

**Informatienota voor de raad**

Datum 14 oktober 2020

Onderwerp	Beantwoording art.45 vragen PvdA 'Woningen voor lagere inkomens'
Versienummer	V .1

Portefeuillehouder E.N. Anker

Informant G.M. Koelewijn / M.Scheper/ H.Post

Afdeling Ruimte en Economie

Telefoon 038 498 2089

Email G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl

Bijlagen Art.45 vragen PvdA 'Woningen voor lagere inkomens'

**Wij stellen u voor kennis te nemen van:**

De beantwoording van de art.45 vragen van het PvdA 'Woningen voor lagere inkomens'

Datum 14 oktober 2020

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

De fractie van de PvdA heeft artikel 45 vragen gesteld over woningen voor lagere inkomens. Onderstaand de beantwoording hiervan.

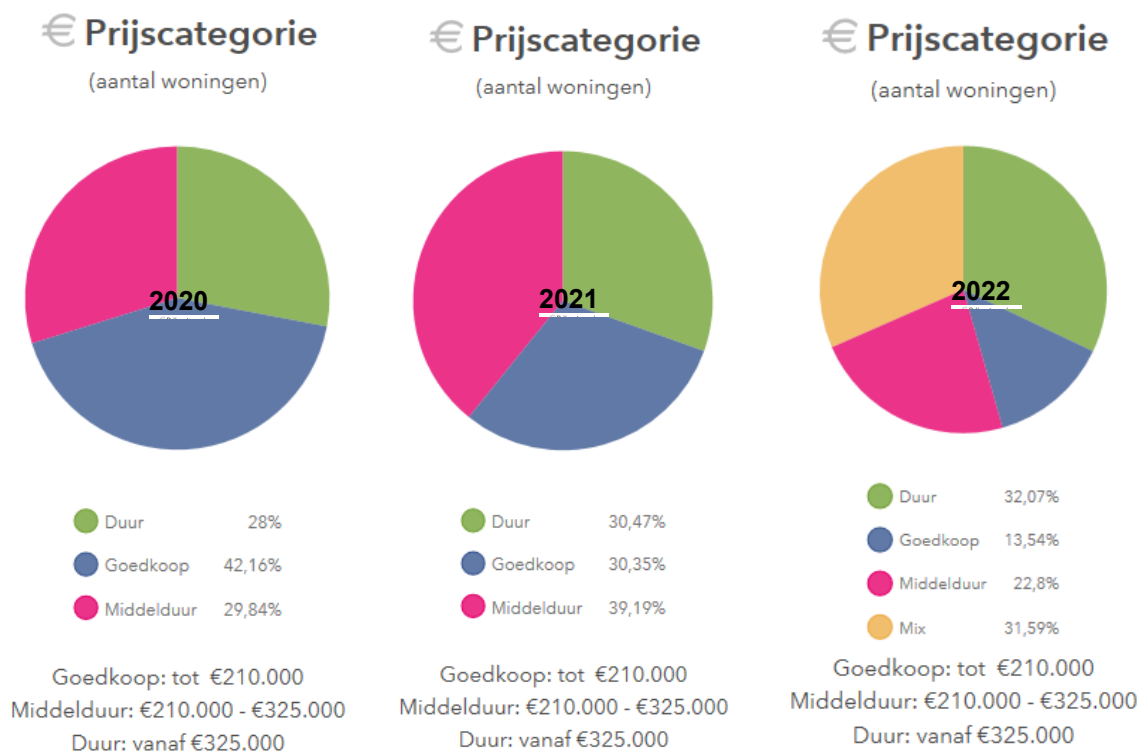
**Vraag 1.** De aangekondigde jaarlijkse Woonbrief zou voor de of net na zomer naar de raad komen. Wanneer kan de raad deze verwachten?

**Antwoord:** De Woonbrief 2020 heeft u onlangs ontvangen.

**Vraag 2.** Wat is het huidige en het verwachte aanbod in 2020-2021-2022 van huur- en koopwoningen voor woningzoekers (incl. koopstarters) in Zwolle die tussen de 38.000-60.000 verdienen? Wat voor soort woningen zijn dit (appartement of grondgebonden)?

**Antwoord:** De genoemde inkomenscategorie richt zich op het woonaanbod in het goedkope en middeldure segment. In het huidige jaar worden 417 goedkope woningen opgeleverd, 298 middeldure woningen en 287 woningen in de hoogste categorie. Circa 45% betreft een koopwoning en 55% een huurwoning. Ook voor de komende jaren blijven we sturen om jaarlijks 1000 woningen op te leveren met een evenwichtige prijsverdeling.

Onderstaand de prijsverdeling van de harde plancapaciteit voor de jaren 2020/2021/2022. De 30-40-30 is leidend voor het woningbouwprogramma de komende jaren, daar sturen we op. Op jaarbasis kan de verdeling enigszins variëren zoals ook te zien is in de bijgevoegde tabellen voor 2020/2021/2022. Voor 2022 geldt dat een groot deel van het aanbod nog als mix gedefinieerd staat wat betekent dat dit nog nader gespecificeerd wordt binnen de gebiedscoalities. Leidraad binnen de gebiedscoalities is eveneens 30-40-30. Het kavelaanbod voor 2022 (wat hoofdzakelijk binnen de dure prijs categorie valt) is al nader gespecificeerd. Nadere informatie over type woning is te vinden op [www.zwolle.nl/wooninzicht](http://www.zwolle.nl/wooninzicht)



Datum 14 oktober 2020

**Vraag 3.** Ziet het college al aanleiding om de 30-40-30 bij te stellen naar bijvoorbeeld 35-40-25 of 40-40-20 om zodoende meer bereikbare woningen te bouwen in Zwolle? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Nee, tot dusver is er geen aanleiding om de 30-40-30 verdeling bij te stellen. Deze verdeling sluit aan bij de Zwolse behoefte naar woningen in diverse prijsklassen. We zien dat in alle prijsklassen krapte is in het woningaanbod en dat in alle prijscategorieën woningen nodig zijn. Daarvoor willen we evenwichtig doorbouwen om iedereen een passende woning te kunnen bieden en doorstroming te bevorderen zodat passende woningen beschikbaar komen. Bereikbare woningen kunnen gerealiseerd worden binnen de 30% goedkope woningbouw en/of 40% middeldure woningbouw. Focus ligt op dit moment op het toegankelijk maken van deze woningen voor de doelgroep. Daarvoor is in samenwerking met het Concilium het Zwols pakket van maatregelen ingezet.

**Vraag 4.** Een jaar geleden zijn ook de prijssegmenten opnieuw vastgesteld, met daarin de categorie middelduur 1 - hierin zitten appartementen en tussenwoningen tussen 210.000-260.000. In recente informatie van het college over Breezicht-Noord wordt aangegeven dat het niet haalbaar is in deze categorie woningen te bouwen.

- Kan het college hier verder op ingaan?
- Wat betekent dit voor de inclusieve stad als er geen woningen meer gebouwd kunnen worden in die categorie en er voornamelijk dure koopwoningen worden gerealiseerd?
- Waarom is dat in de Tippe wel op 50% middelduur 1 en 50% middelduur 2 gezet en in Breezicht-Noord niet?
- Hoe stuurt het college op een gelijke verdeling tussen middelduur 1 en middelduur 2? Of stuurt het college hier niet op?

Antwoord : Het college stuurt op een stadsbreed en gebiedsgericht woningbouwprogramma met een prijsverdeling van 30-40-30, zoals besloten in de Ontwikkelstrategie Wonen. Bij de ontwikkeling van de nieuwe deelgebieden in Stadshagen wordt mede op basis van de identiteit en ligging van het gebied onderzocht en bepaald wat voor woningbouwprogramma passend is binnen de gestelde kaders. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het bestaande aanbod en overige deelgebieden van Stadshagen. Voor Breezicht Noord is het woningbouwprogramma conform de afspraken uit de Ontwikkelstrategie Wonen: 30/40/30. Het woningbouwprogramma in Breezicht Noord sluit daarmee aan bij de stadsbrede behoefte.

De Tippe kent een andere ligging en de nabijheid van het station Stadshagen. Daarbij is binnen het Ontwikkelplan De Tippe ruimte voor aanvullende voorzieningen en een stedelijker woonprogramma (met een substantieel aandeel appartementen voor kleinere huishoudens). Het woningbouwprogramma en de aard/licging van De Tippe leiden tot een ander aanbod van woningen; hier is een verdeling van 50% middelduur 1 en 50% middelduur 2 passend.

**Vraag 5.** Het online zichtbare woningaanbod in Breezicht-Zuid zit vooral in de dure categorie (zowel huur boven de 1000 zelfs tot 1300 en koop pas vanaf 285.000). In het stedenbouwkundig plan van januari 2018 zijn de oude prijssegmenten opgenomen.

Deze gelden dus voor Breezicht.

- Is hier uiteindelijk wel of niet van afgeweken?
- In het geval hier van afgeweken is, in welke mate is hier van afgeweken?
- Hoe zorgt het college er voor dat dit hersteld wordt?

Datum 14 oktober 2020

- Ambtelijk navraag leert dat er 'wat verschuivingen hebben plaatsgevonden' in de woonverdeling 32% bereikbaar 44% middelduur en 24% hoog. Wat zijn die verschuivingen precies?
- Op welke manier checkt de gemeente of de verkopende partijen zich houden aan de afgesproken prijssegmenten?
- Heeft deze check al plaatsgevonden voor Breezicht-Zuid en wat is de conclusie?

Antwoord: De woningbouw in Breezicht Zuid is conform het stedenbouwkundig plan in uitvoering gegaan. De verschuivingen in prijsverdeling hebben plaatsgevonden binnen de 30/40/30 leidraad. Bij de ontwikkeling van Breezicht Zuid zijn de nieuwe prijssegmenten gehanteerd (verhoging van goedkoop en middelduur met €20.000) vooruitlopend op de Ontwikkelstrategie Wonen. We sturen op een inclusieve stad door 30-40-30 als leidraad te hanteren aangevuld met spelregels voor een inclusieve stad en het Zwols pakket van maatregelen. Onze ontwikkelpartners hebben zich gecommitteerd aan deze doelstelling en aanpak. In de koopovereenkomsten die wij sluiten met marktpartijen worden de afgesproken prijscategorieën opgenomen. Steekproefsgewijs doen we een check op het nakomen van deze prijsafspraken waarin we hebben geconstateerd dat conform afspraken is gehandeld.

**Vraag 6.** Wat is de stand van zaken met betrekking tot het invoeren van het anti-speculatiebeding?

Antwoord: Deze maakt onderdeel uit van het aanvullende Zwols pakket van maatregelen wat u onlangs heeft ontvangen.

**Vraag 7.** Zijn er al ervaringen met de ingevoerde zelfwoonplicht die gedeeld kunnen worden met de raad?

Antwoord: Vanuit het Zwols Pakket 1.0 zijn nu de eerste positieve resultaten in de markt zichtbaar. In het voorjaar is de verkoop gestart van 12 startersappartementen, waarbij de zelfbewoningsplicht al (als pilot) is meegenomen tijdens de inschrijfprocedure. Het resultaat is dat er geen enkel appartement verkocht is voor de commerciële verhuur.

In het najaar zullen er nog een tweetal projecten met starterswoningen/-appartementen op de markt komen, waarbij de marktpartijen (waarvan één niet-Conciliumlid) hebben aangegeven de Conciliumafspraken te onderschrijven. Dit houdt in dat deze woningen worden verkocht met zelfbewoningsplicht. Hiermee zijn sinds het korte bestaan van het Zwols Pakket 1.0 al grote stappen gemaakt in het bereikbaarder maken van starterswoningen/-appartementen voor de beoogde doelgroep.

**Vraag 8.** Wordt erfpacht nog overwogen als middel om betaalbaar wonen mogelijk te maken?

Antwoord: Erfpacht is op dit moment geen standaard onderdeel om betaalbare woningen te realiseren. Wel wordt nu stadsbreed ingezet op o.a. de zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding en doen we met onze partners onderzoek naar nieuwe vormen van betaalbaar wonen. Binnen de ontwikkelgebieden voor woningbouw zoeken we naar maatwerk voor betaalbaar wonen. Erfpacht is een van de mogelijkheden.

**Vraag 9.** Hoe staat het met de ontwikkeling van de Stilohallocatie waar al sinds 2015 sociale woningbouw beoogd is?

Antwoord: Realisatie staat vooralsnog gepland op 2022/2023. In het najaar vindt een debat plaats over de Stilohallocatie op basis van de informatienota die u in mei heeft ontvangen.

Openbaarheid



voorstel

Zwolle

Datum 14 oktober 2020

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke