

Informatienota voor de raad

Datum 29 september 2020

Onderwerp	Zwols pakket van maatregelen 2.0
Versienummer	V .1

Portefeuillehouder

Informant Sophie Heikoop
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 06 5007 0593
Email S.Heikoop@zwolle.nl
Bijlagen

1. Zwols pakket van maatregelen 2.0
2. Beantwoording moties en toezeggingen Zwols pakket van maatregelen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

- Het Zwols pakket van maatregelen 2.0;
- De uitwerking van de aangenomen moties en toezeggingen.

Datum 11 mei 2020

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

Op 14 oktober 2019 is de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld. Daarmee is een model voor regie, sturing en samenspel geïntroduceerd die erop is gericht hoe we met partners de woonopgaves in Zwolle realiseren. Onderdeel van deze Ontwikkelstrategie is dat we een Zwols pakket van maatregelen zouden introduceren. Dit vanwege de overspannen woningmarkt, waardoor de kwalitatieve groei van de inclusieve stad onder druk is komen te staan en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is afgenomen. De starter heeft nauwelijks mogelijkheden om tot de koopmarkt toe te treden. In de Ontwikkelstrategie is daarover het volgende afgesproken: *'Gemeente werkt samen met Concilium aan een Zwols pakket van maatregelen om starters in de huidige markt meer kansen te geven en de beschikbaarheid van betaalbare 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 2019-2024' 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 middeldure 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 eerste Zwols pakket van maatregelen is in mei 2020 geïntroduceerd, dat bestond uit een Zelfbewoningsplicht, Gentlemen's Agreement en de Beleidsregel zelfstandige woonruimte. Met het Zwols pakket van maatregelen 2.0 wordt het maatregelenpakket gecompleteerd. Het tweede pakket bestaat uit het anti-speculatiebeding (verbod op doorverkoop), een convenant en het ontwikkelen van een aangepast woonproduct voor starters. Het pakket van maatregelen is aanvullend op alle inzet die nu wordt gepleegd om te voorzien in de grote vraag naar woningen. Binnen ons bereik doen we wat nodig is om de kansen te vergroten voor starters en lagere inkomensgroepen om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te beschermen.

Kernboodschap

Een vervolg op het Zwols pakket van maatregelen invoeren om starters in de huidige markt meer kansen te geven en de beschikbaarheid van betaalbare woningen (Goedkoop en Middelduur 1) te stimuleren en te beschermen. Het maatregelenpakket wordt hiermee gecompleteerd en afgerond.

Datum 11 mei 2020

Met het aannemen van het Zwols pakket van maatregelen 1.0 is toegezegd dat de werkgroep Zwols pakket van maatregelen van het Concilium verder zou werken aan een maatregelenpakket dat ervoor zorgt dat woningen bij de juiste doelgroep terechtkomen. Met het Zwols pakket van maatregelen 2.0 is hieraan vervolg gegeven.

Met name in het betaalbare segment van de woningmarkt (Goedkoop en Middelduur 1) vissen de beoogde doelgroepen (starters en doorstromers) steeds vaker achter het net bij de zoektocht naar een geschikte woning. Landelijk onderzoek heeft uitgewezen dat er met name in de goedkope categorieën tot € 250.000,- sprake is van verdringing van de koopstarter door concurrentie vanuit de particuliere beleggers. De laatste groep ziet de woningen in dit prijssegment als interessante beleggingsobjecten met rendabele opbrengsten, waarbij zij vaak snel zekerheid kunnen geven aan de verkopende partij. De woningmarktpartijen zetten zich in om een betaalbaar woningaanbod te realiseren in Zwolle. De eerste resultaten van het Zwols pakket van maatregelen 1.0 zijn positief. Met het tweede pakket wordt het pakket van maatregelen afgerond en gecompleteerd, om ervoor te zorgen dat betaalbare woningen bij de juiste doelgroep terechtkomen. Want iedere woning telt, zeker in de huidige overspannen markt.

Zwols pakket van maatregelen 2.0 en convenant

Het Zwols pakket van maatregelen 2.0 bestaat uit een anti-speculatiebeding in de vorm van een verbod op doorverkoop, een convenant en het vormgeven van een aangepast startersproduct.

Het anti-speculatiebeding in de vorm van een verbod op doorverkoop houdt in dat het de koper van de betaalbare woning verboden is om de woning te verkopen binnen drie jaar na notarieel transport.

Het verbod op doorverkoop is een effectieve maatregel om te voorkomen (dan wel het risico te minimaliseren) dat een betaalbare woning wordt aangekocht door een speculant, gericht op doorverkoop in een duurder segment. Daarmee gaat de maatregel, zeker in combinatie met de zelfbewoningsplicht, ervoor zorgen dat de betaalbare woningen bij de beoogde doelgroep terechtkomen.

Om het verbod op doorverkoop optimaal te kunnen benutten, moet dit stadsbreed op alle nieuwe woningbouwprojecten worden toegepast. Het convenant is daarmee een belangrijk instrument om dit te kunnen realiseren. De gemeente kan immers alleen bij overdracht van de eigen gronden nadere voorwaarden vastleggen in de privaatrechtelijke overeenkomst. Dit kan niet bij gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. Door middel van een convenant kunnen de maatregelen snel en effectief worden ingevoerd voor zowel de projecten op gemeentegronden, als voor projecten op gronden in eigendom van de marktpartijen. Met het convenant leggen we een inspanningsverplichting op aan alle leden van het Concilium, dus inclusief de gemeente. De inspanningsverplichting houdt in dat marktpartijen en de gemeente bij nieuwbouw en transformatie van koopwoningen in het betaalbare prijssegment (Goedkoop en Middelduur 1, v.o.n.-prijs tot € 260.000,-, prijspeil 2020) in Zwolle zich verplichten deze woningen aan te bieden met een verbod op doorverkoop. Het convenant is niet vrijblijvend. Ook niet-Conciliumleden vragen we het convenant te ondertekenen en eenzelfde inspanningsverplichting te leveren.

Op dit moment wordt er vrijwel standaard een woonproduct gebouwd dat bestaat uit twee woonlagen plus een kap en een tuin, in elk prijssegment. In de huidige overspannen markt, kennen deze woontypes bij oplevering reeds een forse prijsstijging. Dit houdt in dat alle partijen zich hebben ingespannen om een betaalbaar woonproduct in de markt te zetten, maar dat deze woning voor de volgende koper al niet meer in het betaalbare segment valt. Het is van groot belang dat we, naast het

Datum 11 mei 2020

zorgen voor voldoende betaalbare koopwoningen, ook ervoor zorgen dat dit aanbod behouden blijft. Een manier om dit te doen, is door een ander woonproduct te bouwen, bijvoorbeeld kleiner, andere typologieën, minder opties, etc. De woningmarktpartijen zullen zich inspannen om te komen tot een aangepast startersproduct.

Uitwerking moties en toezeggingen

In de raadsvergadering van 8 juli 2019 aangaande de voorjaarsstukken en in het besluitvormende raadsplein van 14 oktober 2019 aangaande de Ontwikkelstrategie Wonen zijn een viertal moties ingediend, die betrekking hebben op het Zwols pakket van maatregelen. Eveneens zijn een aantal toezeggingen gedaan. Met de inwerkingtreding van het Zwols pakket van maatregelen 1.0 en 2.0 is invulling gegeven aan deze moties en toezeggingen. In bijlage 3 worden deze stuk voor stuk nader toegelicht.

Communicatie

Het bestuur van het Concilium heeft zich gecommitteerd aan het Zwols pakket van maatregelen 2.0 in de vergadering van 23 september 2020. De leden van het Concilium hebben de conceptstukken ontvangen en de mogelijkheid gekregen schriftelijk te reageren. Binnen de gemeentelijke organisatie heeft afstemming plaatsgevonden met de afdelingen vastgoed en projectontwikkeling.

Er wordt een persbericht en infographic opgesteld om het Zwols pakket van maatregelen 2.0, en daarmee het completeren van het gehele Zwols pakket van maatregelen, breed kenbaar te maken. Ook wordt via de gebruikelijke mediakanalen van de gemeente het pakket van maatregelen bekend gemaakt.

Vervolg

Wij blijven landelijke ontwikkelingen nauwkeurig in de gaten houden. Onder andere ten aanzien van de zelfbewoningsplicht voor bestaande bouw. Verder blijven we het pakket van maatregelen jaarlijks monitoren met het Concilium (medio 2021) en informeren uw raad hierover in de Woonbrief.

Tegelijkertijd gaan we door met het zoeken naar mogelijkheden om betaalbare woningen te maken en betaalbaar te houden. Veel partijen worstelen met de vraag hoe het betaalbare segment behouden kan worden in de woningmarkt, passend bij de lokale situatie. Daarom zullen marktpartijen in het eerste halfjaar na het invoeren van het Zwols pakket van maatregelen 2.0 zich inspannen om een aangepast woonproduct te ontwikkelen dat past bij de doelgroep. Er zal dus een betaalbaar woonproduct (Goedkoop en Middelduur 1) in onze programmasturing worden opgenomen, waarop de prijsdifferentiatie binnen het Goedkope prijssegment nader zal worden gedefinieerd/opgesplitst.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,



voorstel

Zwolle

Datum

11 mei 2020

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke