

Informatienota voor de raad

Datum 26 februari 2019

Onderwerp	Informatienota woningvoorraad 2018
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant
Henrieke Selles
Henk Jan de Vries
Wessel Groot

Afdeling Ruimte en Economie / ZWRE

Telefoon 038 498 2425

Email H.Selles@zwolle.nl

Bijlagen
1. Jaarrapportage WRV 2018
2. Rigo rapportage, werking speedmodule

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. Een overzicht van- en toelichting op veranderingen in de Zwolse woningvoorraad in 2018.
2. Jaarrapportage van De Woningzoeker over 2018.

Datum 19 februari 2019

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Vanuit team Wonen wordt deze informatienota verstrekt om de gemeenteraad inzichtelijk te maken wat er is gebeurd op het gebied van de Zwolse woningvoorraad in 2018.

Kernboodschap

Zwolle groeit. In 2018 is ondanks verslechterde situatie in de bouwsector de woningvoorraad met maar liefst 1110 woningen toegenomen. Deze netto toename van 1110 woningen bestaat uit 735 nieuwbouwwoningen en 444 toevoegingen anderszins, waaronder transformatie en woningsplitsing vallen. In totaal zijn er dus 1179 woningen opgeleverd en 69 woningen onttrokken aan de woningvoorraad.

De toename in de woningvoorraad concentreert zich vooral in Stadshagen (288), Assendorp (199), de Binnenstad (148) en Kamperpoort (126).

De totale woningvoorraad van Zwolle is hiermee gegroeid naar 57.704, een groei om trots op te zijn. De totale Zwolse woningvoorraad bestaat voor 47% uit huurwoningen, waarvan 33% sociale huur en 14% particuliere huur. De overige 53% zijn koopwoningen.

Ook voor de komende jaren staan er een ruim aantal woningen in de planning, gemiddeld ruim 1000 per jaar tot en met 2021. De behoefte aan woningen blijft voorlopig groot, daarom moet er nog steeds veel inzet gepleegd worden om op korte termijn meer woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

De Zwolse bevolking is in 2018 toegenomen met 1.427 inwoners naar een totaal van 127.528. Deze groei wordt voor het grootste deel (67%) verklaard door een vestigingsoverschot (963). In 2018 vestigden namelijk 7.374 nieuwe inwoners zich in Zwolle terwijl 6.411 mensen de stad verlieten. Dit is opzienbarend want in 2013 kende Zwolle nog een negatief migratiesaldo.

Van de groep mensen die zich in Zwolle heeft gevestigd in 2018 komen er 1511 mensen uit de Randstad, dit is een stijging van 246 mensen ten opzichte van 2014. In dezelfde periode is een afname te zien in het aantal vertrekken, zo vertrokken er in 2018 maar liefst 215 minder mensen richting de Randstad dan in 2014. Een interessante trend valt hierin op: waar Zwolle in 2014 nog een vertrekoverschot kende met de Randstad van 182, is dit in vijf jaar omgebogen tot een vestigingsoverschot van 298, een nettoverschil van 480 personen.

Het aantal externe vestigingen is ten opzichte van 2017 met 7,4% toegenomen terwijl het aantal mensen dat de stad heeft verlaten juist is afgenomen met 4.7%. Van het totaal aantal verhuisbewegingen in Zwolle is 69% intern.

Sociale woningbouw

De sociale woningvoorraad in Zwolle wordt aangeboden via de Woningzoeker. In de Woningzoeker zijn twee modules. De wensmodule, waarbij woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur, en de spoedmodule, waarbij de woningen worden toegewezen door middel van loting.

De wachttijd voor woningen in de wensmodule komt in 2018 op 4 jaar. Dit is lager dan voorgaande jaren (4,2 jaar in 2017 en 4,6 jaar in 2016). De wachttijd is de periode tussen de datum van de eerste reactie en de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst.

Datum 19 februari 2019

De afname van de wachttijd is een gevolg van de zogenaamde Versnellingsactie, de grootschalige uitbreiding van de sociale woningvoorraad in samenwerking met deltaWonen en in afstemming met SWZ en Openbaar Belang. Het doel van deze actie was ook om door het vergroten van de voorraad de wachttijd te verkorten.

In 2018 zijn 305 nieuwe sociale huurwoningen bijgebouwd. Dit grote aantal heeft, zoals te zien, direct effect op de wachttijd.

De spoedzoekersmodule is ingesteld om mensen zelf te laten bepalen hoeveel spoed ze hebben bij het vinden van een woning. De slaagkans in de spoedmodule voor heel 2018 komt uit op 52,2%. Dit is lager dan de gestelde norm van 66%. Omdat de slaagkans in de spoedmodule onder de gestelde norm zit hebben de corporaties hier onderzoek naar laten doen door Rigo.

Een belangrijke reden voor de daling van de slaagkans is het feit dat het aantal reacties in de spoedmodule is toegenomen, zowel het totaal aantal reacties als het gemiddeld aantal reacties per woning. Over het algemeen zijn er meer woningzoekenden, de meest actief woningzoekenden binnen de spoedmodule zijn de alleenstaande jongeren met weinig inschrijftijd. Slechts een klein deel van de woningzoekenden is actieve spoedzoeker en reageert minimaal 2 keer per week. Het blijkt dat er een beperkte groep is die na 52 keer reageren na een half jaar geen woning heeft gevonden. Voor deze 14 personen is in het Bestuurlijk Overleg met de corporaties afgesproken dat de woningcorporaties contact opnemen met deze mensen om te peilen wat er aan de hand is en om te kijken wat de woningcorporaties kunnen betekenen voor deze mensen.

Rigo concludeert dat de spoedmodule doet waarvoor deze bedoeld is, namelijk mensen met weinig inschrijfduur de kans bieden om een woning toegewezen te krijgen. Voor slechts een klein deel van de actieve woningzoekenden werkt het systeem niet voldoende, voor deze mensen is een maatwerkoplossing nodig.

Zie bijlage 2 voor meer informatie over de werking van de spoedmodule.

Consequenties

n.v.t.

Communicatie & vervolg

Wij zullen bovenstaande informatie delen met de stad middels een persbericht.

Openbaarheid

Deze informatie nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester



voorstel

Zwolle

Datum

19 februari 2019

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris