

Beslisnota voor de raad

Datum 22 oktober 2021

Openbaar

Onderwerp Betaalbare woningbouw Breezicht Noord in relatie tot Zwols Programma Betaalbaar Wonen

Versienummer

Portefeuillehouder H.M.H Schuttenbeld/ E.W. Anker
Informant Heleen Post / Géanne Koelewijn
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement/ Ruimte & Economie
Telefoon (038) 498 2464/ (038) 498 2089
Email H.Post@zwolle.nl / G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van

Bijlagen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In Breezicht Noord af te wijken van de prijssegmenten woningbouw en daarmee af te wijken van de 30/40/30 programmering in dit deelgebied van Stadshagen.
- 2 Binnen Stadshagen de mogelijkheden te onderzoeken om in een divers en betaalbaar aanbod te blijven voorzien en waar mogelijk te vergroten.
- 3 Een stadsbrede vervolgaanpak betaalbaar wonen vorm te geven met nieuwe maatregelen en voorstellen voor betaalbaar wonen in Zwolle.

Datum 22 oktober 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Er is sprake van een historisch woningtekort in heel het land, waardoor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in heel Nederland zwaar onder druk staat. Ook in Zwolle. De woningmarktcrisis is complex en oplossingen zijn niet direct voorhanden en buiten onze directe invloedssfeer. In de informatienota Huisvestingsverordening en Opkoopbescherming die u onlangs heeft ontvangen is dit nader toegelicht. In de jaarlijkse Woonbrief die u binnenkort ontvangt zal een algeheel beeld gegeven worden van situatie op de woningmarkt en de voortgang van de woonopgaves.

Lokaal voelen we de impact van de huidige wooncrisis. Concreet doet zich nu een dilemma voor in Breezicht Noord. De ontwikkeling van Breezicht Noord moet bijdragen aan de grote woningbehoefte en de versnelling die Zwolle daarop wil inzetten. In totaal gaat het om ca. 525 woningen. De huidige prijsontwikkelingen in de woningmarkt hebben tot gevolg dat het woningbouwprogramma niet binnen de kaders voor het woningbouwprogramma van uw raad (Ontwikkelplan Breezicht Noord, 2020) kunnen worden gerealiseerd.

Dit betekent dat het beoogde aandeel goedkope en middeldure koop in het woningbouwprogramma van Breezicht Noord (prijsegmenten 30/40/30) niet gerealiseerd kan worden. De stijgende waardeontwikkeling van de te bouwen woningen in Breezicht Noord wordt versterkt door de toenemende bouwkosten, de locatie (ligging aan het water) en het gewenste product (ruime eengezinswoningen). De verwachting is dat deze marktwerking voorlopig doorzet en ook invloed heeft op andere woningbouwplannen in de stad. Tegelijkertijd is de vraag naar (betaalbare) woningen onverminderd hoog en betekent geen keuzes maken stagnatie of vertraging van de bouw van de woningen. Ook willen we voorkomen dat alleen de eerste koper hiervan profiteert.

Dit heeft tot gevolg dat een verschuiving tussen de prijscategorieën onvermijdelijk is. De verschuiving vindt vooral plaats van de middeldure categorie naar de dure categorie en in beperkte mate van goedkoop naar middelduur. Door de verschuiving zal een doorstroming ontstaan vanuit het middeldure segment. Op dit moment is de verwachting dat de nieuwe verdeling voor Breezicht Noord 20/20/60 wordt. Met maatregelen kan dit worden beperkt tot 20/30/50.

De betaalbaarheidsopgave speelt al langer. Met het vormen van de Ontwikkelstrategie Wonen hebben we de 30/40/30 verdeling herbevestigd en spelregels afgesproken voor een inclusieve stad, zodat voor iedereen een plek is om te wonen. Dit vormt de basis van waaruit we werken in de diverse gebiedsontwikkelingen. In de afgelopen periode hebben we aanvullende maatregelen genomen zoals het Zwols pakket van maatregelen 1.0 en 2.0. De huidige dynamiek op de woningmarkt maakt dat de getroffen maatregelen in rap tempo ingehaald wordt door de praktijk. Ingrijpen vanuit de rijksoverheid is dan ook hard nodig. Tegelijk vraagt het lokaal alle mogelijke manieren in te grijpen om te kunnen blijven voorzien in betaalbare woningen.

In het belang van de voortgang vragen we u met dit voorstel om een besluit te nemen gericht op Breezicht Noord (korte termijn). Parallel daaraan verkennen we de mogelijkheden om binnen Stadshagen te compenseren en werken we stadsbreed nieuwe maatregelen uit die sturing geven aan voldoende beschikbare en betaalbare woningen in Zwolle. De 30/40/30 verdeling blijft stads breed het uitgangspunt.

Datum 22 oktober 2021

Beoogd effect

Met inachtneming van de huidige marktomstandigheden het kunnen voortzetten van de ontwikkeling en realisatie van woningen in Breezicht Noord wat voorziet in de grote behoefte aan woningen passend bij de vraag en ligging van het gebied. Voor de langere termijn maatregelen nemen en experimenteren om (blijvend) betaalbare woningen in Zwolle te kunnen bieden.

Argumenten

1.1 Afwijken van de 30/40/30 programmering voor Breezicht Noord is noodzakelijk om voortgang te houden in 'de productie' en te voorzien in de kwalitatieve vraag

Op basis van het vastgestelde ontwikkelplan Breezicht Noord is in het afgelopen jaar gewerkt aan woningen die passend zijn bij de vastgestelde ambities voor Breezicht Noord en aansluiten bij de grote behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen. De vraag naar grondgebonden eengezinswoningen blijft onverminderd groot en is van belang voor de diversiteit in woningaanbod in de stad.

Binnen de kaders van het ontwikkelplan kan er geen ander type woning worden ontwikkeld zonder afbreuk te doen aan de woonwens en woonbehoefte (ruime grondgebonden eengezinswoningen). Er zijn binnen de kaders reeds planoptimalisaties uitgevoerd maar die geven onvoldoende effect om binnen de geldende prijsgrenzen te blijven. Om in deze markt, binnen de huidige prijsgrenzen te ontwikkelen op deze locatie, moet een wezenlijk ander woningbouwplan worden ontwikkeld (bijvoorbeeld kleinere woningen en/of gestapeld). Dat leidt naar verwachting tot een vertraging van 1 tot 2 jaar. Dit is onwenselijk omdat het belangrijk is om te blijven bouwen en de kwalitatieve vraag naar grondgebonden gezinswoningen hoog is.

1.2 De waarde van woningen stijgt navenant, waardoor deze de gemaximeerde VON-prijs overstijgt

De goedkope en middeldure woningen zoals gepland in Breezicht Noord zijn in de huidige marktomstandigheden meer waard dan de gemaximeerde VON-prijs in de prijsklassen goedkoop en middelduur. Omdat marktontwikkelingen en fiscale regelgeving, naast ligging en de kenmerken van de woning (grote eengezinswoning), de belangrijkste veroorzaker zijn van de waardeverhoging is er geen oplossing voorhanden waar we als gemeente direct op kunnen sturen zodat de woning binnen de prijsklassen blijven.

1.3 Grondverkoop moet marktconform / tegen marktwaarde

Het grondprijsbeleid is gebaseerd op het verkopen van grond tegen marktconforme prijzen, die onderdeel uitmaken van de VON-prijs. Grondverkoop onder de marktwaarde is juridisch niet toegestaan (staatssteun). De waarde van de grond neemt toe en werkt zodoende door in de (hoogte van de) VON-prijs van de woningen.

2.1 Binnen Stadshagen onderzoeken we de mogelijkheden om in een divers en betaalbaar aanbod te blijven voorzien en waar mogelijk te vergroten

Onze eerste focus is hoe we in Stadshagen op alle mogelijke manieren in kunnen spelen om het 'tekort' van Breezicht om in de goedkope en middeldure categorie te compenseren. Er zijn mogelijkheden binnen Stadshagen (Breezicht Noord en de Tippe) om het middeldure koop programma om te zetten in middeldure huur woningen. Hiermee wordt het aanbod binnen de betaalbare categorie vergroot en bedient het de beoogde doelgroep.

N.B. Met betaalbare woningen bedoelen we de definitie zoals die in het Zwols pakket van maatregelen is vastgesteld zijnde; koop- en huurwoningen in het goedkope en middelduur 1 segment.

Datum 22 oktober 2021

	Segment	CPI		CPI incl. NOM ³	
		koop	huur	koop	huur
1	Goedkoop	< € 220.000	< €752	< € 230.000	< €752
2a	Middelduur -1	< € 270.000	< €885	< € 280.000	< €910
2b	Middelduur -2	< € 340.000	< €1100	< € 350.000	< €1125
3	Duur	> € 340.000	> €1100	> € 350.000	> €1125

Bron: Voorstel jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Wonen.

Met de Zwolse corporaties is al onderzocht om de goedkope koopclaim, die niet meer mag worden ontwikkeld door corporaties, in Breezicht Noord om te zetten naar middeldure huur. Aanbod in deze categorie is van belang voor de doorstroming in de woningmarkt. Woningen in dit segment worden nog niet aangeboden in Stadshagen. Om deze huurwoningen bereikbaar te houden worden afspraken gemaakt met de corporaties. Ook met de vaste ontwikkelpartners verkennen we de mogelijkheden om de woningen zoveel mogelijk in de beoogde prijscategorie te kunnen aanbieden.

Daarnaast verkennen we in Breezicht en de Tippe op welke locaties er mogelijkheden zijn voor experiment & innovatie en het toevoegen van betaalbare (flex)woningen. Meer woningen bouwen is naar verwachting niet het meest kansrijk vanwege de beperkingen voor wat betreft de uitstoot van stikstof.

3.1 *We zetten een volgende stap in de betaalbaarheidsaanpak met nieuwe maatregelen voor betaalbaar wonen in Zwolle*

De aandacht voor betaalbaarheid is niet nieuw. In een eerder stadium zijn de basisregels voor een inclusieve stad opgesteld en is het Zwols pakket van maatregelen in werking getreden. De huidige dynamiek op de woningmarkt maakt dat de getroffen maatregelen in rap tempo worden ingehaald in de praktijk. De waarde van woningen 'in de markt' blijft sterk toenemen. Waardoor de toegankelijkheid van de woningmarkt in Zwolle verder onder druk komt te staan. Bovendien zien we voor de komende jaren de druk verder toenemen en is er nog geen zicht op herstel van de woningmarkt.

Gezien bovenstaande is het van belang dat we binnen de mogelijkheden sturen op de Zwolse woningmarkt om voldoende woningaanbod te bieden voor lagere en middeninkomens. Dat vraagt om een stadsbrede aanpak hoe we op alle mogelijke manieren in kunnen spelen op betaalbaar wonen. Onze inzet is gericht op het bouwen van kwalitatief goede betaalbare woningen en het langjarig betaalbaar houden van de woningen (zowel in nieuwbouw als bestaande bouw).

Grofweg zijn er 3 hoofdlijnen die we als gemeente onderzoeken en op basis waarvan een vervolgaanpak wordt gevormd:

1. Wetgeving en beleidsinstrumentarium (zoals het opkoopverbod, en regulering middeldure huur);
2. Grondbeleid/eigenaarschap (bijvoorbeeld het onderzoeken welke andere vormen van grondverkoop bij kunnen dragen aan een lagere VON-waarde);
3. Experimenten en innovatie (locaties bepalen om meer goedkope woningen te ontwikkelen)

In de informatienota Huisvestingsverordening en Opkoopbescherming die u onlangs heeft ontvangen is een eerste beeld gegeven van de mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de betaalbaarheidsopgave

Datum 22 oktober 2021

voor Zwolle. Dit vraagt ook meerjarige inzet van middelen en capaciteit. In de begroting 2022 zijn eerste middelen voorgesteld voor deze extra capaciteit en een kwartiermaker flexwonen.

Risico's

- Gronduitgifte onder de marktwaarde brengt het risico van staatsteun met zich mee. Dit is onwenselijk en met het voorstel om af te wijken van de prijssegmenten in dit gebied is marktconformiteit gewaarborgd.
- Afwijken van de prijsgrenzen in een specifiek gebied schept een mogelijk precedent voor andere ontwikkelgebieden. Dat vraagt om zorgvuldige communicatie richting ontwikkelpartners in onze stad.
- Als gevolg van de aanhoudende prijsontwikkeling en vraag naar woningen is het mogelijk dat we ook elders in de stad problemen gaan ondervinden om de 30/40/30 programmering waar te maken. Deze verdeling blijft stads breed het uitgangspunt.

Financiën

Het voorstel om in Breezicht Noord af te wijken van de (geïndexeerde) prijssegmenten levert naar verwachting een hogere opbrengst op. Het verkleuren van koop naar middeldure huur levert naar verwachting een lagere opbrengst op. De intensivering op de bouw van voldoende (goedkope) woningen en de betaalbaarheidsaanpak zal extra middelen vragen. Beide worden inzichtelijk gemaakt en met de raad gedeeld. Besluitvorming hierover vindt separaat bij vervolg voorstellen of bij de reguliere besluitvorming over in dit geval de MPV.

Communicatie

In de Taskforce van het Concilium zijn eerste gesprekken gevoerd over een betaalbaarheidsaanpak. In november wordt hieraan vervolg gegeven. De ontwikkelpartners in Stadshagen worden in het eerstvolgende bestuurlijke overleg geïnformeerd en betrokken bij de verdere verkenning binnen de ontwikkelgebieden in Stadshagen.

Vervolg

- Binnen Stadshagen wordt inzichtelijk gemaakt of er binnen de huidige programmering nog aanpassingen mogelijk zijn om zo dicht mogelijk de 30/40/30 programmering te benaderen, o.a. door te onderzoeken of er (meer) middeldure huur kan worden ontwikkeld en te experimenteren met bijvoorbeeld tijdelijke woningen. Wij gaan hierover in het vierde kwartaal nog in gesprek met onze ontwikkelpartners en verwachten de eerste uitkomsten van deze verkenning begin 2022 te kunnen delen.
- Betaalbaarheid is ook bij onze partners een belangrijk thema. Samen met onze Concilium partners willen we dan ook het goede gesprek voeren over nut en noodzaak van maatregelen/sturingsmogelijkheden, rollen en verantwoordelijkheden.
- We zetten een volgende stap in de betaalbaarheidsaanpak. De eerste contouren hiervan hebt u reeds gezien in de informatienota Huisvestingsverordening en Opkoopbescherming. De mogelijkheden en maatregelen, om te zorgen voor voldoende en blijvend beschikbare betaalbare woningen worden verder aangevuld en uitgewerkt. Op basis hiervan worden afwegingen voorgelegd waarin u als raad wordt gevraagd richting te geven in het palet aan maatregelen. In december kunnen we de nadere uitwerking van de stadsbrede aanpak met u bespreken.



Datum 22 oktober 2021

Openbaarheid

Openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer