

Bijlage 2 – Beantwoording moties en toezeggingen aangaande het Zwols pakket van maatregelen

In de raadsvergadering van 8 juli 2019 aangaande de voorjaarsstukken en in het besluitvormende raadsplein van 14 oktober 2019 aangaande de Ontwikkelstrategie Wonen zijn een viertal moties ingediend, die betrekking hebben op het Zwols pakket van maatregelen. Eveneens zijn een aantal toezeggingen gedaan. Met de inwerkingtreding van het Zwols pakket van maatregelen 1.0 en 2.0 is invulling gegeven aan deze moties en toezeggingen. In bijlage 2 worden deze stuk voor stuk nader toegelicht.

Moties

Motie 10-5-M ‘Oplossingen voor de Woningmarkt’

Roept het college op om in de Ontwikkelstrategie Wonen diverse oplossingsrichtingen op te nemen voor het woonvraagstuk waar de doelgroep koopstarters en middeninkomens mee te maken heeft op de huidige woningmarkt.

Zie antwoord onder motie 10-6-M.

Motie 10-6-M ‘Geen exclusieve woningmarkt in Zwolle’

Roept het college op om samen met Concilium Zwolle zich actief in te zetten en te voorkomen dat Zwolle een exclusieve stad wordt. Daarbij bouwpartners te stimuleren alle innovatieve mogelijkheden in te zetten om aan de kostenzijde de prijzen te beteugelen en samen met de provincie Overijssel als partner proactief effectieve instrumenten te ontwikkelen.

Met het Zwols pakket van maatregelen 1.0 en 2.0 nemen we maatregelen en zetten we instrumenten in om meer kansen te bieden voor starters en lagere middeninkomens op de Zwolse woningmarkt. De oplossingsrichtingen dragen elk op eigen wijze bij aan het verbeteren van de kansen op de woningmarkt. De opgave is urgent, maar ook complex en wordt door meerdere factoren beïnvloedt. Met onze Conciliumpartners, waaronder de provincie, spannen we ons blijvend in voor een betaalbare en bereikbare woningmarkt, in de eerste plaats door vol in te zetten op het realiseren van voldoende woningen in alle prijsklassen. We geven als Concilium vervolg aan het bieden van oplossingsrichtingen in een Zwols pakket van maatregelen 2.0. Het Zwols pakket van maatregelen 1.0 en de doorstart in een Zwols pakket van maatregelen 2.0 geeft invulling aan de oproepen uit de moties, waarbij we als Zwolse woningmarktpartners een effectief instrumentarium vormen om de kansen voor starters en lagere inkomensgroepen in de woningmarkt te vergroten.

Motie 10-8-M ‘Zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen’

Roept het college op de landelijke ontwikkelingen rond de mogelijkheid tot het invoeren van een zelfbewoningsplicht voor bestaande bouw nauwlettend te volgen en de raad pro-actief te informeren als de zelfbewoningsplicht voor bestaande bouw voor gemeentes mogelijk blijkt.

Een generieke woonplicht voor bestaande woningbouw is juridisch niet mogelijk. Minister Ollongren heeft in haar brief van 17 september 2019 aangekondigd te onderzoeken in hoeverre een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen een passende maatregel is om de bestaande koopvoorraad te beschermen. Vooralsnog lijkt hier geen mogelijkheid toe in verband met de strijdigheid met de vrijheid van vestiging, het eigendomsrecht en het vrij verkeer van kapitaal. We houden landelijke ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en zullen uw raad informeren wanneer de zelfbewoningsplicht ook voor bestaande bouw beschikbaar komt.

Motie 10-10-M 'Huizen voor iedereen'

Verzoekt het college bij de uitwerking van het Zwolse- en Rijkspakket van maatregelen te anticiperen op samenhang en te monitoren wat het effect op de woningmarkt is. Hierover in de Woonbrief jaarlijks te rapporteren aan de raad.

De uitwerking van het Zwols pakket 2.0 is een uitbreiding van pakket 1.0. Hiermee is een samenhangend pakket ontstaan. Elk van de maatregelen draagt op eigen wijze bij aan een betaalbare woningmarkt, waarbij in het kader van 'Iedere woning telt' er zorg voor wordt gedragen dat betaalbare woningen bij de juiste doelgroep terechtkomen. Medio 2021 worden het Zwols pakket van maatregelen 1.0 en 2.0 binnen het Concilium geëvalueerd. De raad wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Motie 10-10 10-10-M 'Familie is breder dan eerste lijn'

Deze motie is in het besluitvormend raadsplein van 14 oktober aangaande de Ontwikkelstrategie Wonen aangenomen, maar werd ingetrokken na de toezegging van de wethouder hier later op terug te komen (toezegging 338). In het raadsdebat van 9 juni Zwols pakket van maatregelen 1.0 is hierop de volgende toelichting gegeven:

We houden vast aan de randvoorwaarde 'alleen eerstelijns familie', omdat:

- *Verbreiding naar ook 2e graads familie zwakt de zelfbewoningsplicht af en is moeilijk controleerbaar/hanteerbaar. Is nu al niet (keihard)afdwingbaar en meer uitzonderingen maakt het gebruik en de uitvoerbaarheid meer diffuus.*
- *Door geen extra uitzonderingen toe te passen houden we de maatregel voor de woningmarkt en focus op de doelgroep helder.*
- *Mogelijkheid om bestaande woning voor kleinkinderen te kopen is er nog altijd. En ook mogelijkheden om kleinkinderen financieel te steunen kan nog altijd op andere manieren (via familiehypothek of schenking).*
- *Uitzondering van 1e graads bloed- en aanverwanten is algemeen gebruikelijke variant. Werkgroep van Zwolse makelaars geeft bovendien aan dat toepassing van een uitzondering voor 2e graads familielid nauwelijks voorkomt.*

Toezegging 422

Opnemen anti-speculatiebeding in pakket van maatregelen 2.0.

Conform afgesproken met het Concilium, het anti-speculatiebeding is opgenomen in pakket 2.0.

Toezegging 423

Zwols pakket van maatregelen wordt in september opgeleverd.

Het Zwols pakket van maatregelen wordt in september aan uw raad voorgelegd.

Toezegging 424

Er wordt geen hardheidsclausule opgenomen in het pakket van maatregelen, maar er komt wel een afwijkingsmogelijkheid voor het bestuur van het Concilium om in voorkomende noodsituaties te kunnen afwijken van bijvoorbeeld de zelfbewoningsplicht.

Conform afgesproken met het Concilium.

Toezegging 425

Het college heeft de ambitie om de monitoring van maatregelen jaarlijks in de woonbrief op te nemen.

In 2021 worden het Zwols pakket van maatregelen 1.0 en 2.0 binnen het Concilium geëvalueerd. De raad wordt hiervan op de hoogte gebracht.