

Memo

Ruimte en Economie

Telefoon (038) 498 2252

Aan Gemeenteraad

Van Team Wonen

Datum 24 september 2019

Onderwerp Raadsvragen Wonen

Vragen CDA

1. **Heeft u kennis genomen van de berichten op Prinsjesdag en in onder andere de Volkskrant op 5 september jl dat dit kabinet heeft besloten dat er een bouwfonds komt van een miljard euro, waar gemeenten een beroep op kunnen doen om de problemen in de woningmarkt aan te pakken?**

Ja

2. **Bent u inmiddels in gesprek met de Provincie Overijssel en het Ministerie om voor te sorteren op dit fonds, zodat Zwolle tijdig plannen kan indienen en beroep kan doen op deze middelen?**
 - a. **Zo Nee: Bent u van plan dit snel te doen en welke projecten acht u daarvoor kansrijk?**
 - b. **Zo Ja: Welke projecten ziet u als kansrijk?**

Ja, we zijn in gesprek met het Ministerie. Er is op dit moment nog veel onduidelijk over de verdere uitwerking van het budget vanuit het Rijk. De 1 miljard lijkt voornamelijk bestemd voor het oplossen van knelpunten in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven en Groningen (de stedelijke gebieden met een woondeal). Toch zijn er ook geluiden dat ook andere regio's wellicht van het budget gebruik kunnen maken. Daarom bekijken we welke projecten kansrijk zijn en bereiden we op basis daarvan een aanvraag voor. We houden de lijnen met het Ministerie kort, ook via de provincie Overijssel en het Expertteam Woningbouw.

3. **Heeft u zich er van overtuigd dat er voldoende onherroepelijke bestemmingsplannen in Zwolle zijn, zodat het extra geld dat komt van dit kabinet niet op planologisch belemmeringen stuit en woningen ook echt gerealiseerd worden?**

Op dit moment heeft Zwolle een harde plancapaciteit van circa 4.500 woningen. Dit betekent dat voor deze plannen een bestemmingsplanprocedure is doorlopen. Een onherroepelijk bestemmingsplan moet uiteindelijk leiden tot een omgevingsvergunning om tot realisatie van een woning te komen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning werkt op dit moment de PAS-uitspraak van de Raad van State belemmerend.

Datum

24 september 2019

Vragen VVD

4. **Is het college bereid om op basis van informatie van het Kadaster na te gaan hoe vaak het voorkomt dat investeerders/particuliere beleggers eigenaar van een woning (of meerdere woningen) zijn en is het college bereid om de raad hier schriftelijk van in kennis te stellen?**

Uit onderstaande tabel vanuit Statline (CBS) blijkt dat 14 procent van de woningvoorraad in Zwolle in handen is van particuliere verhuurders. Hierin vallen verschillende partijen in te onderscheiden, variërend van een particuliere belegger tot een beleggingsinstelling.

 **StatLine** Thema's Recent Help

Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio 

Gewijzigd op: 11 januari 2019

Onderwerp Status van bewoning

Regio's	Totale woningvoorraad	Koopwoningen	Huurwoningen				Eigendom onbekend
			Totaal huurwoningen	Eigendom woningcorporatie	Eigendom overige verhuurders		
Perioden	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal
aantal							
Zwolle 2012	53 314	28 210	24 829	18 136	6 693	275	
2015	54 761	28 919	25 554	18 543	7 011	288	
2018*	56 595	29 621	26 693	18 852	7 861	281	

Bron: CBS

Voor wat er feitelijk gebeurt

English Dataportaal CBS.nl © CBS, 2019

5. **Is het college het met de fractie van de VVD eens dat er juist investeerders (dus ook beleggers) nodig zijn om het aanbod van de woningmarkt te vergroten, omdat het vergroten van het aanbod de krapte op de markt tegen kan gaan?**

Ja, we zijn het hier mee eens. Op dit moment zijn alle partijen nodig om te voorzien in voldoende woningen in Zwolle. Beleggers maken deel uit van het Concilium, onlangs nog is een nieuwe belegger toetreden.

6. **En kan het college dan aangeven hoe ze de Zwolse huizenmarkt wel aantrekkelijk wil houden voor investeerders in combinatie met het voorstellen van deze maatregel?**

De Zwolse woningmarkt blijft een aantrekkelijke markt voor investeerders vanwege de grote vraag naar woningen, de sterke huishoudensgroei, de economische dynamiek en de korte doorlooptijden in de huizenmarkt. Daarnaast sturen we op een gedifferentieerd aanbod waarin ook markt is voor beleggers.

Datum

24 september 2019

Binnen het Concilium, waar beleggers ook deel van uitmaken, zijn we daarover met elkaar in gesprek en wordt er een gezamenlijke verantwoordelijkheid gevoeld voor kwalitatieve groei van een inclusieve stad.

Anti-speculatie ziet toe op particulieren/marktpartijen die nieuwbouwwoningen kopen en na korte tijd met winst weer verkopen. Dat is niet het type belegger/investeerder die een bijdrage levert aan de inclusieve woonstad die Zwolle wil zijn.

7. **Vanuit de fractie van de VVD is er mbt een onderdeel vanuit de ontwikkelstrategie wonen een vraag:**
Er wordt gesproken over een nieuwe richting voor de verdeling urbaan en suburbaan bouwen. De doelstelling was 50-50 en voorgesteld wordt dit naar 60% urbaan en 40% suburbaan aan te passen.
Hoe is dit te duiden ten aanzien van de inzet op uitleglocaties en de belangrijkheid daar tijdig actie in te ondernemen (vanuit omgevingsvisie)?

In de Ontwikkelstrategie lichten we toe dat na het afbouwen van Stadshagen er een nieuwe locatie(s) nodig is om te voorzien in de vraag naar een suburbaan woonmilieu. In de Omgevingsvisie deel 2 zullen we daar een integrale keuze in maken. Het kantelen van de verhouding 50/50 naar 60/40 als zodanig doet niets af aan de behoefte aan nieuwe uitleglocaties.

8. **Kunt u een overzicht geven van alle duurzaamheidseisen die de gemeente Zwolle stelt aan de (nieuw)-bouw van een woning?**

Het uitgangspunt bij nieuwbouw is energieneutraal. Dit is echter geen harde eis, omdat de technische eisen vanuit het Bouwbesluit komen. Als gemeente mogen we deze wetgeving niet 'strenger' maken. Stimuleren mag wel. Voor de kaveluitgifte vanuit de gemeente Zwolle kan dit wel in bv het kavelpaspoort opgenomen worden als eis zoals bijvoorbeeld in Stadshagen. In Weezelanden Noord is het een uitgangspunt vanuit de opdrachtgever Woningcorporatie Openbaar Belang. In de Zwartewaterallee is energieneutraal eveneens het streven.

9. **Hoeveel aanvragen voor transformatie van leegstaande kantoren en gebouwen liggen er nog?**

Er zijn diverse nieuwe ruimtelijke initiatieven voor transformatie van leegstaande kantoren en gebouwen ingediend het afgelopen jaar, o.a. op Oosterenk en Dieze. Deze worden afgewogen binnen de gehele gebiedsontwikkeling. We zien echter dat de Zwolse kantorenmarkt sinds een jaar sterk aantrekt. De vraag naar kwalitatieve kantoormeters neemt snel toe wat resulteert in terughoudendheid om kantoren te transformeren.

10. **Hoeveel procent van de verhuur in Zwolle is van particulieren?**

Uit onderstaande tabel van Statline (CBS) blijkt dat in 2018 14 procent van de woningvoorraad in Zwolle in handen is van particuliere verhuurders. Hierin

Datum

24 september 2019

vallen verschillende partijen in te onderscheiden, variërend van een particuliere belegger tot een beleggingsinstelling.

 **StatLine** Thema's Recent Help

Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio 

Gewijzigd op: 11 januari 2019

Onderwerp		Status van bewoning		Huurwoningen			
Regio's	Totale woningvoorraad	Koopwoningen	Totaal huurwoningen	Eigendom woningcorporatie	Eigendom overige verhuurders	Eigendom onbekend	
Perioden	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal
aantal							
Zwolle 2012	53 314	28 210	24 829	18 136	6 693	275	
2015	54 761	28 919	25 554	18 543	7 011	288	
2018*	56 595	29 621	26 693	18 832	7 861	281	

Bron: CBS

[Voor wat er feitelijk gebeurt](#)

English Dataportaal CBS.nl © CBS, 2019

11. Hoeveel daarvan verhuurt slechts 1 huis, hoeveel 5 of meer?

Er zijn 2001 particuliere verhuurders die slechts 1 huis verhuren. Er zijn 204 verhuurders die 5 of meer woningen verhuren.

12. Hoeveel particuliere huurders hebben meer dan 50 woningen in bezit?

Er zijn 18 particuliere verhuurders die 50 of meer woningen verhuren.

13. Hoeveel woningen zijn er naar verwachting gebouwd in 2019?

In de periode van 1 januari 2019 tot 1 juli 2019 zijn er 435 woningen opgeleverd (BAG).

14. In de ontwikkelstrategie is te zien dat het gewenste percentage harde plancapaciteit vanaf 2021 niet gehaald wordt, welke belemmeringen zijn er om die zachte plancapaciteit naar het gewenste niveau te krijgen? (p17 ontwikkelstrategie)

De zachte plancapaciteit betreft met name plannen binnen het bestaand stedelijk gebied ofwel inbreidingsplannen. Op zich is dat goed nieuws, in lijn met het beleid, maar nadeel van binnenstedelijke plannen is dat zij complexer en tijdrovend zijn om te ontwikkelen vanwege de verschillende belangen en partijen die spelen. Eenmaal uitontwikkeld gaat de ruimtelijke procedure vaak gepaard met zienswijzen en beroep. Dat is niet uniek voor Zwolle maar speelt in alle steden. Veel investeren in de voorkant van de planontwikkeling zoals het vroegtijdig betrekken van de belanghebbende partijen en omwonenden kan bijdragen aan draagvlak voor een plan.

15. Is het tarief dat wordt gerekend voor de bouwleges in Zwolle kostendekkend conform uitgangspunten?

Datum

24 september 2019

In de Tarievennota 2020 gaan we op begrotingsbasis uit van een kostendekkendheid van 96%.

16. **Is de wethouder op de hoogte dat BZK samen met een aantal gemeenten onderzoekt in hoeverre een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen überhaupt een passende maatregel is, ook met het oog op het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrij verkeer van kapitaal?**

Ja

17. **Welke definities hanteert de gemeenten voor urbaan en suburbaan?**

De definitie van stedelijk (urbaan) wonen is opgenomen in hoofdstuk 2 van de Ontwikkelstrategie Wonen. Suburbaan is hier complementair aan met meer ruimte voor wonen (circa 20-40 woningen per hectare) in een groen blauwe omgeving, aan de randen van de stad, met basis voorzieningen binnen het gebied en een grotere focus op autogebruik.

18. **Wanneer is een nieuwbouwwijk als Stadshagen urbaan?**

Zie vraag 17

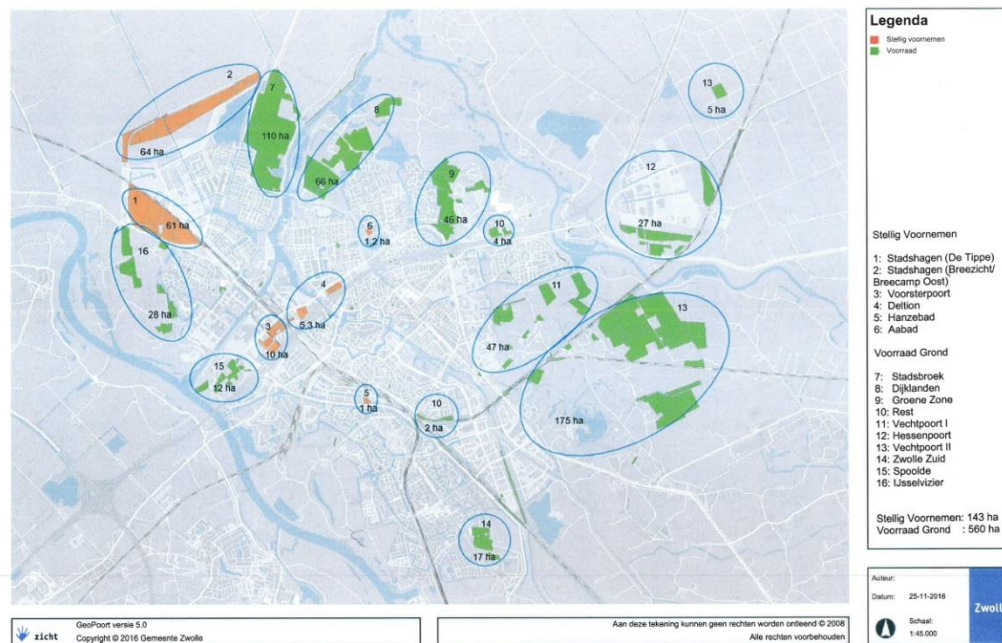
19. **Zwolle heeft ontwikkelaars nodig om suburbaan en (zeker) urbaan tot ontwikkeling te komen, waar heeft Zwolle zelf nog grondposities?**

Onderstaande kaart met grondeigendommen geeft inzicht in de grondposities van de gemeente Zwolle.

Datum

24 september 2019

Kaart 1: Stellig Voornemen en Voorraad Grond



Kaart 1: Grondeigendommen

De kaart vastgoedeigendommen (kaart 2) geeft inzicht van de vastgoedposities (gebouwen) van de gemeente Zwolle. De grond onder deze gebouwen is voor circa 90% ook in eigendom van de gemeente. Hier moet wel bij vermeld worden dat verreweg de meeste objecten een waardevolle maatschappelijk vastgoedfunctie vervullen en in gebruik zijn door huurders. Sommige objecten zijn evenwel in beeld voor potentiële herontwikkeling op termijn. Het gaat dan vooral om de volgende objecten: IJsselhallen, Noordereiland, Stilohal en omgeving, Turfmarkt, Botermanhaven in de Zwartewaterzone.

Datum

24 september 2019



Kaart 2: Vastgoedeigendommen

20. **Aangegeven wordt dat auto bij urbane stedelijke woonmilieus van ondergeschikt belang is. Heeft dat gevolgen voor de parkeernorm urbaan en suburbaan?**

In de parkeerverordening van de gemeente Zwolle zijn de parkeernormen gedifferentieerd uitgewerkt. De parkeernormen verschillen nu al per gebied en per type woning.

21. **Wat is onderbouwing voor middenduur 1 en middenduur 2. Geheel middenduur is 40%, betekent dit 20% voor 1 en 20% voor 2?**

Dit zal per project of gebiedontwikkeling verder uitgewerkt moeten worden. Het is niet wenselijk om de 40% strak onder te verdelen in twee maal 20%. Bij elke ontwikkeling wordt gekeken naar de omgeving en waar het meeste behoefte

Datum

24 september 2019

aan is. Doel van deze 40% is dat het merendeel van de woningen in dit middensegment gebouwd wordt en niet alleen de bovengrens wordt opgezocht.

22. **De gemeente heeft in het verleden een anti speculatie beding gehad op woningen in Stadshagen? Hoe vaak is hier een beroep op gedaan? Hoe vaak heeft een verkoper een deel van zijn overwinst af moeten staan aan de gemeente?**

In de periode dat het anti-speculatiebeding goldt (2003-2010) is elf maal een verzoek tot ontheffing van het beding gedaan. Tien gevallen vielen onder de voorwaarden voor ontheffing (veranderingen in de persoonlijke levenssfeer). In één geval was sprake van een daadwerkelijke winstafracht aan de gemeente (€ 1.630).

23. **Wat is het plan van de gemeente om te doen met afgestane overwinsten van antispeculatiebedingen?**

Eventuele opbrengsten komen ten gunste van de algemene middelen.

24. **Wat is onderbouwing van de stelling “gemeente verkoopt haar gronden niet voor een marktconforme prijs”? Gemeente maakt gebruik van residuele grondwaarde (verkoopprijs-kosten=grondprijs) en is daarna derhalve marktconform?**

Deze stelling refereert specifiek aan de verkoop van gronden voor sociale woningbouw, voor deze gronden is de grondprijs lager dan bij gronden die bestemd zijn voor reguliere woningbouw.

25. **Welk effect heeft het 'verbod' op splitsen van woningen voor de studentenkamers en het aanbod daarvan?**

De beleidsregel die ongewenste splitsingen in Zwolle tegen moet gaan, is van toepassing op zelfstandige woonruimten. De studentenkamers vallen hier niet onder, deze vallen onder de beleidsregel voor Onzelfstandige Woonruimte.

Vragen D66

26. **De verdeling goedkoop-middelduur-duur wordt gebaseerd op het gemiddelde inkomen. Wat is het gemiddelde inkomen van Zwollenaren en wat is het modale inkomen van Zwollenaren?**

Het gemiddeld persoonlijk inkomen is in Zwolle € 30.800,- (peil 2016). Het persoonlijk inkomen omvat het totaal van inkomen uit arbeid, inkomen uit eigen onderneming, uitkering inkomensverzekeringen en uitkering sociale voorzieningen (m.u.v. kinderbijslag en kindgebonden budget). Premies inkomensverzekeringen (m.u.v. premies voor volksverzekeringen) zijn hierop in mindering gebracht. Het gemiddelde is over de personen met inkomen. Modaal inkomen is een landelijk begrip en wordt niet afzonderlijk per gemeente bepaald.

Datum

24 september 2019

27. Waarom is er gekozen voor het gemiddelde ipv de modus?

Zie vraag 26.

28. Welke gemeentes (vergelijkbaar met Zwolle: Amersfoort, Apeldoorn, Groningen, Leeuwarden, Breda, Den Bosch, Eindhoven, Gouda etc) werken met gemiddeldes en welke met modus?

Dit is onbekend.

29. Hoe is de demografische verdeling tussen goedkoop, middelduur en duur?

Het antwoord op de vraag is weergegeven in het onderstaande tabel. In de beantwoording van deze vraag richten wij ons alleen op de koopwoningen.

	tot 210.000	210.000 tot 325.000	325.000 en hoger	totaal
18-24	28%	45%	27%	100%
25-39	40%	47%	13%	100%
40-64	27%	46%	27%	100%
65+	22%	47%	30%	100%
Totaal	29%	46%	24%	100%

30. Voor welke groep is goedkoop betaalbaar en hoe groot is de groep die dit niet kan betalen? Hoe ziet die groep er uit en wat gebeurt daar voor? Vrije ruimte corporaties, middeldure huur, goedkope koop obv leencapaciteit

Met een gezamenlijk inkomen van € 50.000,- is de leencapaciteit circa € 235.000,-. Deze groep is, op basis van de leencapaciteit, in staat om een goedkope koopwoning te kopen.

Voor de groep die niet in staat is om een woning in het goedkope segment te kopen zijn er verschillende opties. Deze groep kan zich inschrijven voor een sociale huurwoning. Daarnaast kan deze groep in de particuliere sector huren. Ook de woningcorporaties hebben ruimte om een beperkt gedeelte van de woningen aan te bieden in de vrije sector.

31. Wordt er bij het positioneringsstatement van Zwolle-Zuid ook rekening gehouden met de ooit geplande aanleg van een station in deze wijk? Wat is de status van dat station?

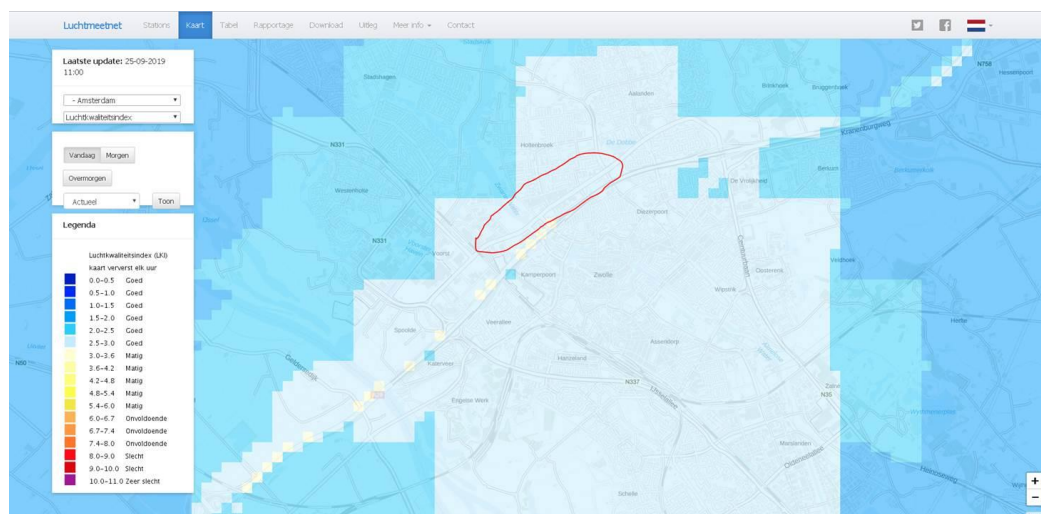
In de voorbereiding op een positioneringsstatement komen is zeker ruimte om eerdere plannen die bijvoorbeeld door de crisis nooit verder zijn gekomen weer te bezien op hun actualiteit en haalbaarheid. Op dit moment heeft het station Zwolle Zuid geen status in die zin dat er concrete voorbereidingen op plaatsvinden. De grondreservering wordt wel aangehouden.

Datum

24 september 2019

32. Zijn er meetgegevens van de luchtkwaliteit van het te bebouwen gebied bij de Zwartewaterallee? Hoe verhouden die zich tot de rest van Zwolle en hoe gezond is deze lucht?

De luchtkwaliteit van het te bebouwen gebied bij de Zwartewaterallee is matig tot goed. Op de bijgevoegde kaart (kaart 3) kunt u de informatie over de luchtkwaliteit rondom de Zwartewaterallee en Zwolle vinden. Op dit moment wordt voldaan aan de Europese NO₂ -en de fijnstofnormen.



Kaart 3: Luchtkwaliteit

33. Op welke manier wordt CPO gestimuleerd en gezien als oplossing om particulieren betaalbaar zelf te laten bouwen? Welke rol wil de gemeente hierin spelen?

Het bouwen in CPO vorm en andere innovatieve woonconcepten willen we stimuleren in Zwolle. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap kan er in grote mate voor zorgen dat hetgeen we bouwen aansluit bij de vraag. De vraag is of op dit moment CPO ook een concrete oplossing is om betaalbaar te bouwen, er is zeker een schaalvoordeel bij bijvoorbeeld het aanbesteden maar ook CPO ontwikkelingen hebben te maken met de crisis in de bouw (schaarste aan grondstoffen en mensen).

De gemeente speelt een faciliterende rol, zo geven we in ontwikkelingen in de stad ruimte aan innovatieve woonconcepten. Een voorbeeld hiervan is De Tippe, waar we een deel van het plangebied in co-creatie met toekomstige bewoners ontwikkelen. Daarnaast willen we ook op andere ontwikkellocaties ruimte bieden aan innovatieve woonvormen. Ook zien we dat ontwikkelende partijen binnen hun projecten inspelen op de behoefte aan collectieve woonvormen.

34. Welke visie op hoogbouw gaat er nu gehanteerd worden?

Datum

24 september 2019

Het huidige beleidskader voor hoogbouw staat in het structuurplan Zwolle 2020 uit 2008. Zie paragraaf 4.8.4 van dit document. In de nieuwe omgevingsvisie Zwolle zal dit onderwerp terugkomen.

35. Hoe gaat er gestuurd worden op creatieve woonconcepten?

Zie vraag 33.

36. Wordt de mogelijkheid om particulieren verenigd te laten bouwen en wonen naar analogie van de Zwitserse Genossenschaften ook onderzocht als creatief woonconcept en middel om te hoge prijzen tegen te gaan?

De mogelijkheid om particulieren verenigd te laten bouwen en wonen naar analogie van de Zwitserse Genossenschaften onderzoeken we niet. In Nederland is deze manier van bouwen en wonen door middel van wooncoöperaties nog erg klein. In Amsterdam wordt er op dit moment mee geëxperimenteerd. We staan open voor nieuwe woonvormen, maar tot op heden hebben zich nog geen wooncoöperaties bij de gemeente Zwolle gemeld.

37. Hoe wordt voorkomen dat de kwaliteit van nieuwbouw achteruit gaat in een krappe en overspannen markt?

We blijven altijd sturen op kwaliteit bij onze nieuwbouwplannen. Dit doen we door kwalitatieve uitgangspunten mee te geven en hierover het gesprek aan te gaan met marktpartijen. Ook binnen het Concilium is men van mening dat je aan de stad kwaliteit wil toevoegen.

38. In 2022 is er een sterke stijging van de zachte plancapaciteit, waardoor komt dit?

In het algemeen kun je zeggen dat hoe verder naar achter een project in tijd staat hoe zachter de plannen zijn. In gespannen woningmarktgebieden worden nieuwe plannen opgevoerd en gedurende het doorlopen van de voorbereidingsfasen doorontwikkelt en aangepast aan de maatschappelijke en economische realiteit en complexiteit van bestaand stedelijk gebied. Ervaring leert dat dit zich uit in een een 'stuwmeer' aan projecten die deels gerealiseerd worden, deels doorontwikkeld en/of vooruit geschoven en deels wegvallen.

39. Wat houdt wijkvernieuwing in Zwolle-Zuid precies in?

Dat is nu nog moeilijk te zeggen. Uitgangspunt bij natuurlijke wijkvernieuwing is de eigen kracht en dynamiek van de wijk. Dit betekent dat we samen met bewoners en partners in de wijk de analyse en afweging maken die nodig zijn om de wijk toekomstbestendig en vitaal te houden. Start voor de start en het positioneringsstatement zijn middelen om deze gezamenlijke analyse en afweging te kunnen maken.

40. Op welke wijze wordt voorkomen dat ambities klimaatadaptatie, energietransitie, ecologie en wonen elkaar niet in de weg gaan zitten?

Datum

24 september 2019

De ambities op genoemde thema's zijn fors en noodzakelijk voor een toekomstbestendige stad. In de ontwikkelstrategie wonen, net als in de omgevingsvisie zijn de gebieden en gebiedsgericht werken het uitgangspunt. Daar komen opgaves samen en daar zoeken we met alle betrokken partners naar slimme oplossingen. Een mooi voorbeeld daarvan is Weezelanden (waar de fundering van de woningen eveneens als waterkering fungeert, er binnen het plan veel aandacht is besteed aan het behoud van bestaande bomen en nestkassten zijn geplaatst in de gebouwen). Het samenspel met onze woningmarktpartners daarin is minstens zo belangrijk. Daar hebben we afgelopen jaar goede stappen ingezet en gaan we verder optimaliseren en structureren in het licht van kwalitatieve groei van een inclusieve stad.

41. Is er een bovengrens aan woningen en inwoners dat Zwolle kan huisvesten? Wat is die bovengrens?

Een absolute bovengrens is niet aan te geven. Belangrijkste is dat de groei van het aantal inwoners en het aantal woningen samen moet gaan met de opgaven op het gebied van mobiliteit, klimaat, economie, cultuur, onderwijs, etc. In de vier ambities uit de Woonvisie Zwolle (sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltaxstad) zijn kwantiteit en kwaliteit met elkaar verbonden. De vier ambities samen zorgen voor het juiste evenwicht.

42. Is er een bovengrens aan woningen en inwoners dat Zwolle wil huisvesten? Wat is die bovengrens?

Zie 41.

43. Hoe moet – met omgekeerde bewijslast – vast komen te staan dat 30-40-30 echt niet mogelijk is in een gebied? Hoe hard is die bewijslast en waarop moet die gegrond zijn?

Dit is onderdeel van het nieuwe samenspel dat we met de marktpartijen en corporaties verder gaan uitwerken en verkennen de komende periode. De corporaties hebben daarbij alle belang om hun percentage sociale huurwoningen te realiseren binnen de gebieden en zullen daarom ook kritisch meekijken bij deze omgekeerde bewijslast.

44. Wat bouwen we bij: voor het percentage sociale huur in de mix, hoe is daarbinnen de onderverdeling? (dus onderkant sociale huur - middensegment - hogere sociale huur) En lost dat de huidige vraag op?

Vanuit het Rijk is er het beleid Passend toewijzen, om te zorgen dat huishoudens een sociale huurwoning huren die passend is bij het inkomen van dat huishouden. De corporaties in Zwolle kijken in hun strategisch voorraadbeleid naar wat de behoefte van de sociale doelgroep in Zwolle is en wat hiervoor gebouwd moeten worden. Dit verschilt daarbij ook per gebied. Binnenstedelijk kan kleiner en meer voor eenpersoonshuishoudens gebouwd worden ook in appartementen, terwijl in Stadshagen meer eengezinswoningen worden gebouwd.

Datum

24 september 2019

45. **Beschermd wonen: de voorraad voor mensen die beschermd moeten wonen lijkt nu al te klein. Wordt daar in de plannen rekening mee gehouden? Zeker met de wetenschap dat het vraagstuk op dit vlak groter wordt voor de gemeente Zwolle.**

Ja, er wordt rekening mee gehouden. Beschermd wonen is een complex onderwerp, o.a vanwege de verscheidenheid van de doelgroep. Ook de uitstroom uit het beschermd wonen speelt een belangrijke rol. In de prestatieafspraken besteden we hier aandacht aan en ook in de komende jaren zullen we inzet blijven plegen op dit onderwerp.

46. **Inkomensgrens sociale huur: wat zijn de consequenties van de voornemens voor inkomensgrens voor sociale huur? Hoe wordt dit beïnvloed door het voornemen van het kabinet de inkomensgrens voor sociale huur te verhogen?**

We hebben op dit moment nog geen zicht op de gevolgen van de voornemens voor de inkomensgrens voor sociale huur. De corporaties gaan onderzoek wat voor gevolgen dit heeft voor de diverse groepen in Zwolle. Vanuit de corporaties begrijpen wij dat er zorgen zijn over de alleenstaanden met een inkomen boven de € 35.000,- Zij komen niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking, maar hebben het eveneens erg moeilijk op de particuliere huurmarkt en koopmarkt. Ze kunnen zo'n 165.000 euro aan hypotheek krijgen. In dit segment is het aanbod op de koopmarkt in Zwolle zeer beperkt.

Vragen ChristenUnie

47. **Bij het overzicht instrumenten & maatregelen staat bij de beschermende maatregelen een beperking op meerwerk. Ik zou graag meer inzicht willen hebben over welk meerwerk wordt beperkt en wat de evt. de verwachte effecten daarvan zijn.**

Het gaat om het tegengaan van meerwerken bij goedkope woningen die de woning vergroten zoals een uitbouw of een dakkapel. Hierdoor wordt een (kleine) goedkope woning ineens een grotere, middeldure woning. Wij onderzoeken eerst de juridische houdbaarheid en de mogelijkheden van handhaving van een dergelijke maatregel. Zo is een groot deel van de meerwerkopties vergunningsvrij. Het effect van deze maatregel is dat de goedkope woningen zoveel mogelijk terecht komen bij huishoudens die maximaal een standaard goedkope woning kunnen kopen, veelal starters op de woningmarkt. Huishoudens die zich financieel een uitbouw kunnen veroorloven zullen dan op zoek gaan naar een middeldure woning die standaard al ruim genoeg is. Een tweede effect is dat de voorraad goedkope woningen intact blijft.

Datum

24 september 2019

48. Wat is de rekenkundige ratio achter de inschatting dat Zwolle van de huidige 127.000 zal doorgroeien naar 160.000-180.000 inwoners?

Achter de inschatting van het Concilium zit geen rekenkundige ratio. Het is het besef dat we, zeker de laatste jaren, sneller groeien dan voorspelt en er een mondiale maar ook nationale verstedelijkingstrend is. Door vertaald naar de toekomst zou Zwolle als aantrekkelijke woonstad (in combinatie met de andere kwaliteiten zoals bv bereikbaarheid, landschapskwaliteit en sterke economische regio) wel eens sterker kunnen groeien dan de modellen van nu laten zien.

49. Wat betekent zo'n groei van 30.000-50.000 inwoners voor de regiogemeenten, groeien die mee of gaat daar dan krimp ontstaan?

Het is van belang de groei van Zwolle te plaatsen in de context van de regio. Recent onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving laat zien dat tot 2035 en verder omliggende gemeenten van Zwolle blijven groeien in bevolking en huishoudens. Dat betekent dat ook omliggende gemeenten hun woonopgaven blijven houden. Nabij Zwolle liggen geen gemeenten waarvan een sterke krimp wordt verwacht. Bovendien, als we kijken naar de migratiestromen tussen Zwolle en de omliggende gemeenten zien we een negatief migratiesaldo voor Zwolle. Vanuit Zwolle vertrekken er meer inwoners naar de omliggende gemeenten, met uitzondering van Zwartewaterland, dan andersom. De regiogemeenten profiteren dus van de groei van Zwolle.

50. Stel dat Zwolle zo'n 30.000-50.000 inwoners erbij krijgt, wat betekent dat dan voor de voorzieningen in de binnenstad, de mobiliteit per auto en fiets, sportvoorzieningen, cultuur, onderwijs et cetera?

In de Omgevingsvisie deel 2 worden verschillende groeiscenario's voor Zwolle uitgewerkt en wordt de woonopgave integraal gezien met andere strategische opgaven zoals landschap, natuur en recreatie, mobiliteit, energietransitie, klimaatopgave en economie.

51. Wat zou een goed gemiddeld aantal jaarlijks te bouwen woningen zijn om aan de groeiende vraag te voldoen? (Nu ligt dat in de afspraken op 1000 per jaar.)

De woningmarkt is grillig en wordt beïnvloedt door veel factoren (demografisch, financieel, economische en sociaal-maatschappelijk). Daarom zetten we in de Ontwikkelstrategie in op adaptief programmeren. Dit betekent dat we tijdig en slim omgaan met onzekerheden en kansen en deze meenemen in de woningbouwprogrammering. Voor de komende vijf jaar koersen we op een woningproductie van 1.000 woningen per jaar omdat we zien dat Zwolle harder groeit dan voorspelt. Wij monitoren samen met marktpartijen twee maal per jaar de voortgang in de woningmarkt en de woningbouw zodat wij tijdig kunnen opschalen of afschalen om te kunnen voorzien in de vraag.

52. Klopt het dat de groei met name zal plaatsvinden in de groepen eenpersoonshuishoudens, studenten en senioren?

Datum

24 september 2019

Uit de regionale bevolkingsprognose 2019 van het Planbureau voor de Leefomgeving (in samenwerking met het CBS) blijkt voor Zwolle de verwachting dat het aantal eenpersoonshuishoudens groeit van 24.000 nu tot 26.000 in 2035. Dat is voor een belangrijk deel het gevolg van de vergrijzing in die zin dat na het overlijden van een partner een oudere alleen achterblijft en van een eerder tweepersoonshuishouden een eenpersoonshuishouden wordt. De verwachting is niet dat het aantal studenten in Zwolle sterk zal toenemen, die toename vindt vooral plaats in de universiteitssteden.

53. Wat is het 'laadvermogen' van de inbreidingslocaties Hanzeland/Spoorzone, IJsselhallen-terrein, Zwarte Waterallee-gebied, Zamenhofsingel-gebied?

Dat laadvermogen is erg lastig te bepalen. Op dit moment hanteren wij ruime bandbreedtes. Voor genoemde en andere locaties (zoals Oosterenk) worden de komende tijd gebiedsvisies opgesteld waarbinnen dat laadvermogen, in samenhang met andere opgaven in die gebieden, nader wordt bepaald.

Vragen PvdA

54. Wat is de actuele wachttijd voor een wenswoning bij de Woningzoeker?

De actuele wachttijd in Zwolle (2e kwartaal van 2019) is 4,4 jaar. De wachttijd is de periode tussen de datum van de eerste reactie en de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst.

55. Wat is de actuele slagingskans voor een spoedwoning?

De theoretische slaagkans in de spoedmodule was in het tweede kwartaal 36,8 %. Er is echter maar een kleine groep woningzoekenden die daadwerkelijk vaak reageert in de spoedmodule.

Met de woningcorporaties is afgesproken dat ze contact opnemen met de mensen die het afgelopen half jaar maximaal hebben gereageerd om te peilen wat er aan de hand is en om te kijken wat de woningcorporaties kunnen betekenen voor deze mensen. Dit gaat om slechts 11 personen.

56. Wat wordt nu precies beoogd met de beleidsregel klein wonen?

Door het toevoegen van zelfstandige woonruimte(n) in een omgeving waar gewoond wordt neemt de druk op het woonmilieu en de leefbaarheid toe. In Zwolle worden steeds meer woningen gesplitst tot meerdere kleine woningen. Tot op zekere hoogte hoeft dit geen problemen op te leveren, en kan het zelfs wenselijk zijn, maar er is een omslagpunt waarop de balans doorslaat naar overlast, zoals bijvoorbeeld parkeerproblemen, geluidsoverlast of meer verkeersbewegingen. De beleidsregel heeft als doel om overlast als gevolg van

Datum

24 september 2019

het toevoegen van zelfstandige woonruimte(n) te beperken en de kwaliteit van de woningen en hun omgeving veilig te stellen.

57. Als het gaat om de realisatie van beleggershuurwoningen: hoe is dit precies vastgelegd in de prestatieafspraken?

In de prestatieafspraken staat het volgende: Met het toevoegen van middeldure huurwoningen kunnen de corporaties bijdragen aan betaalbaar wonen voor de middeninkomens. De minister wil de wettelijke ruimte voor corporaties voor het toevoegen van middeldure huurwoningen vergroten. De corporaties willen die ruimte verkennen, om een beperkt aantal woningen in dit segment toe te voegen. Het realiseren van middeldure huurwoningen kan ook een maatregel zijn om huurders die scheefwonen de mogelijkheid te bieden om te verhuizen, om zo de doorstroming te bevorderen.

58. Wanneer worden de prestatieafspraken met de raad gedeeld?

Op dit moment werken we aan het vormgeven van de jaarschijf 2020. Deze komt gelijk met de prestatieafspraken 2020-2023 naar de gemeenteraad, naar verwachting in de eerste helft van november.

59. Op pagina 12 staat: “Ook voor een bedrag van € 210.000 is het moeilijk een betaalbare woning te bouwen met een minimale maatvoering en eisen op het gebied van klimaat, energie en circulariteit.” Wat betekent dit voor het aanbod grondgebonden woningen en appartement onder de 210.000?

Dit geldt voornamelijk voor eengezinswoningen. Voor appartementen is het makkelijker om deze te realiseren onder de € 210.000. Wat betreft de realisatie van eengezinswoningen is het zo dat we deze vaak in combinatie met ook het middeldure en dure segment aanbieden waardoor er voor de ontwikkelaar mogelijkheden bestaan om toch de goedkope eengezinswoningen te realiseren.

60. Waarom is de door het Concilium geopperde stimuleringsmaatregel Erfpacht/Duokoop niet verder uitgewerkt?

De werkgroep prijssegmenten heeft in haar advies een opsomming met alle maatregelen weergegeven zonder deze verder uit te werken voor Zwolle. In de ontwikkelstrategie ligt de keuze voor om de maatregelen Zelfbewoning, Anti speculatiebeding, Beleidsregel klein wonen en beleggershuurwoningen verder uit te werken tot een pakket Zwolse maatregelen. Deze keuze is gemaakt om zo snel mogelijk met een aantal doeltreffende maatregelen te komen.