepresenteerde uitgangspunten. In de ALV van het Concilium op 1 december is dit onderwerp ook besproken met de marktpartijen.

Vervolg
De geconcretiseerde uitgangspunten voor sociale huurwoningen zijn direct na besluitvorming van kracht. Wanneer deze uitgangspunten worden vertaald in publiekrechtelijk instrumentarium zal er nog formele besluitvorming volgen. Daarbij ligt er ook een relatie met de inspanningsverplichting vanuit de Woondeal voor 30% sociale huur. De regie vanuit het Rijk wordt steviger aangetrokken. Met de uitkomsten van de werkgroep corporaties-gemeente hebben we ons eigen lokale proces gelopen. In een vervolg zal ook gekeken worden hoe zich dit verhoudt tot de werkelijkheid van het Rijk en de afspraken die gemaakt worden in de Woondeal en de in voorbereiding zijnde Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. In de volgende Betaalbaarheidsupdate zult u ook hierover nader geïnformeerd worden.

Datum 6 december 2022

Openbaarheid
Deze nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer