

Verkenning instrumenten: wat zijn de opties naast wat we al doen

Inleiding

In dit overzicht zijn de verschillende opties en instrumenten binnen de pijler blijven en betaalbaarder bouwen, de pijler maatregelen en de pijler experimenteren uiteengezet. Voor elk instrument is een korte verkenning gedaan, waarbij kort uiteen is gezet wat het instrument inhoudt, wat de voor- en nadelen zijn van het instrument als je kijkt naar de huidige markt en wat het instrument voor effect heeft op de betaalbaarheid van woningen in Zwolle. Uit de verkenning op het instrument volgt een keuze waarom het instrument wel of (nu) niet is opgenomen in de voorgestelde vervolgaanpak betaalbaarheid.

Pijler Betaalbaar bouwen en versnellen

Flexwonen: opgenomen in voorstel

Een belangrijk middel om in te spelen op de urgente vraag naar betaalbare woningen is te kijken naar mogelijkheden voor flexibel wonen. Met flexwonen bedoelen we flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijk karakter' van de woning zelf, de bewoning of het tijdelijk gebruik van de locatie waarop de woning geplaatst wordt. Voor de korte en middellange termijn zien we de roep om betaalbare woningen vanuit de jongeren, uitstroom uit beschermd wonen, instroom van statushouders, pas-afgestudeerden, starters en andere doelgroepen op de woningmarkt toenemen. Tijdelijke woningen realiseren vanuit de urgente woonvraag is een van de drie sporen binnen flexwonen waar we op in willen zetten om voor de korte en middellange termijn betaalbare woningen te bieden aanvullend op het reguliere woonaanbod.

We spannen ons in om versneld tijdelijk betaalbare woningen te realiseren waarin de basiskwaliteit wonen geborgd is. We voeren daarvoor een quick scan uit naar de mogelijkheden van flexwonen op tijdelijke locaties. Voor tijdelijkheid gelden niet dezelfde eisen als voor permanent. Daar waar je al mag wonen is het doorlopen van procedures makkelijker en sneller dan waar dat niet al mag. In eerste instantie focussen we op de kansen in de ontwikkelgebieden woningbouw. Nadere uitwerking van de quickscan flexwonen en mogelijke financiële consequenties volgt.

Quickscan 30-40-30 → inzetten op 40% bouwen in betaalbare categorie: opgenomen in voorstel

Om te borgen dat we voldoende betaalbare woningen realiseren in Zwolle stellen we een grotere inzet op huurwoningen en de volgende nadere onderverdeling voor aan het woningbouwprogramma:

1. Specificering betaalbare categorie: Minimaal 40% van de woningbouwproductie wordt gerealiseerd in de betaalbare categorie dat wil zeggen, goedkoop en middelduur 1 waarbij het betaalbaar woonprogramma bestaat uit 30% goedkope woningen en 10%

Middeldure woningen. De betaalbaarheidsagenda richt zich op deze 40%. De reeds genoemde quickscan die uitgevoerd wordt door Rigo geeft inzicht in de inkomensopbouw van Zwolle en specifiek de doelgroep tot 1,5x modaal. Dit moet inzicht geven of het % van 40% passend is of een aanpassing vraagt

2. Specificering goedkope categorie: Minimaal 20% van het betaalbare aanbod is sociale huur wat gerealiseerd wordt door woningbouwcorporaties (excl. studenten). De overige 10% goedkoop vraagt nadere invulling, waarbij naast goedkope koop, aan sociale huur door wooncorporaties en andere woon/huurconcepten gedacht kunnen worden. De quickscan die uitgevoerd wordt door Rigo geeft inzicht in de inkomensopbouw van de Zwolle en specifiek de doelgroep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Dit moet inzicht geven of het % van 20% passend is of aanpassing vraagt.
3. Specificering betaalbare huur: naast de huur in de goedkope categorie is minimaal 10% van de middeldure categorie huur (middeldure huur 1), waarmee het totale huur aandeel in het betaalbare woningbouwprogramma minimaal 30% is. Reden hiervoor is dat de waardestijging in de betaalbare categorie in de huidige markt dusdanig is, dat het de vraag is hoelang een middeldure koopwoning in de middeldure categorie te realiseren is.

Pijler maatregelen nemen

Ontwikkelen van starterswoningen

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 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 aanbieden (zoals dakkapel en uitbouw), etc. De woningmarktpartijen zullen zich inspannen om te komen tot een aangepast startersproduct. Er zijn inspiratiesessies georganiseerd. In de pijler 'experimenteren' zal deze maatregel nader praktisch worden toegepast.

Doelgroepenverordening

Een gemeente heeft de keuze om woningbouwcategorieën privaatrechtelijk of publiekrechtelijk te regelen. Bij de eerste optie worden afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst. Met de tweede optie worden categorieën vastgelegd in de doelgroepenverordening en het bestemmingsplan. Het kan dan gaan om de categorieën sociale huurwoningen, geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels). Zwolle heeft geen doelgroepenverordening en hanteert anterieure overeenkomsten, net als de meeste gemeenten in Nederland[1].

Het privaatrechtelijke spoor heeft als voordeel dat er ruimte is voor maatwerkafspraken. De gemeente en de ontwikkelende partij kunnen dan in een vroegtijdig stadium op vrijwillige basis afspraken maken over de gewenste verdeling van woningbouw categorieën en de instandhoudingstermijnen. Nadeel is dat de gemeente deze afspraken niet kan afdwingen

wanneer de ontwikkelende partij hier niet mee akkoord gaat. Daarnaast blijkt handhaving via de privaatrechtelijke weg vaak lastig.

Met de doelgroepenverordening kunnen afspraken over verdelingen in woningbouw categorieën en instandhoudingstermijnen publiekrechtelijk worden afgedwongen. Dit geeft helderheid en zekerheid. Nadelen van dit instrumentarium zijn dat de haalbaarheid van projecten onder druk kan komen te staan en dat de instandhoudingstermijnen zijn gelimiteerd. Voor sociale huurwoningen is dit minimaal 25 jaar. Voor de sociale koopwoningen is dat 10 jaar en middeldure huurwoningen minimaal 15 jaar. De doelgroepenverordening heeft overigens betrekking op nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of transformatie) en moet een koppeling krijgen met bestemmingsplannen middels een bestemmingsplanwijziging.

Gezien de huidige ontwikkelingen en verhoudingen in de woningmarkt wordt voorgesteld om in het tweede kwartaal van 2022 te onderzoeken of de doelgroepenverordening een geschikt middel is voor de Zwolse woningsituatie. Hierin kan dat onder meer worden vastgelegd dat er minimaal 20% sociale huur gerealiseerd moet worden. Ook onderzoeken we dan of de regeling middeldure huur overgaat in de doelgroepenverordening.

Op dit moment is de doelgroepenverordening verplicht wanneer de gemeente woningbouwcategorieën wil vastleggen in het bestemmingsplan. De omgevingswet brengt daar verandering in, onder de wet is er geen grondslag meer om een doelgroepenverordening vast te stellen. Er kunnen hiervoor dan regels worden opgenomen in het omgevingsplan. De omgevingswet brengt geen verplichting met zich mee om woningbouwcategorieën publiekrechtelijk te regelen, dat blijft een vrije keuze.

[1] Instrumentenkoffer betaalbare voorraad. Rapport RIGO Research en Advies i.o.v. Metropoolregio Amsterdam. 24 juni 2019. Pagina 7.

Commentaar [1]: Voetnoot maken

Huisvestingsverordening incl. opkoopbescherming mogelijke optie: ter discussie voorgelegd

Met een huisvestingsverordening inclusief opkoopbescherming wordt een betaalbare koopwoning alvorens deze mag worden verhuurd, onderhevig aan een vergunningstelsel. De woning mag dan niet zomaar worden verhuurd, maar is vergunningsplichtig en daarmee onderhevig aan kwaliteitseisen.

- Wat zijn de voor- en nadelen (ook kijkend naar de huidige markt)?

De opkoopbescherming is een van de weinige instrumenten die sturing op de bestaande woningvoorraad mogelijk maakt. Het voordeel is dat de opkoopbescherming het 'opkopen' van betaalbare woningen in de bestaande bouw in Zwolle onaantrekkelijker maakt voor investeerders. Daarmee is de kans dat de woning bij de beoogde doelgroep terechtkomt groter. De opkoopbescherming is geen opkoopverbod: als je voldoet aan de vergunningsvoorwaarden, wordt een vergunning verleend en mag de woning worden verhuurd. Een risico is het potentiële waterbedeffect naar woningen 'net' buiten betaalbare segment en naar wijken en regiegemeenten waar opkoopbescherming niet van toepassing is. Daarbij is het aantal woningen waar het om gaat waarschijnlijk beperkt, door drukkend effect verhoogde overdrachtsbelasting vanuit het Rijk (zie uitkomsten onderzoeken Kadaster, 2021).

Aandachtspunt is de wisselwerking tussen enerzijds stimuleren middeldure huur en regeling middeldure huur versus het beperken ervan via de opkoopbescherming..

- Wat heeft deze maatregel voor effect op de betaalbaarheid in Zwolle?

Betaalbare koopwoning heeft grotere kans om bij de beoogde doelgroep terecht te komen. Een van de weinige sturingsmiddelen in de bestaande koopmarkt. Echter het heeft een beperkt effect gezien reeds ingevoerde maatregelen: denk aan Zwols pakket van maatregelen (anti-speculatie en zelfbewoningsplicht op nieuwbouwwoningen in betaalbaar segment) en ingevoerde verhoogde overdrachtsbelasting investeerders.

Regulering middeldure huur: opgenomen in voorstel

Met een regeling middeldure huur kan de prijsindexering van betaalbare huurwoningen binnen een te bepalen bandbreedte worden gehouden. Dit houdt in dat met een regeling middeldure huur ervoor kan worden gezorgd dat betaalbare huurwoningen gedurende een langere periode (bijv. 20 jaar) binnen het betaalbare huursegment kunnen worden behouden.

- Wat zijn de voor- en nadelen (ook kijkend naar de huidige markt)?

Het voordeel is dat de huurwoningen die voor het betaalbare segment worden gebouwd, gegarandeerd gedurende een lange periode binnen dit segment worden behouden. De maatregel draagt dus bij aan het behouden van het aanbod in het betaalbare segment. Je kan bovendien (inkomens)doelgroepen toewijzen aan de categorieën middeldure huurwoningen en deze doelgroepen voorrang verlenen op de toewijzing van een woning. Daarnaast kan je inwoners die uitstromen van sociale huurwoning naar een middeldure huurwoning voorrang verlenen. Deze regeling is alleen van toepassing op nieuwbouw en transformatie.

- Wat heeft deze maatregel voor effect op de betaalbaarheid in Zwolle?

Noodzakelijk, gezien het feit dat we door huidige druk op de markt meer middeldure huur willen toevoegen in het betaalbare segment. In verband met druk op Stadshagen dient dit voor de snelheid tijdelijk via anterieure overeenkomst te worden geregeld. Dat zijn onze eigen gronden. Als we dit stadsbreed willen toepassen moet er een verordening komen. Daarmee zou dit instrument een aanzienlijk positief effect hebben op het behouden van woningen in de betaalbare categorie.

Verkenning aanvullende financiële maatregelen zoals huurkoop, erfpacht, koopgarant en starterslening

- Wat is **huurkoop**?

De bewoner wordt eigenaar van de woning zodra alle verplichtingen zijn voldaan. Concreet is de bewoner dus huurder, waarbij een deel van de huurvergoeding wordt gebruikt als maandelijkse aflossing om de woning te kopen.

- Wat zijn de voor- en nadelen (ook kijkend naar de huidige markt)?

Interessant voor mensen die geen hypotheek kunnen krijgen. Dat is sneller het geval in een markt waarin de hypotheekrente erg hoog is. In een markt waarin de hypotheekrente erg laag is, is dit niet interessant. Het maakt een woning duurder in plaats van betaalbaar. Dit heeft te maken met het feit dat de hypotheekrente (de kosten van de hypotheek) erg laag zijn op dit moment. Bij huurkoop betaal je zowel huur als aflossing. De huur is waarschijnlijk hoger dan de kosten die je in de huidige markt zou hebben aan hypotheekrente. Daar komt bij dat de bewoner geen 'gewone' huurder is. De bewoner is al aansprakelijk voor de kosten en verplichtingen aan het huis.

- Wat heeft deze maatregel voor effect op de betaalbaarheid in Zwolle?
Je moet huur betalen en daarnaast de financiering van je hypotheek (rente) betalen. In de huidige financiële markt is dat onder de streep niet goedkoper en mogelijk zelfs duurder. Daarom gezien de huidige marktomstandigheden deze maatregel niet opgenomen in het voorstel.
- Wat is **erfpacht**?
Erfpacht houdt in dat je een hypotheek neemt op de woning, maar dat je de grond waarop de woning staat huurt. Daar betaal je huur voor in de vorm van een 'canon'.
- Wat zijn de voor- en nadelen (ook kijkend naar de huidige markt)?
Het voordeel is dat de woning die je koopt een lagere koopsom heeft. Bouwgrond is namelijk schaars en daarmee duur. In een markt waarin de hypotheekrente hoog is, zou dit een woning relatief betaalbaarder maken. Het nadeel is dat je een canon betaalt voor de grond. In een markt waarin de hypotheekrente laag is, is het voordeliger qua maandlasten om de grond in de hypotheek op te nemen dan om er huur over te betalen. De canon zal hoger zijn dan wanneer de grondprijs in de hypotheek is opgenomen.
- Wat heeft deze maatregel voor effect op de betaalbaarheid van woningen in Zwolle?
Naar verwachting zal de canon hoger zijn dan de hypotheeklast, en maakt het daarmee een woning niet betaalbaarder. Een financieringsinstrument als deze maakt het hoogstwaarschijnlijk ook alleen voor de eerste koper voordelig, als het al voordelig is. Normaliter zou erfpacht op een woning een waardedrukkend effect hebben, maar in de huidige markt waarin een woning zo'n schaars goed is, zal dat kopers niet 'afschrikken' en daarmee geen drukkend effect hebben op de woningwaarde. Hierom is erfpacht als op zichzelf staande maatregel nu niet opgenomen in het voorstel.
- Wat is **koopgarant**?
Koopgarant is door corporaties en ontwikkelaars strategisch in te zetten in het voorraadbeheer op langere termijn. Vanwege de terugkoopgarantie is het mogelijk om de woningen ook in de toekomst voor volgende kopers betaalbaar te houden. Na de terugkoop kunnen de woningen namelijk opnieuw worden verkocht, met Koopgarant of op de vrije markt.
Koopgarant is een prijsverlagende constructie: door een korting tot 30% op de marktwaaarde wordt de Koopgarantwoning bereikbaar voor lage- en middeninkomensgroepen.
De koper wordt volledig eigenaar. Koopgarant slaat een brug tussen sociale huur en de vrije markt. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt en de stedelijke vernieuwing. Het is een revolverend fonds: de lening voor de koop wordt met rente terugbetaald. De waardeontwikkeling van de woning wordt bij verkoop op de vrije markt volgens een van tevoren afgesproken formule gedeeld met de corporatie. Met een terugkoopregeling komt de woning opnieuw in bezit van de corporatie. Deze kan de woning opnieuw met Koopgarant ook voor de volgende koper betaalbaar houden. Dit kan leiden tot lastenverlichting bij de corporatie.
- Wat zijn de voor- en nadelen (ook kijkend naar de huidige markt)?
Voordeel is dat het de doorstroming vanuit sociale huur naar de koopmarkt en bevordert. Zittende huurders kunnen de betreffende woning kopen en de garantie is dat de woning in het betaalbare segment blijft door terugkoopgarantie. Interessant bij uitponding door corporaties of uiteindelijke uitponding middeldure huur. Dat is gezien

de huidige markt nu niet aan de orde en daarom niet opgenomen in het pakket als voorstel.

- Wat heeft deze maatregel voor effect op de betaalbaarheid van woningen in Zwolle?
Het bevordert de doorstroming van sociale huur naar koopwoning. Het betaalbare aanbod wordt daarmee onder de streep niet direct vergroot, maar geeft de corporaties wel middelen om nieuwe sociale huurwoningen te ontwikkelen. Ook zou de middeldure huur waar we nu op inzetten uiteindelijk kunnen worden uitgepand. Aangezien we in onze huidige aanpak inzetten op huur, vanwege het kunnen behouden van het betaalbare aanbod, is deze maatregel nu niet voorgesteld. Zou wel een rol kunnen spelen als de woningmarkt weer wat minder onder druk staat.
- Wat is **een starterslening**?
De Starterslening is een lening waarmee je nét een beetje extra kunt lenen voor het aankopen van je eerste woning. De Starterslening overbrugt namelijk het verschil tussen de prijs van het huis (tot maximaal de Loan to Value) en de (eerste) hypotheek bij de bank. De SVn Starterslening is een bijzondere hypothecaire lening. Deze lening gebruik je om je eerste woning aan te kopen en sluit je af naast een reguliere hypotheek bij een bank. Op de nieuwe woning vestigt SVn, net als de bank, een hypotheekrecht. Dat betekent dat de koper met de woning de zekerheid geeft dat SVn het geleende geld weer terugkrijgt. De looptijd van de SVn Starterslening is 30 jaar. De rente staat voor de eerste 15 jaar vast. Hierna wordt de rente herzien en opnieuw voor 15 jaar vastgesteld. Met de SVn Starterslening heb je de eerste 3 jaar geen maandlasten.
- Wat zijn de voor- en nadelen (ook kijkend naar de huidige markt)?
Het voordeel van de starterslening is dat je extra financiële ruimte krijgt om je eerste woning te kopen. De eerste drie jaar heb je geen maandlasten van de starterslening. De looptijd is 30 jaar, maar je mag tussendoor altijd boetevrij aflossen. Het nadeel van een starterslening is dat de rente voor de starterslening hoger is dan de rente van een hypotheek. Ondanks dat je de eerste drie jaar geen maandlasten hebt van de starterslening, ga je na die drie jaar fors meer betalen. Ook is de rente die je over de starterslening betaalt niet aftrekbaar.
- Wat heeft deze maatregel voor effect op de betaalbaarheid van woningen in Zwolle?
In een overspannen woningmarkt, zal het beschikbaar stellen van extra geld waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect hebben. Om deze reden is de starterslening nu niet opgenomen in het voorstel.

Kleine bouwkavels

Voor grondgebonden nieuwbouwwoningen in Zwolle wordt gerekend met een kavelgrootte variërend van 110 m² (kleine rijwoning) tot 390 m² (vrijstaande woning). Door vergelijkbare woningen op kleinere kavels aan te bieden, dalen de grondkosten onder de betreffende woning.

- Wat zijn de voor- en nadelen (ook kijkend naar de huidige markt)?

Door kleinere kavels uit te geven kunnen binnen een gebied meer kavels worden uitgegeven, waarmee ruimte ontstaat voor de realisatie van meer woningen. Hogere dichtheden moeten dan wel mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan (m.n. gelet op stikstofuitstoot). Kleinere kavels bij courante woningtypen leidt tot kleinere tuinen, waarbij de vraag ontstaat of dit aansluit op de woonwensen van de bewoners. In het kader van klimaatadaptatie heeft de ontwikkeling, vanwege meer verharding, een negatief effect.

Voor de nichemarkt van de tiny houses, bieden kleinere kavels wel mogelijkheden. Minder kavel i.c.m. minder woning is goed voor de absolute betaalbaarheid. Het bedient echter slechts een zeer beperkte marktaandeel van woningzoekers.

- Wat heeft deze maatregel voor effect op de betaalbaarheid van woningen in Zwolle?

Een hogere dichtheid in combinatie met een groter aanbod heeft een positief effect op de betaalbaarheid van grondgebonden woningen. Gegeven de stikstofproblematiek zijn er echter momenteel geen locaties waar een significant hogere dichtheid aan nieuwbouwwoningen kan worden gerealiseerd.

Zelfbouw

Men spreekt van zelfbouw wanneer men in eigen beheer een huis (laat) ontwerpen en bouwen, voor eigen gebruik. Het gaat hier doorgaans om vrijstaande woningen of 2-onder-1-kapwoningen. Het kan hierbij variëren van cataloguswoningen tot unieke ontwerpen. Realisatie kan gebeuren door een bouwbedrijf of in meer of mindere mate door de opdrachtgever zelf.

- Wat zijn de voor- en nadelen (ook kijkend naar de huidige markt)?

Met zelfbouw kunnen specifieke woonwensen gerealiseerd worden, die in de bestaande woningmarkt niet worden aangeboden. Stichtingskosten kunnen worden gedrukt door zelf (bouw)werkzaamheden te verrichten. Ook ontbreken bepaalde winstopslagen, waar men in projectmatige bouw wel mee te maken krijgt. Door de uniciteit zijn er echter geen schaalvoordelen te halen. Bovendien moet de zelfbouwer in de aanloopfase reeds kosten maken voor ontwerp.

- Wat heeft deze maatregel voor effect op de betaalbaarheid van woningen in Zwolle?

Zelfbouwkavels ("vrije kavels") vallen in Zwolle vrijwel uitsluitend in het dure segment. Eventuele lagere stichtingskosten t.o.v. de marktwaaarde compenseren mogelijk zelfwerkzaamheden en risico, maar vallen alleen in het voordeel van de eerste bewoners. Zelfbouw *an sich* doet eigenlijk niets voor de betaalbaarheid op de langere termijn en is daarom nu niet opgenomen in het voorstel.

Coöperatief ontwikkelen en beheren: opgenomen in voorstel

Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen waarbij de leden van de coöperatie samen verantwoordelijk zijn voor het ontwerp, de bouw en het beheer van hun gebouw. De wooncoöperatie is de eigenaar van het gebouw (en ondergrond). De leden huren hun woning van hun wooncoöperatie. Op deze manier hebben de bewoners veel zeggenschap over hun leefruimte én zijn zij collectief eigenaar, terwijl ze individueel huren.

- Wat zijn de voor- en nadelen (ook kijkend naar de huidige markt)?

Bij een beheercoöperatie zijn de leden, de huurders, alleen verantwoordelijk voor (een deel van) het beheer van de woningen en gemeenschappelijke ruimtes. Het gebouw is van een andere eigenaar, bijvoorbeeld een woningbouwcorporatie. Afhankelijk van de financiering kan de coöperatie ervoor kiezen om voor de leden nu en in de toekomst de huur betaalbaar te houden. Ook is een combinatie met sociale huur mogelijk.

- Wat heeft deze maatregel voor effect op de betaalbaarheid van woningen in Zwolle?

Wooncoöperaties zijn een relatief nieuwe woon(huur)vorm in Nederland en nieuw voor Zwolle. Door de eigen zeggenschap en huurvorm biedt het ruime mogelijkheden voor het sturen van de woonlasten en daarmee de betaalbaarheid. De betaalbaarheid van sociale huur is evident. Hierom is deze maatregel opgenomen in het voorstel voor de vervolgaanpak betaalbaarheid. De gemeente Zwolle kan op verschillende manieren wooncoöperaties binnen de gemeente bevorderen:

- het opnemen van wooncoöperaties in planvorming.
- het opnemen van wooncoöperaties in het woonbeleid.
- het faciliteren van wooncoöperaties. Initiatiefnemers die een wooncoöperatie willen starten worden door de gemeente waar mogelijk in combinatie met een ontwikkelaar gefacilieerd. Gemeente kan hier mogelijk samen met een marktpartijen d.m.v. een **steunpunt** een rol in spelen en de drempel verlagen.

Collectief ontwikkelen en beheren (CPO)

Er is sprake van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wanneer een groep particulieren in gezamenlijkheid hun woningen ontwikkelt. De schaal kan variëren van enkele woningen tot 100+ woningen in een complex of wijk. Het initiatief voor een CPO kan bij de deelnemers liggen, maar ook bij een gemeente of grondeigenaar.

- Wat zijn de voor- en nadelen (ook kijkend naar de huidige markt)?

Een voordeel van een CPO is dat specifieke woonwensen gerealiseerd worden, die in de bestaande woningmarkt niet worden aangeboden. Daarnaast kunnen de stichtingskosten van de woningen worden gedrukt, doordat er geen winstoogmerk in de ontwikkeling zitten en t.o.v. particulier opdrachtgeverschap er schaalvoordelen kunnen worden gehaald. De sociale cohesie is, met name voor de eerste generatie bewoners, hoog in CPO-projecten.

CPO's vragen echter veel afstemming en compromissen tussen (niet-professionele) deelnemers. De doorlooptijd van de ontwikkelfase is daardoor doorgaans lang. Bovendien moeten deelnemers de aanloopkosten zelf financieren, waardoor ze financieel risico lopen in de voorfase.

- Wat heeft deze maatregel voor effect op de betaalbaarheid van woningen in Zwolle?

Er wordt wel gesteld dat de stichtingskosten van CPO-projecten 10-20% onder de marktwaarde kunnen liggen. Dit wordt echter mede veroorzaakt doordat er vaak korting op de grondprijs wordt gegeven. De effecten op de betaalbaarheid zijn doorgaans enkel voor de initiatiefnemers/eerste bewoners. Bij mutatie zullen de woningen weer een courante marktwaarde hebben. De effecten van CPO op de betaalbaarheid op de lange termijn zijn daarmee beperkt. Hierom is CPO nu niet opgenomen in het voorstel.

Grondprijs voor betaalbare koop

In de Synopsis is de strategie voor de berekening van grondprijzen bepaald. In de huidige opzet wordt de grondprijs van alle woningen die in Zwolle worden gebouwd residueel berekend.

- Wat zijn de voor- en nadelen (ook kijkend naar de huidige markt)?

Het voordeel van een lagere grondprijs voor betaalbare koop is dat de stichtingskosten van de woning lager zijn, waardoor de ontwikkelaar de initiële aankoopsom kan verlagen, terwijl hij vasthoudt aan zijn rendementseis. Het nadeel is dat dit effect alleen ten gunste van de eerste koper zal komen, maar de woning op de langere termijn niet in het betaalbare segment zal blijven. Het heeft immers geen effect op de waarde van de woning.

De grondopbrengsten zijn van belang voor de dekking van de grondexploitatie. De kostenkant uit de grondexploitatie bestaat o.a. verwerving en bouw- en woonrijp maken, maar ook uit maatregelen ten behoeve van de betaalbaarheid.

- Wat heeft deze maatregel voor effect op de betaalbaarheid van woningen in Zwolle?

De waarde van de grond wordt door de markt bepaald en niet door de overheid. Daarmee is het lastig om middels de grondprijs te bewerkstelligen dat een woning betaalbaar wordt. De betaalbaarheid van de woning hangt samen met de waarde van het woonproduct dat wordt gerealiseerd. In de huidige markt wordt het woonproduct niet (veel) minder waard, als de

grondprijs lager wordt. Alleen de eerste koper zal dan profiteren van de lagere prijs, maar op de langere termijn doet het niks voor de betaalbaarheid. Hierom is deze maatregel niet opgenomen in het voorstel.

Volkshuisvestingsfonds

Het Volkshuisvestingsfonds is tot nu toe een eenmalige subsidieregeling van het ministerie van BZK. Met deze subsidie kunnen gemeenten investeren in de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden. In deze woongebieden staat de leefbaarheid onder druk. In het kader van betaalbaarheid past dit fonds bij het verminderen van energiearmoede in de wijken en de mogelijkheid voor inponden van woningen om die weer te verhuren.

- Wat zijn de voor- en nadelen (ook kijkend naar de huidige markt)?

Het Volkshuisvestingsfonds heeft van oorsprong het doel om de leefbaarheid in wijken te verbeteren. Door naast de herstructureringsmaatregelen ook andere activiteiten gesubsidieerd te krijgen, zoals inponden of ingrepen in de openbare ruimte, kan het bijdragen aan de betaalbaarheid van woningen.

- Wat is het effect van de maatregel op de betaalbaarheid van woningen in Zwolle?

Op dit moment is dat nog niet bekend. Het is de verwachting dat er met de komst van een nieuw kabinet ook meer duidelijkheid komt over het voortzetten van dit fonds. Tot nu toe zijn de geluiden hierover positief. Er is geld beschikbaar gesteld in de begroting om een goede aanvraag voor te bereiden en daarmee nemen we ook zeker het aspect betaalbaar mee, naast de andere doelen die bereikt kunnen worden.

Pijler experimenteren met durf en lef

Woonexperimenten / Woonlab Zwolle

Een van de mogelijkheden om een lans te breken voor de betaalbaarheidsopgave is gericht in te zetten op experiment en innovatie. We lopen tegen grenzen aan om binnen de context van de bestaande woningmarkt en de veelvoud aan gerelateerde opgaven in de ontwikkeling van Zwolle, betaalbare woningen te realiseren. Vernieuwing van aanpak kan bijdragen om in een divers en betaalbaar aanbod te kunnen blijven voorzien. Hoe kunnen we dingen anders en slimmer doen om betaalbare woningen te realiseren en blijvend beschikbaar houden. Experiment geeft een impuls aan het oprekken van de denkruimte, daagt uit tot vernieuwing en innovatie en biedt de mogelijkheid om te leren door te doen. Het geeft daarmee ruimte om te falen en successen te vieren. Daarmee is experimenteren een belangrijke basis en breekijzer om het betaalbaar wonen van de toekomst vorm te geven.

Toepassing van experimenteren ten aanzien van betaalbare woningen kan op een samenspel tussen de volgende onderdelen:

- gericht op specifieke doelgroep: jongeren, uitstroom beschermd wonen, doelgroep tussen wal en schip etc.;
- gericht op materiaal: circulair/modulair bouwen, emissieloos bouwen, nature based bouwen;
- gericht op woonvorm: 3 generatie huis, friendswoning, powerhouses;
- gericht op product: flexibel in functie/grootte, kleine bouwkvavels;
- gericht op ontwikkelwijze: wooncoöperatief, wooncollectief, circulaire businesscase.

We willen een aantal veranderprojecten/iconprojecten/doorbraakprojecten initiëren in Zwolle die inspelen op de betaalbaarheidsopgave en breder het wonen van de toekomst.

Concretisering hiervan volgt in fase 3 van de Verstedelijkingsstrategie en het Noviuitvoeringsprogramma voor Zwolle.

Kwartiermaker flexwonen

Zwolle heeft deelgenomen aan de verdichtingsstudie flexwonen door het Atelier rijksbouwmeester. Het ontwerpend onderzoek wat hiervoor is uitgevoerd is een eerste stedenbouwkundige vingeroefening geweest naar de mogelijkheden van flexwonen in Zwolle. Op 7 oktober heeft een inspiratiebijeenkomst plaatsgevonden met Zwolse partners waarin we aan de hand van de verdichtingsstudie, in een open gesprek de Zwolse toepassing van flexwonen hebben verkend en partners hun medewerking hebben toegezegd. Wij willen alle mogelijkheden die we lokaal hebben, verkennen om bij te sturen op de woningmarkt en voldoende (blijvend) betaalbare woningen te kunnen realiseren. Daarvoor gaan we experimenteren: hoe kunnen we naast het reguliere woningbouwprogramma, doorbraken genereren in actief, flexibel en betaalbaar wonen. Er wordt een opdracht kwartiermaker Flexwonen uitgezet om verder invulling te geven aan een vervolgaanpak flexwonen.