

Informatienota voor de raad

Datum 10 februari 2022

Onderwerp	Quickscan 30/40/30 prijsverdeling woningbouwprogramma Zwolle
Versienummer	V2.0

Portefeuillehouder E.W. Anker

Informant G.M. Koelewijn
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 038 498 2089
Email G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl
Bijlagen Quickscan 30/40/30 verdeling woningbouwprogramma Zwolle

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De uitkomsten van de Quickscan naar de passendheid van de 30/40/30 verdeling in prijsklasse in het woningbouwprogramma in Zwolle.

Datum

10 februari 2022

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

Eind vorig jaar heeft u als raad de betaalbaarheidsagenda 2022 vastgesteld. In de betaalbaarheidsagenda 2022 nemen we aanvullende maatregelen om blijvend betaalbare woningen te realiseren. Dit doen we onder andere door onze aandacht te verschuiven naar huur en te sturen op 40% betaalbaar aanbod waarvan 30% in de goedkope categorie en 10% in de middeldure huur 1.

De betaalbaarheidsagenda 2022 is opgesteld omdat de druk op de woningmarkt blijft toenemen. We spreken inmiddels van een (landelijke) woningmarktcrisis. De toenemende druk op de woningmarkt in de afgelopen jaren maakt ook dat er behoefte is om onze 30/40/30 prijsverdeling in het woningbouwprogramma van Zwolle, tussentijds te onderzoeken. Is deze verdeling nog steeds passend voor Zwolle, sluit het aan bij de woonbehoefte, inkomensontwikkeling en financiële mogelijkheden van woningzoekers? Daarom is in de betaalbaarheidsagenda 2022 afgesproken om te onderzoeken of de verdeling van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% dure woningen in het woningbouwprogramma nog passend is bij de inkomensontwikkeling van Zwolle in de toekomst.

Onderzoeksbureau RIGO heeft hiervoor een quickscan uitgevoerd waarin vanuit nieuwe data is gekeken naar de onderbouwing voor deze verdeling. Daarvoor is gekeken naar de prijsverdeling in de bestaande voorraad, de prijsverdeling in de nieuwbouw tot 2030, de inkomens- en huishoudensontwikkeling van Zwollenaren en de betaalbaarheid van woningen (zonder inbreng van eigen geld/overwaarde). Vervolgens heeft RIGO onderzocht hoe de inkomensontwikkeling en de betaalbaarheid van woningen zich verhoudt tot de woningprijzen in de bestaande voorraad en wat aanvullend nodig is qua prijsverdeling in het woningbouwprogramma tot 2030. Afhankelijk van de resultaten van deze Quickscan wordt afgewogen of de huidige onderverdeling nog steeds passend en toekomstbestendig is voor Zwolle. In deze informatienota informeren wij u over de uitkomsten van deze quickscan.

Kernboodschap

De uitkomsten van de quickscan bevestigen het belang van een gebalanceerd woningbouwprogramma met aanbod in alle prijssegmenten. In grote lijnen lijkt een prijsverdeling van 30/40/30 in het woningbouwprogramma passend voor de periode tot 2030.

Toelichting

De uitkomsten van de quickscan bevestigen het belang van een gebalanceerd woningbouwprogramma met aanbod in alle prijssegmenten. Om de betaalbare voorraad toegankelijk te houden moeten we niet alleen betaalbare woningen bouwen maar ook middeldure- en dure woningen om de concurrentie op de betaalbare voorraad niet te vergroten. In deze woningmarkt vraagt dit vooral voortgang en snelheid van de realisatie van ons woningbouwprogramma.

In grote lijnen lijkt een prijsverdeling van 30/40/30 in het woningbouwprogramma passend voor de periode tot 2030. Met name het aandeel van 30% goedkoop sluit goed aan op de additionele woonbehoefte tot 2030 (33%). De huidige voorraad goedkope woningen (44%) is nagenoeg gelijk aan het percentage lage inkomens in Zwolle (43%). Het aandeel middelduur in ons woonprogramma is met 40% relatief ruim en het aandeel duur is met 30% relatief klein omdat er respectievelijk een additionele woningbehoefte van 30% middelduur en 37% duur is. De quickscan bevestigt het belang van de verschuiving naar huur in het middensegment. Het middensegment in de koopmarkt bedient op dit moment huishoudens met een inkomen tussen de 1,3 en 1,8x modaal. Daarmee valt er een doelgroep

Datum 10 februari 2022

middeninkomens tussen wal en schip tenzij ze beschikken over aanvullende middelen. De 10% middelduur 1 zoals in de betaalbaarheidsagenda 2022 is opgenomen geeft toegang tot de woningmarkt voor deze doelgroep.

De quickscan is uitgevoerd om tussentijds inzicht te krijgen of de gehanteerde 30/40/30 norm in ons woningbouwprogramma, gezien de druk op de betaalbaarheid, nog steeds passend is voor Zwolle. De quickscan geeft waardevolle inzichten waarover we graag in gesprek willen om te bepalen wat voor de komende jaren nodig is voor een evenwichtig woningbouwprogramma. Dat vraagt een zorgvuldige afweging in relatie tot andere ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt. Bovendien heeft een aanpassing in de sturing op het woningbouwprogramma een lange termijn doorwerking op de ontwikkeling van Zwolle wat vraagt om weloverwogen keuzes.

We willen u als raad daar alle ruimte voor geven en bovendien de nieuwe raad ruimte geven om sturing te geven aan betaalbaar, passend en een evenwichtig woningbouwprogramma voor Zwolle. De actualisatie van de Ontwikkelstrategie wonen in de tweede helft van dit jaar vormt het moment om het geheel aan inzichten, maatregelen, nieuwe rijksbeleid en de uitwerking van de betaalbaarheidsagenda in perspectief te plaatsen.

Financiën

n.v.t.

Communicatie

De uitkomsten van deze quickscan worden gedeeld met de woningbouwcorporaties als input voor de gesprekken om de kwalitatieve behoefte beter te kunnen duiden. De uitkomsten van deze quickscan worden eveneens gedeeld met de taskforce van het Concilium als input voor de betaalbaarheidsaanpak binnen het Concilium.

Vervolg

We monitoren continue de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt zodat we woningen in Zwolle bieden voor elke portemonnee en voor diverse huishoudenssamenstellingen. De quickscan geeft waardevolle inzichten en dient als belangrijke bouwsteen voor de actualisatie van de Ontwikkelstrategie Wonen medio 2022. Over het proces van dan de actualisatie van de Ontwikkelstrategie wordt u nader geïnformeerd.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer