

Informatienota voor de raad

Datum 11 mei 2020

Onderwerp	Zwols pakket van maatregelen 1.0
Versienummer	V .2

Portefeuillehouder

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

1. Zwols pakket van maatregelen 1.0
2. Onderzoek Kadaster 'Kansen voor koopstarters in Zwolle'(maart 2020)

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Het Zwols pakket van maatregelen 1.0

Datum

11 mei 2020

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

Op 14 oktober is de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2023 vastgesteld. Ze introduceert een model voor regie, sturing en samenspel die er op gericht is hoe we met onze partners de woonopgaves in Zwolle realiseren. Onderdeel van deze ontwikkelstrategie is dat we een Zwols pakket van maatregelen introduceren. Tijdens de raadsbespreking van de Ontwikkelstrategie Wonen en in de raadsvergadering van 8 juli 2019 aangaande de voorjaarsstukken is de noodzaak om een pakket van maatregelen te vormen voor de Zwolse woningmarkt door uw raad nogmaals onderstreept door het aannemen van een tweetal moties 'Oplossingen voor de Woningmarkt' en 'Geen exclusieve woningmarkt in Zwolle'.

Het Zwols pakket van maatregelen is nodig vanwege de huidige overspannen woningmarkt waardoor de kwalitatieve groei van een inclusieve stad onder druk staat en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is afgenomen. De starter heeft nauwelijks mogelijkheden om tot de koopmarkt toe te treden. In de ontwikkelstrategie is hierover het volgende afgesproken: *'Gemeente werkt samen met het Concilium aan een Zwols pakket van maatregelen om starters in de huidige markt meer kansen te geven en de beschikbaarheid van goedkope woningen te stimuleren en te beschermen.'*

Enerzijds proberen we de beschikbaarheid van goedkope woningen te vergroten en te stimuleren door het aanbod te vergroten. De niet goed functionerende woningmarkt komt vooral door een tekort aan woningen en onvoldoende passende woningen. Wij voelen deze brede urgentie en hebben ons als woningmarktpartijen gezamenlijk verantwoordelijk gesteld voor een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt. In 'Zwolle moderne woonstad; de Zwolse aanpak naar een vitale woningmarkt' en de 'Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2023' geven we handen en voeten hoe we samen aan de Zwolse woonopgaves werken. We hebben met elkaar veel woningen toe te voegen en kwalitatief goede woningen toe te voegen passend bij de behoefte. Dit doen we gebiedsgericht om kwalitatief en kwantitatief een groter optimum te bereiken. De belangrijkste doelstelling die we met elkaar hebben gesteld voor de komende jaren is het structureel realiseren van voldoende en passend woonaanbod op stadsniveau. Daarmee bijdragend aan onze lange termijn doelstelling voor kwalitatieve groei van een inclusieve stad! In een hoogconjunctuur zijn opties met de minste neveneffecten voor de woningmarkt gericht op aanbodstimulering en doorstroming. Het bij nieuwbouw grootschalig inzetten op de prijsklasse goedkoop en middelduur is het meest geëigende instrument. In de ontwikkelstrategie is afgesproken dat we 70% van alle nieuwe woningen toevoegen in het goedkope en middel dure segment.

Aanbodstimulering alleen is in de huidige markt niet voldoende. Daarom is afgesproken om als uitwerking van de 'Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024' een Zwols pakket van maatregelen samen te stellen. Het pakket van maatregelen is aanvullend op alle inzet die nu wordt gepleegd om te voorzien in de grote vraag naar woningen. Binnen onze bereik doen we wat nodig is om de kansen te vergroten voor starters en lagere inkomensgroepen en beschikbaarheid van betaalbare woningen te beschermen. Focus is gelegd op maatregelen die effectief en haalbaar zijn voor korte termijn en direct resultaat opleveren. Daaruit is het Zwols pakket 1.0 voortgekomen bestaande uit een zelfbewoningsplicht, gentlemen's agreement en de beleidsregel zelfstandig wonen. Deze laatste maatregel heeft al besluitvorming over plaatsgevonden (college 29-10-2019 november). De beleidsregel zelfstandig wonen is op 5 november 2019 in werking getreden. Besluitvorming in het Concilium over het Zwols pakket 1.0 stond gepland voor 2 april op de Algemene Ledenvergadering van het Concilium. Door de Corona-crisis kon deze ledenvergadering niet

Datum 11 mei 2020

doorgegaan. Afsproken is om in de eerstvolgende bestuursvergadering van het Concilium op 14 mei aanstaande alsnog te besluiten over het Zwols pakket van maatregelen 1.0. In deze nota wordt u geïnformeerd over de inhoud van het Zwols pakket 1.0.

Kernboodschap

Doel van het Zwols pakket van maatregelen is om starters en lagere inkomens in de huidige markt meer kansen te geven en de beschikbaarheid van betaalbare woningen te stimuleren en te beschermen.

Afbakening doelgroep

Allereerst heeft een afbakening van de doelgroep plaatsgevonden waar het Zwols pakket van maatregelen zich op richt. Het Kadaster heeft voor ons onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van koopstarters op de woningmarkt in Zwolle. In het onderzoek wordt duidelijk dat koopstarters de afgelopen jaren minder mogelijkheden gekregen hebben op de Zwolse koopwoningmarkt door krapte op de woningmarkt, prijsstijgingen en een toename van het aandeel particuliere verhuurders. Het volledige onderzoek is als bijlage meegestuurd. Uit recent landelijk onderzoek¹ komt eveneens naar voren dat er met name in de goedkope categorieën tot € 250.000 verdringing is van de koopstarter door concurrentie vanuit de particuliere beleggers. Deze groep ziet de woningen in dit prijssegment als interessante beleggingsobjecten met rendabele opbrengsten waarbij zij vaak snel zekerheid kunnen geven aan de verkopende partij. Het gevolg van deze ontwikkeling is dat er sterke concurrentie in het betaalbare koopsegment ontstaat, koopwoningen aan de markt worden onttrokken, de huizenprijzen en de huurprijzen stijgen en dat starters, jongeren en lagere inkomensgroepen daardoor steeds minder toegang hebben tot de woningmarkt.

We richten ons met de Zwolse aanpak dan ook op de starter en doorstromer op de woningmarkt met een maximaal (gezamenlijk) inkomen van circa € 50.000, op koopwoningen tot € 260.000,- en huurwoningen tot € 850,- /maand.

Zwols pakket van maatregelen 1.0

Bij de vorming van het Zwols pakket aan maatregelen is gefocust op maatregelen die effectief zijn, eenvoudig en snel in werking gesteld kunnen worden en direct resultaat opleveren. Daaruit is het Zwols pakket 1.0 voortgekomen bestaande uit een zelfbewoningsplicht, gentlemen's agreement en de beleidsregel zelfstandig wonen. Deze laatste maatregel heeft al besluitvorming over plaatsgevonden en is op 5 november 2019 in werking getreden.

Zelfbewoningsplicht houdt in dat de eigenaar/koper verplicht is om de woning voor een periode zelf te bewonen of eerstegraads bloed- en of aanverwanten de woning zelf gaan bewonen. De verplichting tot zelfbewoning is een effectieve maatregelen om te voorkomen (minimaliseren) dat een woning aangekocht wordt door een speculant, gericht op doorverkoop of verhuur in een duurder segment. Daarmee gaat de maatregel verdringing van de koopstarter tegen. Bij woningverkoop van de Zwolse woningbouwcorporaties wordt dit al langere tijd succesvol toegepast.

¹ 'Buy to let verdringt starter van de woningmarkt' (2019, Amsterdam school of real estate) en 'Kopen om te verhuren' (Kadaster i.o.v. PBL, 2019)

Datum 11 mei 2020

Om de verplichting tot zelfbewoning optimaal te kunnen benutten moet dit stads breed op alle nieuwe woningbouwprojecten toegepast worden.

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. De inspanningsverplichting houdt in dat marktpartijen en gemeente bij de verkoop van nieuwbouw- en transformatie van koopwoningen in het prijssegment goedkoop en middelduur¹ (v.o.n. prijs tot € 260.000,-, prijspeil 2020) in Zwolle zich verplichten de nieuwbouwwoningen voor een periode van twee maanden, te starten na datum start verkoop, uitsluitend aan te bieden aan de hiervoor bedoelde doelgroep. 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 elkaar hierop aan. Daarbij doen we als Concilium een beroep op het maatschappelijk verantwoordelijkheidsgevoel van de Zwolse woningmarktpartijen. Ook niet-conciliumleden vragen we het agreement te ondertekenen en eenzelfde inspanningsverplichting te leveren.

Communicatie

Het Zwols pakket van maatregelen 1.0 is tot stand gekomen in samenwerking met het Concilium. Het bestuur van het Concilium heeft zich gecommitteerd aan het Zwols pakket van maatregelen in de vergadering van 5 mrt. 2020

Zoals aangegeven kon de geplande ledenvergadering van het Concilium door de corona-crisis niet doorgaan en daarmee kon ook geen besluitvorming plaatsvinden over het Zwols pakket van maatregelen 1.0. Afsproken is om in de eerstvolgende bestuursvergadering van het Concilium op 14 mei aanstaande alsnog te besluiten over het Zwols pakket van maatregelen 1.0. Alle leden zijn voorafgaand aan deze bestuursvergadering geïnformeerd over het aangepaste besluitvormingsproces, hebben de conceptstukken ontvangen en de mogelijkheid gekregen schriftelijk te reageren. Er zijn een aantal reacties vanuit de leden binnengekomen met voornamelijk verhelderende vragen en aanvullende suggesties. Dit heeft niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het Zwols pakket 1.0

Tussentijds bent u als gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van het Zwols pakket van maatregelen. Een persbericht is opgesteld om het Zwols pakket van Maatregelen 1.0 breed kenbaar te maken. Ook wordt via de gebruikelijke mediakanalen van de gemeente het pakket van maatregelen bekend gemaakt.

Vervolg

Op 14 mei wordt het Zwols pakket van maatregelen 1.0 ter besluitvorming voorgelegd in de bestuursvergadering van het Concilium. Het bestuur zal namens alle leden een besluit nemen. Bij accordering treedt het Zwols pakket van maatregelen 1.0 per 14 mei 2020 in werking.

Tegelijkertijd gaan we door met het zoeken naar mogelijkheden om betaalbare woningen te maken en betaalbaar te houden. Veel partijen worstelen hoe het betaalbare en middensegment behouden kan

Datum 11 mei 2020

worden in de woningmarkt passend bij de lokale situatie. Onder andere binnen de Vereniging van Nederlandse Gemeenten wordt hier aandacht aan besteed.

Zoals gezegd focust het Zwols pakket 1.0 zich op maatregelen die effectief zijn, eenvoudig in werking gesteld kunnen worden en direct resultaat hebben in de huidige markt. Daarom willen we deze zo snel mogelijk activeren.

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.

Ook landelijk wordt vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken gewerkt aan maatregelen om de woningmarkt aantrekkelijker te maken. Minister Ollongren heeft in haar brief op 17 september 2019 onder andere aangekondigd te onderzoeken in hoeverre een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen een passende maatregel is om de bestaande koopvoorraad te beschermen. Vooralsnog lijkt hier geen mogelijkheid toe in verband met de strijdigheid van vrijheid van vestiging, het eigendomsrecht en vrij verkeer van kapitaal. We houden de ontwikkelingen vanuit het Rijk nauwlettend in de gaten bij uitwerking van pakket 2.0. Eveneens 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. Na de zomer ontvangt u een nader uitgewerkt voorstel van het Zwols pakket 2.0.

Het Gentlemen's agreement wordt door het Concilium jaarlijks geëvalueerd op effectiviteit en wenselijkheid door middel van besluitvorming in de algemene ledenvergadering (gelijk oplopend met de jaarlijkse evaluatie van de prijssegmenten).

Openbaarheid

Niet openbaar tot en met 14 mei 2020 in verband met besluitvormingsproces van het Zwols Concilium.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke