

Informatienota voor de raad

Datum 14 april 2020

Onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen SP en CDA voortgang Zwols pakket van maatregelen
Versienummer	V1.1.

Portefeuillehouder E.W. Anker

Informant G.M. Koelewijn - Bosma
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 038 498 2089
Email G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De beantwoording van de artikel 45 vragen van de SP en het CDA over de voortgang van het Zwols pakket van maatregelen.

Datum 14 april 2020

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Op 10 april 2020 zijn er door de fractie van SP en CDA artikel-45 vragen gesteld over de memo 'Voortgang Zwols pakket van maatregelen'. Met deze informatienota wordt u geïnformeerd over de beantwoording van deze vragen.

Kernboodschap

1. U geeft aan vanwege de onzekerheden die ontstaan door de coronacrisis pakket 1.0 uit te stellen en opnieuw te willen bekijken. Het betreft echter beschermingsmaatregelen die geen effect hebben op de vraag naar woonruimte. Wat is voor u de reden geweest (los van het niet doorgaan van de alv van het Concilium) deze maatregelen niet gewoon in te voeren?
De belangrijkste reden voor uitstel van de inwerkingtreding van Het Zwols pakket van maatregelen 1.0 is de Coronacrisis. De ALV van het Concilium op 2 april kon niet doorgaan waardoor geen besluitvorming plaats kon vinden. Tegelijkertijd was de corona-crisis een onwerkelijke situatie die we nog niet eerder meegemaakt hebben. Net als elke andere organisatie hebben ook de woningmarktpartijen crisissamenwerking gepleegd hoe adequaat op deze situatie te anticiperen. Tegelijkertijd brengt het voor de toekomst onzekerheid mee omdat het voor de middel- lange termijn impact heeft op de woningmarkt. Wat de mogelijke effecten zijn is nu nog niet helder. Het gedwongen uitstel van besluitvorming betekent niet dat we niet door gaan met het Zwols pakket 1.0, integendeel. Door het uitstel hebben de woningmarktpartners even ruimte voor crisismanagement waarna we als Concilium alsnog willen besluiten over het Zwols pakket 1.0.
2. Waarom zien wij het antispeculatiebeding niet terug in de genoemde maatregelen?
Het Zwols pakket 1.0 focust zich op maatregelen die snel en eenvoudig in werking gesteld kunnen worden met direct resultaat. De verplichting tot zelfbewoning is een effectieve maatregel om te voorkomen (minimaliseren) dat een woning aangekocht wordt door een speculant, gericht op doorverkoop of verhuur in een duurder segment. We monitoren deze maatregel om te kijken of dit het gewenste effect heeft.
3. Betekent het door u genoemde 'gentlemen's agreement' dat u geen bindende regels of verplichtingen oplegt bijvoorbeeld in bestemmingsplannen of doormiddel van een huisvestingsverordening? Zo ja, waarom niet en bent u dan bereid dit alsnog te doen?
Ja. Het Zwols pakket 1.0 focust zich zoals aangegeven op maatregelen die snel en eenvoudig in werking gesteld kunnen worden met direct resultaat. Het Gentlemen's agreement is een belangrijk instrument die nodig is om de maatregelen Zwolle breed toe te kunnen passen. De gemeente kan immers alleen als de grond in eigendom is, bij overdracht van de grond nadere voorwaarden vastleggen in de privaatrechtelijke overeenkomst. Mogelijkheden om een zelfbewoningsplicht dwingend op te leggen aan een ontwikkelende partij waarbij de gemeente geen privaatrechtelijke rol heeft zijn er (vooralsnog) niet. Het gentlemen's agreement is ondersteunend aan de maatregelen en niet vrijblijvend. Het agreement legt een inspanningsverplichting op aan de woningmarktpartners in Zwolle zowel op gronden in eigendom van de gemeente als op gronden en projecten in eigendom van marktpartijen. Door de sterke basis van samenwerking die we in het Concilium hebben kunnen we hier middels het gentlemen's agreement invulling aan geven, maken we afspraken met elkaar en spreken we

Datum 14 april 2020

elkaar hierop aan. Daarbij doen we als Concilium een beroep op het maatschappelijk verantwoordelijkheidsgevoel van de Zwolse woningmarktpartijen. Het Zwols pakket 2.0 geeft vervolg aan pakket 1.0 en focust zich meer op de juridische doorwerking en bestendiging van een aantal maatregelen. Dit betekent onder ander dat we daarin onderzoeken of we als gemeente maatregelen verplicht kunnen stellen bij woningmarktpartners door bijvoorbeeld een huisvestings- of doelgroepenverordening op te stellen.

4. Wat zijn de consequenties als een partij zich niet houdt aan de afspraken en wie controleert dit?

Naleving van de afspraken die we met elkaar maken in het gentlemen's agreement is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle leden van het Concilium. Als conciliumleden spreken we elkaar aan op de navolging van de afspraken. De Gemeente is onderdeel van het Concilium en neemt daarin eveneens haar verantwoordelijkheid.

Bij accordering wordt het Gentlemen's agreement door de leden van het Concilium opgenomen in hun verkoopovereenkomst en vervolgens in de notariële akte. De gemeente zal bij haar verkopen aan leden van het Concilium verwijzen naar het gentlemen's agreement als onderdeel van de verkoopovereenkomst. Tevens zal de gemeente zich inspannen om in verkoopovereenkomsten bij woningbouwprojecten in Zwolle met marktpartijen die geen lid zijn van het Concilium het gentlemen's agreement ook voor te leggen en te laten ondertekenen als algemeen aanvaardbare werkwijze in Zwolle. Voor projecten waar de gemeente geen eigendom heeft, maar wel een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en een marktpartij afgesloten moet worden, zullen de conciliumleden zich inspannen om op vergelijkbare wijze het gentlemen's agreement als algemeen aanvaardbare werkwijze in Zwolle toe te passen. Partijen erkennen dat handhaving van het gentlemen's agreement lastig is en daarmee de juridische afdwingbaarheid op bezwaren kan stuiten. Met het oog op de korte termijn aanpak en om flexibiliteit te behouden is dit gentlemen's agreement opgesteld. Er wordt een beroep gedaan op het maatschappelijke verantwoordelijkheidsgevoel van de marktpartijen. Ook is afgesproken dat het Gentlemen's agreement door het Concilium in ieder geval jaarlijks geëvalueerd wordt. Daarnaast is een kettingbeding onderdeel van het Gentlemen's agreement waardoor het zelfbewoningsbeding voor de duur van vijf jaar van toepassing blijft in de notariële akte. Komt de koper deze afspraken niet na, dan moet hij of zij een boete betalen.

5. Bent u bereid en ziet u mogelijkheden alsnog op korte termijn het pakket aan maatregelen te effectueren in een (aangepaste) alv van het Concilium?

Zeker. Het bestuur van het Concilium heeft zich beraden hoe besluitvorming over het Zwols pakket van maatregelen alsnog kan plaatsvinden nu het niet mogelijk is om een algemene ledenvergadering te houden. Het Concilium is een vereniging. Om het gentlemen's agreement in werking te kunnen laten treden is een meerderheid van stemmen nodig. Afgesproken is om in de eerstvolgende bestuursvergadering van het Concilium op 14 mei aanstaande te besluiten over het Zwols pakket van maatregelen. De leden van het Concilium zijn hierover inmiddels geïnformeerd, hebben de stukken ontvangen en kunnen schriftelijk reageren. Het bestuur zal vervolgens namens alle leden een weloverwogen besluit nemen.

6. Zo nee, wat gaat u dan doen om in lijn met de Ontwikkelstrategie op korte termijn te zorgen voor bescherming en toegang tot de woningmarkt voor (lagere) middeninkomens?

Datum 14 april 2020

Zie antwoord 5.

7. Wanneer verwacht u de overige maatregelen zoals verwoord in de Ontwikkelstrategie Wonen klaar te hebben? Zijn deze onderdeel van het door u genoemde pakket 2.0?

Het Zwols pakket 2.0 vormt samen met pakket 1.0 een afgewogen totaalpakket in een combinatie van maatregelen die onderling passend zijn en aansluiten op de landelijke aanpak.

Als Concilium geven we invulling aan het Zwols pakket 2.0. Het Zwols pakket 2.0 focust zich daarbij meer op de juridische doorwerking en bestendiging van een aantal maatregelen in bijvoorbeeld bestemmingsplannen of in relatie tot de nieuwe omgevingswet.

We stellen een aanpak voor welke maatregelen verplicht gesteld kunnen worden door bijvoorbeeld een huisvestings- of doelgroepenverordening. Ook wordt gekeken naar overige maatregelen om speculatie tegen te gaan en ingegaan op de mogelijkheden voor regulering bij vrijesectorhuurwoningen in het goedkope en middeldure segment. Daarbij wordt een afweging gemaakt in effectiviteit, flexibiliteit en proportionaliteit. Ondertussen houden we scherp in de gaten welke mogelijke uitwerking de corona-crisis heeft op de woningmarkt en monitoren we de werking van het Zwols pakket 1.0.

De aanpak voor het Zwols pakket 2.0 wordt, net als de besluitvorming over het Zwols pakket 1.0 in de bestuursvergadering van het Concilium op 14 mei voorgelegd. U wordt als raad hierover geïnformeerd.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke