

Informatienota voor de raad

Datum 23 november 2021

Onderwerp	Betaalbaarheidsagenda 2022
Versienummer	V 1.4

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant H. Selles-Heikoop, S. Heikoop, G. Koelewijn- Bosma

Afdeling Ruimte en Economie

Telefoon 038 498 2425

Email H.Selles-Heikoop@zwolle.nl, S.Heikoop@zwolle.nl, G.Koelewijn-Bosma@Zwolle.nlBijlagen

1. Betaalbaarheidsagenda 2022
2. Verkenning instrumenten

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

- De betaalbaarheidsagenda Zwolle 2022;
- De verkenning instrumenten.

Datum

23 november 2021

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

De Zwolse woningmarkt staat onder druk. Woningprijzen zijn nog nooit zo hoog geweest. Met name mensen met een lager- en middeninkomen, jongeren, starters en woningzoekers die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar ook geen mogelijkheid hebben om te kopen, komen op dit moment moeilijk aan een woning. Het wordt daardoor steeds moeilijker voor deze doelgroepen om in de stad te blijven wonen of zich er te vestigen. De situatie op de Zwolse woningmarkt is onderdeel van een breder en landelijk probleem. De leencapaciteit van kopers en landelijke fiscale regelgeving plus de druk van beleggers op de onroerend-goed-markt in Nederland, zijn belangrijke oorzaken waardoor de prijzen van koopwoningen in heel Nederland stijgen. De oplossing voor deze wooncrisis is niet eenvoudig. Een belangrijke rol is weggelegd voor het Rijk. Het instrumentarium van de gemeente is beperkt. Vanuit het lokale speelveld blijven we ons inspannen en zetten we vervolgstappen hoe we in kunnen spelen op betaalbaar wonen in zowel nieuwbouw als bestaande bouw. De kern van de aanpak richt zich op maatregelen buiten de systematiek van de woningmarkt en op maatregelen bij nieuwbouw en transformatie van bestaande panden. Bijgevoegde Betaalbaarheidsagenda 2022 (bijlage 1) is een uitwerking van bestaande maatregelen en de concept Vervolgaanpak betaalbaarheid zoals die gepresenteerd is in de informatienota 'Huisvestingsverordening en Opkoopbescherming'. De mogelijkheden en maatregelen, om te zorgen voor voldoende en blijvend beschikbare betaalbare woningen, zijn verder aangevuld en uitgewerkt.

Gelijktijdig met het opstellen van de betaalbaarheidsagenda is een second opinion uitgevoerd voor Breezicht. Mocht de second opinion nieuwe inzichten geven voor de stadsbrede betaalbaarheidsaanpak dan vullen we dit aan.

Specifiek voor de maatregel 'opkoopbescherming' is een dilemmanotitie opgesteld waarin u als raad wordt gevraagd om richting te geven op de vraag of het wel of niet wenselijk is om te komen tot een huisvestingsverordening met opkoopbescherming. Afhankelijk van uitkomst zal deze maatregel al dan niet onderdeel uitmaken van de betaalbaarheidsagenda 2022;

Kernboodschap

Ondanks de enorme druk op de woningmarkt en de systeeminterventies die nodig zijn om het functioneren van de woningmarkt beter te laten worden, doen we als gemeente ons uiterste best om op de onderdelen waar wij invloed op hebben onze verantwoordelijkheid te nemen.

In de betaalbaarheidsagenda 2022 zetten we daarom in op het vergroten van het betaalbaar aanbod waarbij we er specifiek op gaan sturen dat 40% van het aanbod in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. De grootste uitdaging in de huidige marktomstandigheden is om het betaalbare aanbod dat we realiseren, ook in het betaalbare segment te behouden. Daarom zetten we bewust in op een verschuiving van koop naar huur in combinatie met een regeling middeldure huur. Op deze manier kunnen we in de huidige woningmarkt ervoor zorgen dat het betaalbare aanbod ook op de langere termijn beschikbaar blijft. Daarnaast spannen we ons in om versneld tijdelijk betaalbare woningen te realiseren, waarin de basiskwaliteit geborgd blijft. In de Betaalbaarheidsagenda staat een overzicht met alle maatregelen die we al in gang gezet hebben de afgelopen jaren vanaf het instellen van de Ontwikkelstrategie Wonen. Daarnaast worden een aantal nieuwe maatregelen binnen de bestaande beleidskaders voorgesteld:

Datum 23 november 2021

- Minimaal 40% van de woningbouwproductie realiseren in de betaalbare categorie (goedkoop en middelduur1) zodat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd;
- Regeling middeldure huur opstellen zodat betaalbare woningen beschikbaar blijven voor lagere en middeninkomens;
- Het actief stimuleren en faciliteren van Wooncoöperaties;
- Flexwonen aanjagen op tijdelijke locaties.

De hierboven gestelde 4 punten zijn tot stand gekomen na een afweging van alle mogelijke opties op effectiviteit en snelle inzetbaarheid voor de Zwolse situatie. Deze afweging per onderdeel is te lezen in de verkenning van instrumenten (bijlage 2).

Betaalbaar Wonen Zwolle

Overzicht van instrumenten

 betaalbaar

Zwolle

+ Betaalbaarheidsagenda 2022

+ Inzet op betaalbaarheid tot nu toe



Betaalbaar bouwen
en versnellen

Minimaal 1.000 per jaar	✓
30-40-30 verdeling	✓
Versnellingsaanpak	✓
Zwolse aanpak gebiedsontwikkeling	✓
40% betaalbaar woningbouwprogramma	+
Quicksan 30/40/30 verdeling	+
Tijdelijk / Flexwonen	+



Maatregelen nemen

Beleidsregel Zelfstandig wonen evalueren	✓
Zwols pakket handhaven	✓
• Zelfbewoningsplicht	
• Anti-speculatiebeding	
Huisvestingsverordening met opkoopbescherming	
Regulering en beleidskader middeldure huur	+
Doelgroepenverordening	
Verkenning aanvullende maatregelen zoals huurkoop, erfpacht, koopgarant, starterslening	
Kleine bouw kavels / zelfbouw	
Coöperatief/collectief ontwikkelen en beheren	+ ✓
Grondprijs voor betaalbare koop	
Vrije sector huur door corporaties	
Volkshuisvestingsfonds	✓



Experimenteren
met durf en lef

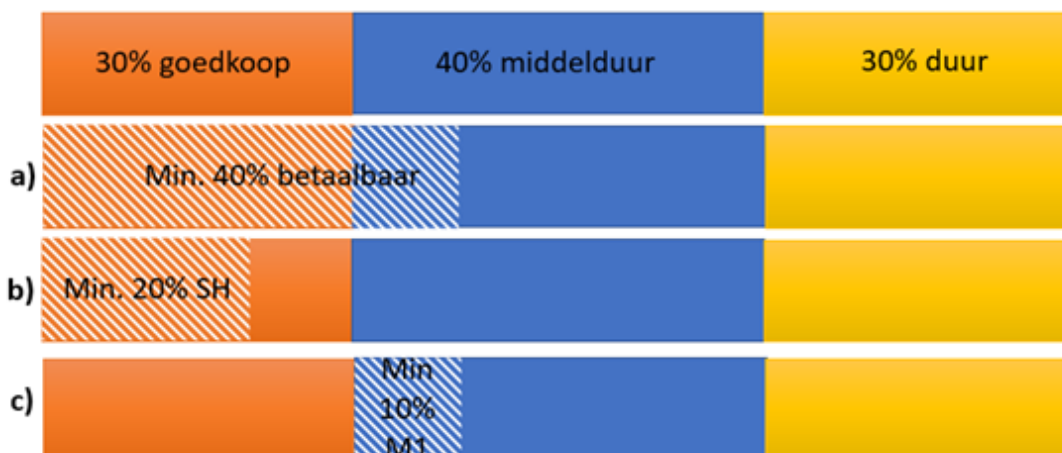
Woonlab Zwolle / Woonexperimenten	+
• gericht op specifieke doelgroep	
• gericht op materiaal	
• gericht op woonvorm	
• gericht op product	
Aanjager flexwonen	+
Verdichtingsstudie flexwonen	✓

Toelichting op maatregelen

Minimaal 40% van de woningbouwproductie realiseren in de betaalbare categorie zodat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd:

Om meer duidelijkheid te bieden in de realisatie en sturing in de gebiedsontwikkelingen op het betaalbare segment kiezen we voor deze maatregel. Concreet betekent deze maatregel dat we als gemeente samen met onze partners actief gaan sturen op minimaal 20% sociale huur binnen de 30% goedkoop en dat er minimaal 10% in het huursegment middelduur-1 wordt toegevoegd. Onderstaande figuur geeft hieraan meer duiding.

Datum 23 november 2021



Tegelijkertijd hebben we onderzoeksbureau RIGO de opdracht gegeven om te onderzoeken of de huidige verdeling 30/40/30 nog passend is bij de inkomensontwikkeling van Zwolle in de toekomst. Aan de hand van deze uitkomsten kijken we opnieuw naar de verdeling over de categorieën.

Regeling middeldure huur opstellen zodat betaalbare woningen beschikbaar blijven voor lagere en middeninkomens

Naast dat we actief sturen op toevoegen van middeldure huurwoningen willen we er ook voor zorgen dat deze woningen blijvend beschikbaar blijven als betaalbare woning. Met een regeling middeldure huur kan de prijsindexering van betaalbare huurwoningen over een te bepalen periode en binnen een te bepalen bandbreedte worden gehouden. Daarmee kunnen middeldure huurwoningen langdurig beschikbaar blijven binnen het betaalbare segment.

Het actief stimuleren en faciliteren van Wooncoöperaties

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. Door de eigen zeggenschap en huurvorm biedt het ruime mogelijkheden voor het sturen van de woonlasten en daarmee de betaalbaarheid.. Deze vorm is nieuw voor Zwolle en we willen hier de komende periode actief op inzetten om deze woonvorm in Zwolle te faciliteren, in bijvoorbeeld de Spoorzone en de Nieuwe Veemarkt.

Flexwonen aanjagen op tijdelijke locaties

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. We voeren daarvoor een quick scan uit naar de mogelijkheden van flexwonen op tijdelijke locaties. In eerste instantie focussen we op de kansen in de ontwikkelgebieden woningbouw.

Financiën

Op dit moment zijn er geen financiële consequenties. Bij verdere uitwerking en verdieping van voorgestelde maatregelen komt ook de financiële doorrekening ervan.

Datum 23 november 2021

Communicatie

De inzet van de betaalbaarheidsagenda zal met onze partners besproken worden de komende periode. Gezien de korte tijdsbestek waarin deze tot stand is gekomen is dit voorafgaand niet gelukt. Zie verder persbericht voor de nadere communicatie naar buiten.

Vervolg

Omdat de wooncrisis voorlopig nog niet over is willen we u als raad regelmatig informeren over de stappen die we zetten. Daarom onderstaand schema om een beeld te geven van wat er wanneer in 2022 naar de raad komt.

Wanneer	Wat
Q1 2022	Oplevering quickscan 30-40-30 van RIGO Regeling middeldure huur
Q2 2022	Special: update betaalbaarheidsagenda Quick scan flexwonen Verkennen noodzaak doelgroepenverordening
Q3 2022	Woonbrief, brede verhaal over stand Ontwikkelstrategie Wonen
Q4 2022	Special: update betaalbaarheidsagenda Prestatieafspraken corporaties

Openbaarheid

Deze nota is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer