

Aan de leden van de Raad van de gemeente Zwolle

Betreft: Voorstel jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Wonen (geagendeerd op 1 november a.s.)

29 oktober 2021

Geachte leden van de Raad,

Op 1 november aanstaande spreekt uw raad besluitvormend over het Voorstel jaarlijkse indexering prijssegmenten. Wij schrijven deze brief naar aanleiding van het raadsdebat op 27 september jl. Tijdens dit debat is gesproken over betreffende beslisnota. Het verloop van het besluitvormingstraject jaarlijkse indexering prijssegmenten het afgelopen jaar en in het bijzonder de inhoud van dit debat heeft tot onbegrip geleid in de verschillende bloedgroepen van het Concilium.

Jaarlijkse indexering

Alle partijen binnen het Concilium gaan voor een inclusieve stad en hebben het uitgangspunt van een 30-40-30 programma-verdeling om die reden omarmt. Tegelijkertijd is het juist van belang om bij het ontwikkelen van woningbouw volgens de 30-40-30 regel goed aan te sluiten bij de actuele marktomstandigheden. Zoals er jaarlijks een indexatie plaatsvindt voor de prijsgrens voor sociale huur, is het ook van belang de prijsgrenzen van onze Zwolse 30-40-30 verdeling toe te passen. Op die wijze zullen de prijsgrenzen voor woningbouw beter aansluiten bij de marktomstandigheden. Ook de invloed van duurzaamheidseisen op het prijsniveau van een woning dienen te worden meegenomen.

In het debat worden argumenten aangehaald die herkenbaar zijn en aandacht verdienen maar tevens los staan van dit inhoudelijke voorstel. Het kunstmatig vasthouden van een niet marktconform prijsniveau zal ertoe leiden dat mensen een woning kopen die in werkelijkheid veel meer waard is. Na de zelfbewoningsplicht van 3 jaar kan dit door de individuele eigenaar contant worden gemaakt.

Een veel grotere zorg die onze bloedgroepen zien is dat projecten op korte termijn stil gaan vallen omdat de woningen voor dit bedrag simpelweg niet meer gemaakt kunnen worden. Ook in geval van het instemmen met de indexatie is dat op dit moment een zeer reële zorg. De realisatie van woningen in dit segment voor het vastgestelde bedrag staan in het haalbaar maken ook onder druk door de stapeling van ambities. Extra eisen die door provincie en gemeente worden gesteld als het gaat om circulariteit, energiesysteem, stedenbouwkundige- en

beeldkwaliteitseisen maken dat woningen te duur worden. Meer stedenbouwkundige ruimte voor andere oplossingen kan hierbij helpen.

Verzoek

Hierbij aan de leden van de Raad het verzoek om het debat zuiver op inhoud te houden en recht te doen aan de het reële verzoek van marktpartijen om oog te hebben voor de marktomstandigheden.

Betaalbaarheid van woningen, een inclusieve stad en het in uitvoering krijgen van projecten in Zwolle is van groot belang met het oog op de prangende woningnood. Onvoldoende commitment en erkenning op dit voorstel gaat hier niet bij helpen.

Met vriendelijke groet,

Jolanda Comino, Frans Holleman, Evert Leideman en Oscar van Schaverbeke,

Namens de Bloedgroepen Bouw, Ontwikkeling, Corporaties en Makelaars