

Informatienota voor de raad

Datum 3 februari 2021

Onderwerp	informatie wonen voor debatronde
Versienummer	V0.1

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant H. Selles-Heikoop
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 038 498 2425
Email H.Selles-Heikoop@zwolle.nl
Bijlagen 1. Woondynamiek in Zwolle
2. Monitor Wonen 2020
3. Kaart prioritaire gebieden

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. aanvullende informatie ten behoeve van het raadsdebat over de woningmarkt.

Datum

3 februari 2021

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

In het najaar van 2020 zijn diverse nota's aan de raad aangeboden die geagendeerd zijn voor een breed debat over de woningmarkt. Het gaat hier om de informatienota's omtrent de Woningbouwimpuls, het Zwols Pakket van Maatregelen en de Woonbrief 2020. In december is de jaarschijf 2021 met de corporaties ook geagendeerd voor debatronde. Om u als raad zo goed mogelijk te bedienen is er aanvullende informatie beschikbaar om het debat in de volle breedte te kunnen voeren. Hierbij ontvangt u diverse documenten ter voorbereiding hierop. En in deze informatienota schetsen we kort de dynamiek op de woningmarkt en aanvullingen op de lopende trajecten.

Kernboodschap

De woningmarkt staat niet stil, om het debat te voeren met zo actueel mogelijke informatie is er aanvullende informatie beschikbaar.

Woningbouwimpuls:

Eind november is de aanvraag voor de 2^e tranche ingediend voor de Zwartewaterallee. Op dit moment is er nog geen besluit over de toekenning van de 2^e tranche. Zodra die er is zal erover gecommuniceerd worden. Ondertussen worden de voorbereidingen voor de 3^e tranche opgestart om bij deze tranche de Spoorzone opnieuw in te dienen.

Woonbrief 2020 Zwols Pakket van Maatregelen

De woonbrief schetst de situatie op de woningmarkt en de maatregelen die we genomen hebben om invulling te geven aan de opgave. In de 'Monitor Wonen 2020' zijn de resultaten weergegeven van oa het aantal gebouwde woningen, bijlage 2. Met een blik vooruit naar 2021 zien we dat we komend jaar niet de gewenste 1.000 woningen gaan opleveren, maar circa 700, debet aan het lagere aantal afgegeven bouwvergunningen in 2019. Dit heeft een aantal oorzaken. Als eerste is de voorraad plannen vanuit het verleden inmiddels in hoog tempo versneld gerealiseerd en zijn we nog druk bezig met de visievorming van nieuw plannen, waarbij we vaker gebiedsontwikkelingen doen dan sec planontwikkeling. Het belang van voortgang op deze grotere gebieden en visieontwikkeling is van belang voor voldoende woningbouwproductie de komende jaren. Daarnaast heeft de stikstofproblematiek voor vertraging gezorgd doordat er veel moest worden onderzocht en soms aanpassingen nodig waren in plan-en realisatieproces. Dat 2021 een mager jaar qua woningproductie lijkt te zijn is Zwolle niet uniek in, dit beeld zien we landelijk terug.

Betaalbaarheid

Al geruime tijd is sprake van een krappe markt in Zwolle. Het afgelopen jaar is door middel van het Zwols pakket van maatregelen gericht ingezet om betaalbaar en divers woningaanbod te kunnen bieden en betaalbaar te houden in Zwolle. De druk op de woningmarkt is echter enorm waardoor de marktwaarde van woningen sterk blijft toenemen. Als gemeente hebben we hier beperkt invloed op en de hoge dynamiek maakt dat beleid in rap tempo ingehaald wordt door de praktijk. Dit blijft ook in 2021 nadrukkelijk onze aandacht vragen. Zo werken we samen met het Concilium aan vernieuwing van een betaalbaar woonproduct en wordt een voorstel voorbereid om de prijsgrenzen te indexeren, zoals toegezegd in de woonbrief.

Datum

3 februari 2021

Afschaffing markttoets

De politieke druk om iets te doen aan de vastgelopen woningmarkt, en in bijzonder die van de middeninkomens te doen is hoog. Op Prinsjesdag heeft minister Ollongren van Binnenlandse Zaken (BZK) aangekondigd dat de markttoets voor drie jaar buiten werking wordt gesteld. Dit betekent dat corporaties de komende drie jaar vrij kunnen investeren in nieuwe niet-DAEB activiteiten.

De Zwolse corporaties hebben toegezegd te onderzoeken in hoeverre zij in het middendure marktsegment kunnen ontwikkelen. Een belangrijke randvoorwaarde is dat nieuwbouwtoevoegingen in het middendure segment niet ten koste gaan van de opgave die zij in het sociale segment realiseren. De corporaties zijn samen met de gemeente in overleg over de wijze waarop zij invulling willen geven aan het middensegment en de randvoorwaarden die daarbij horen. In Stadshagen lopen de gesprekken over een eerste pilot van de corporaties in het middendure huur segment

Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen

Om de betaalbaarheid voor het wonen voor mensen met een laag inkomen, die te duur wonen, heeft de Rijksoverheid een nieuwe regeling binnen de sociale huur gemaakt. Huurders komen in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging voor mensen met een laag inkomen (onder door het Rijk vastgestelde grenzen) en een voor hen te dure woning (boven de aftoppingsgrens). De huurprijs dient voor deze groep verlaagd te worden tot de aftoppingsgrens. Deze regeling is een vervolg en vervanging van de regeling voor huurbevriezing die in 2020 van kracht was. De huurverlaging geldt niet voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Ter (gedeeltelijke) compensatie staat daar een structurele verlaging van het percentage van de verhuurdersheffing tegenover. Bij de Zwolse corporaties gaat het om circa 1500 huurders die op basis van hun belastinginkomen 2019 in aanmerking komen voor deze huurverlaging.

Daar komt bij dat op 9 Februari de Kamer heeft ingestemd met een motie voor huurbevriezing van alle sociale huren voor minimaal 1 jaar.

Huurverhogingen in vrije sector

Op 9 februari is ingestemd met de initiatiefwet van Nijboer om de huurverhoging voor de vrije sector te beperken tot maximaal inflatie + 1%. Dit wordt gelijk aan de huurverhoging van de corporatiesector. Het gaat hier om alle huren boven de 752 euro per maand. De Eerste Kamer moet nog wel stemmen over dit voorstel.

Woondynamiek in Zwolle

Er lopen inmiddels veel trajecten op het gebied van wonen en we hebben geprobeerd dit in een de vorm van een praatplaat te verduidelijken, zie bijlage 1. In deze plaat is het duidelijk dat alle wegen naar Zwolle lopen met hun eigen doelstellingen, waar we in de stad mee te maken hebben. Zo hebben we te maken naast het lokale schaalniveau ook met de provincie en de Regio. En ook het Rijk komt steeds voorbij met alle mogelijke regelingen en trajecten waarmee zij de woningmarkt willen ondersteunen.

4 trajecten vanuit het Rijk worden hieronder kort toegelicht.

Volkshuisvestingsfonds: Dit is in december 2020 aangekondigd vanuit BZK, waarbij er 450 miljoen wordt geïnvesteerd in leefbaarheid en duurzaamheid in kwetsbare wijken. Dit fonds wordt nu uitgewerkt, wanneer meer bekend is zal gekeken worden of en hoe Zwolle hiervoor in aanmerking komt.

Versnellingsopgave: Vanuit BZK is er in 2020 gestart om per provincie te kijken of er voldoende plancapaciteit aanwezig is om te voldoen aan de vraag van het aantal woningen. Hieruit is gekomen

Datum

3 februari 2021

dat er behoorlijke druk op de westkant van Overijssel is, met name in Zwolle en Kampen. Daarbij is afgesproken (in het BO Mirt van 26 november) om voor deze steden te kijken wat er nodig is om de woningopgave te versnellen en hoe de drie overheidslagen hierbij hun verantwoordelijk kunnen nemen. Het BO Leefomgeving van dit voorjaar wordt hierover besloten en dit wordt in samenhang met alle andere lopende trajecten gedaan. Ook de raad wordt dan opnieuw hierover geïnformeerd.

Stimuleringsaanpak flexwonen: Zowel binnen rijksbeleid als in de provinciaal beleid wordt stevig ingezet op flexwonen als een van de middelen om de landelijke en regionale woonopgaves te bedienen. Enerzijds kan flexwonen bijdragen aan onze woonopgave door tijdelijk extra woningen te realiseren anderzijds kan het een motor zijn voor innovatie en vernieuwing van woontypologie en bouwtechnologie voor een toekomstbestendige stad. Onze woonwensen zijn ingrijpend veranderd en met name jongeren melden zich als nieuwkomers met weer geheel andere woonwensen dan het standaardgezin. Voor deze groep zijn flexibele, goedkopere woningen een uitkomst. Onderdeel van de stimuleringsaanpak is de verdichtingsstudie flexwonen die door het Atelier van Rijksbouwmeesters wordt uitgevoerd. Zwolle is 1 van de 4 gemeenten waarbinnen komend half jaar ontwerpend onderzoek wordt uitgevoerd.

14 prioritaire woningbouwgebieden: Vanuit BZK zijn er 14 gebieden aangewezen die een woningbouwopgave heeft die van nationaal belang is. Spoorzone Zwolle is één van deze 14 gebieden. Voor al deze 14 gebieden wordt een integrale business case opgesteld. Hieraan wordt momenteel hard gewerkt door gemeente, provincie en Rijk om dit goed voor te bereiden. Doelstelling is dat dit gereed moet zijn voor de nieuwe kabinetsonderhandelingen.

Vervolg

Deze informatie is beschikbaar voor het nog te plannen raadsdebat over de woningmarkt.

Openbaarheid

openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom