

Vereniging Stadserf Zwolle

p/a 5.1.2e

5.1.2e Zwolle

tel. 5.1.2e



College van B en W
Gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 20 juli 2026

Geacht college,

Stadserf Zwolle participeert in de selectieprocedure voor een kavel op de Veemarkt die is bestemd voor collectief wonen. We zijn een vereniging die er naar streeft om een vastgoedcoöperatie te realiseren met 40 duurzaam betaalbare huurwoningen, voor een divers samengestelde woongroep. In het complex worden allerlei voorzieningen gedeeld.

Met het beschikbaar stellen van de kavel voor collectief wonen geeft de gemeente uitvoering aan het Stappenplan Wooncoöperaties dat in 2023 door de raad is vastgesteld. Voor de selectie van de bouwgroep voor de kavel is er een procedure, waaraan groepen deelnemen die woningen willen bouwen, zowel koop- als huurwoningen.

Stadserf wil huurwoningen bouwen maar krijgt binnen de gestelde regels de financiering van een vastgoedcoöperatie met alleen betaalbare woningen (sociale huur en middenhuur) niet rond. Zelfs als een beperkt aantal vrije sector huurwoningen (maximaal 30%) wordt meegenomen in de berekeningen (waarvoor verhoudingsgewijs meer wordt betaald om de sociale huur te kunnen realiseren), blijft een sluitende financiering onbereikbaar.

Dat is ook niet zo vreemd als woningbouwcorporaties met alle specifiek voor hen toepasbare regelingen en gunstige financieringsregelingen evenmin kostendekkend kunnen bouwen voor sociale huur. Daarbij komt dat de gemeente Zwolle (anders dan Amsterdam of Utrecht) geen erfpachtbeleid voor wooncoöperaties kent.

De voorgestelde grondprijzen vormen het struikelblok. Uit de tabel blijkt dat het beleid van de gemeente is om te differentiëren in de prijzen voor huur en koop. De grondprijs voor huur bedraagt voor zowel sociale huur als middenhuur grofweg de helft van die voor koop. Maar voor de vrije sector wordt niet gedifferentieerd tussen huur en koop. Het gevolg is dat de grondquote veel hoger is dan gebruikelijk (16% i.p.v. de gebruikelijke 10%).

Het verzoek aan de projectgroep voor de Veemarkt om specifiek tarief voor de categorie 'Dure huur / Vrije sector huur' toe te voegen aan de tabel met grondprijzen en vast te stellen via een maatwerkberekening, in lijn met de residuele grondwaardemethodiek en de beleidssystematiek van de gemeente, is op ambtelijk niveau afgewezen. Als argument wordt gegeven 'dat de prijs voor dure koop is bepaald door de onderkant van de bandbreedte aan te houden en biedt daarmee ook ruimte voor een andersoortig product'. In de praktijk blijkt nu dat die ruimte er niet is', omdat wordt voorbijgegaan aan het feit dat de waarde van een huurwoning voor banken veel lager is als voor een exact gelijke koopwoning. Daarmee zijn de financieringsvoorwaarden voor een huurwoning zwaarder dan voor een exact dezelfde koopwoning.

Daarmee wordt duidelijk dat de gemeente met dit voorgestelde grondbeleid een ongelijk speelveld schept voor de partijen die deelnemen aan de selectieprocedure voor de kavel op de Veemarkt. Voor de partijen die zijn gericht op de realisatie van (vrije sector) koopwoningen gelden grondprijstarieven 'aan de onderkant van de bandbreedte', (lees: lage tarieven) waardoor de haalbaarheid groter wordt, zeker door de fiscale voordelen die voor koopwoningen gelden.

Wie (vrije sector) huurwoningen wil realiseren, betaalt dezelfde grondprijs, terwijl de marktwaarde van huurwoningen lager is. De haalbaarheid van uw beleid om via vastgoedcoöperaties blijvend betaalbare woningen te realiseren, komt daarmee in gevaar.

Het vermogen dat Stadserf op termijn hoopt op te bouwen zal in de toekomst ook blijvend beschikbaar zijn voor het realiseren van nog meer duurzaam betaalbare woningen, buiten Stadserf. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt door de gemeente erkend in het Stappenplan Wooncoöperaties van de gemeente Zwolle, maar dit heeft helaas niet geleid tot een ons inziens adequate uitwerking van de beschreven stappen, zoals bijvoorbeeld stap 6: Op wooncoöperaties toegespitste grondprijs definiëren.

Helaas moeten we constateren dat de procedure rond de kavel op de Veemarkt op een ongelijk speelveld plaatsvindt voor initiatieven die duurzaam betaalbaar wonen via huur mogelijk willen maken, en dat de gemeente hiermee niet anticipeert op de komende Wet bevordering wooncoöperaties, die onlangs door de Tweede Kamer werd aangenomen, en haar eigen Stappenplan Wooncoöperaties.

Graag zouden wij op korte termijn (mede gelet op de termijnen van de lopende selectieprocedure) de problematiek aan de relevante portefeuillehouders van uw college willen toelichten, om daarna met u van gedachten te wisselen hoe de gemeente Zwolle haar eigen Stappenplan Wooncoöperaties werkzaam kan maken.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van de vereniging,

Johan Vlaskamp
Secretaris

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1