

Informatienota voor de raad

Datum 28 juni 2023

Onderwerp	Actieplan Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad Zwolle
Versienummer	V1.1

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Informant Sander Oosterhuis / Géanne Koelewijn
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 06-43477481
Email s.oosterhuis@zwolle.nl
Bijlagen 1. Actieplan Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad Zwolle

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Het Actieplan Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad Zwolle



Toelichting op het voorstel

Inleiding

Er is een grote vraag naar woningen en de nieuwbouwproductie gaat niet zo snel als we zouden willen. Teveel Zwollenaren lukt het niet een woning te vinden. Naast dat we er alles aan doen om te blijven bouwen zoals we in het 'Blijven Bouwen' Zwols Actieplan Woningbouw' benoemd hebben, kijken we ook hoe we op andere manieren zoveel mogelijk woningzoekenden kunnen helpen. Zwolle heeft een omvangrijke bestaande woningvoorraad, met veel ruime woningen, die we beter willen benutten. Zo zijn er mogelijkheden om te splitsen of meer mensen in een woning te laten wonen dan 1 of 2 personen. Zwollenaren die ruim wonen zouden misschien best willen verhuizen, maar zien redenen om dat niet te doen. Er zijn mogelijkheden om dit aantrekkelijker te maken.

In het coalitieakkoord 2022 – 2026 is opgenomen dat we als gemeente meer grip willen krijgen op de woningmarkt. Dat willen we onder meer realiseren door de bestaande woningvoorraad beter te benutten en de doorstroming te verbeteren. Om op die manier te zorgen dat voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen beschikbaar blijven, beter gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad en om de leefbaarheid in de wijken te behouden. Daarbij sluiten we aan op lopende acties vanuit de gemeente en partners.

We zetten met dit actieplan steviger de schouders eronder, vanuit de urgentie op de woningmarkt en de potentie van de bestaande woningvoorraad. Het doel van dit actieplan is om de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad beter te benutten en in gezamenlijkheid (woningcorporaties, marktpartijen en gemeente) maatregelen door te voeren.

Bureau Rigo heeft ons ondersteund in het opstellen van het actieplan en dit bestaat uit een pakket aan maatregelen die zo concreet mogelijk bijdragen aan het beter benutten van de woningvoorraad en het realiseren van meer verhuisbewegingen in het belang van passend wonen (langere verhuisketens). Het actieplan is opgesteld in samenwerking met marktpartijen, woningbouwcorporaties en woningzoekenden.

In het actieplan is opgenomen wat we nu al doen en welke gezamenlijke acties we verder willen uitwerken. Eind van dit jaar wordt u geïnformeerd over de uitwerking van het actieplan.

Kernboodschap

We willen een (t)huis bieden voor iedereen. We doen er alles aan om de bouwproductie op peil te houden en daarnaast kijken we ook hoe we op andere manieren zoveel mogelijk woningzoekenden kunnen helpen. Dat willen doen door de bestaande woningvoorraad beter te benutten en de doorstroming te verbeteren. Daar zijn we op diverse manieren al mee bezig: zoals het op orde brengen van ons instrumentarium (één van de strategieën uit het Zwolse actieplan woningbouw), het manifest 'Samen werken aan goed wonen voor ouderen' (WWZ038 en Concilium), de pilot 'Onder de Pannen' en de inzet van wooncoaches bij woningcorporaties. Met het actieplan Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad Zwolle zetten we hier, in gezamenlijkheid met woningcorporaties, marktpartijen en gemeente, in op bewustwording en bewustzijn. We brengen de beweging verder op gang door steviger de schouders eronder te zetten vanuit de urgentie op de woningmarkt en de potentie van de



bestaande woningvoorraad. Om op die manier te zorgen dat voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen beschikbaar blijven, beter gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad en om de leefbaarheid in de wijken te behouden.

Toelichting

Proces

In 2023 is een kernteam gevormd met een afvaardiging vanuit de corporaties, marktpartijen en gemeente. In samenspraak met dit kernteam zijn er in maart en april 2023 rondetafelgesprekken gevoerd met verschillende (keten)partners in de stad zoals het Concilium, WWZ038, huurdersorganisaties, participatieraad, seniorenraad, jongerenraad en millenials (kwartier voor regio Zwolle). Deze rondetafelgesprekken vormen de basis voor het actieplan. Het kernteam blijft actief in de uitvoering van het plan.

Inhoud

Zoals gezegd, het doel van dit actieplan is om de mogelijkheden die er zijn om de bestaande woningvoorraad beter te benutten in de vraag naar (passend) wonen.

In Zwolle werken we al intensief samen op meerdere fronten en met dit actieplan willen we aanvullende maatregelen doorvoeren. In dit actieplan is opgenomen wat we al doen en welke gezamenlijke acties we verder uit willen werken.

Dat doen we op twee manieren. In de eerste plaats door werken aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. En in de tweede plaats door in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw langere verhuisketens te realiseren. Dit actieplan bestaat uit een pakket maatregelen die hier zo concreet mogelijk aan moeten bijdragen.



Datum

28 juni 2023

De maatregelen zijn:

Maatregelen pakket 'Benutten'

Juridisch Instrumentarium op orde

- 1. 'Beter Benutten' juridisch instrumentarium op orde

Informeren en stimuleren

- 2. Loket voor alle vragen over benutten
- 3. In gesprek met bewoners

Maatregelen pakket 'Verhuizen'

Informeren en begeleiden

- 4. Doorstroomcoach corporaties
- 5. Doorstroomcoach in koop en vrije sector

Aantrekkelijk aanbod

- 6. Bouwen met doorstroomkwaliteit
- 7. Aankomend aanbod in beeld
- 8. Zoekgebied sociale huur vergroten

Voorrang voor doorstromers

- 9. Voorrang nieuwbouw koop voor doorstromers
- 10. Van Groot naar Beter sociale huur
- 11. Voorrang nieuwbouw sociale huur
- 12. Voorrang in de bestaande voorraad

Financiële hulp

- 13. Verhuiskostenvergoeding kleiner wonen
- 14. Extra huurlasten beperken

Met een gerust hart verhuizen

- 15. Tevredenheidsgarantie bij verhuizen

In de bijlage is het actieplan opgenomen.

Consequenties

Het uitvoeren van de maatregelen vraagt capaciteit en middelen van ons als gemeente en van de overige samenwerkingspartners. Daarvoor is een startbudget beschikbaar gesteld waarmee we dit jaar een start kunnen maken met de implementatie van de maatregelen. De impact van de maatregelen is lastig te voorspellen. Er is veel potentie in de bestaande woningvoorraad, zoals ook in het actieplan wordt aangegeven, maar de keuze om je huis te splitsen, of te verhuizen bijvoorbeeld is van tal van factoren afhankelijk. De genomen maatregelen monitoren we gedurende het proces op effectiviteit.

Financiën

In het actieplan is een concept begroting opgenomen voor de uitvoering van de maatregelen. In het kernteam gaan we vaststellen welke maatregelen we wanneer gaan uitvoeren. De uitvoering hiervan zal gefaseerd gebeuren. Hiervoor heeft uw raad voor 2023-2024 € 100.000,- beschikbaar gesteld, waar voor het starten van de maatregelen nog € 70.000,- beschikbaar is. We starten daarom met de maatregelen die het meeste effect hebben. In het kernteam zal gestuurd worden op het effect van de maatregelen en de beschikbare middelen. Op basis daarvan wordt gekeken of en waar aanvullende middelen nodig zijn waarvoor we een voorstel voorleggen.



Datum

28 juni 2023

Communicatie

Het actieplan is tot stand gekomen in rondetafelgesprekken met verschillende (keten)partners in de stad zoals het Concilium, WWZ038, huurdersorganisaties, participatieraad, seniorenraad, jongerenraad en millennials (kwartier voor regio Zwolle). De betrokken partners worden ook in het vervolg betrokken bij de uitvoering van dit actieplan.

We kiezen voor een brede communicatie in samenhang met het Actieplan Seniorenhuisvesting en het manifest Concilium en WWZ038, waarin we aandacht vragen voor doorstroming van senioren op de woningmarkt.

Vervolg

Na vaststellen van het actieplan gaat een kleine projectgroep vanuit gemeente, corporaties en marktpartijen verder aan de slag om dit jaar een start te maken met de implementatie en zicht te houden op de uitvoering. Gedurende het jaar houden we zicht op de voortgang en bekijken we welke maatregelen het meest effectief zijn en komen we waar nodig terug met een voorstel voor aanvullende middelen.

Ook neemt Zwolle samen met andere gemeenten deel aan het [Experiment stimuleren doorstroming in de particuliere sector](#), georganiseerd door Platform 31. Doel is om vanuit dit actieplan tot een effectieve aanpak te komen om ook particuliere huishoudens te stimuleren om door te stromen.

U wordt op de hoogte gehouden over de voortgang van het actieplan Beter benutten via de jaarlijkse woonbrief.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer