

Informatienota voor de raad

Datum 26 april 2022

Onderwerp	Beantwoording art. 45 vragen Swollwacht 'toewijzing sociale huur- en koopwoningen aan eigen inwoners van Zwolle'
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant D. Kamphuis
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 038 498 2299
Email D.Kamphuis@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de art. 45 vragen van de Swollwacht-fractie over 'toewijzing sociale huur- en koopwoningen aan eigen inwoners van Zwolle'

Datum 26 april 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De fractie van Swollwacht heeft artikel 45 vragen gesteld over de toewijzing van sociale huur- en koopwoningen aan eigen inwoners van Zwolle. Dit naar aanleiding van de aankondiging dat een wetsvoorstel voor wijziging van de Huisvestingswet naar de Raad van State is gestuurd voor advies. Hieronder de vragen die gesteld zijn en de antwoorden daarop.

1. *Onderschrijft het college de noodzaak om in Zwolle de maximale wettelijk toegestane percentage sociale huurwoningen aan eigen inwoners toe te wijzen?*
Nee. Het college hecht er aan dat zowel inwoners van Zwolle als inwoners uit andere gemeenten, die aangewezen zijn op de sociale huursector, een sociale huurwoning kunnen huren in Zwolle als zij dat willen. Zwolle wil immers een aantrekkelijke en inclusieve stad zijn en heeft qua voorzieningen en werkgelegenheid een grote aantrekkingskracht op de regio. Daarbij geldt in Nederland het recht van vrije vestiging.
2. *Gaat het college, na de wetswijziging, 50% van de sociale huurwoningen toewijzen aan eigen inwoners? Zo niet, waarom niet?*
Op dit moment wordt al meer dan 50% van de sociale huurwoningen toegewezen aan Zwollenaren. Uit de jaarrapportage van De Woningzoeker is gebleken dat in 2021 80% van alle nieuwe huurders in de sociale huursector van de Zwolse corporaties afkomstig was uit Zwolle. In 2019 betrof dit 84% en in 2020 zelfs 86%. In vergelijking met de omliggende gemeentes uit De Woningzoeker zijn dit hoge percentages. Omdat geen 50%, maar zelfs 80% van de huurwoningen aan inwoners van Zwolle zijn toegewezen, zien wij op dit moment geen aanleiding om de wetswijziging door te voeren en hierover in gesprek te gaan met de corporaties. En specifiek voor de dorpen Windesheim en Wijthmen wordt al geadverteerd met voorrang voor woningzoekenden met 'kernbinding'. Wel blijven we monitoren hoe deze cijfers zich ontwikkelen.
3. *Deelt het college de noodzaak om in Zwolle de maximale wettelijk toegestane percentage sociale koopwoningen tot € 355.000 aan eigen inwoners toe te wijzen?*
We vinden het belangrijk dat inwoners van Zwolle een betaalbare woning kunnen vinden. Ook vinden we het belangrijk dat iedereen welkom is in Zwolle en zich hier kan vestigen. De grootste opgave ligt dan ook in het toevoegen van woningen zodat er voor elke portemonnee een passende woning te vinden is. Dat is enorm lastig in deze wooncrisis, niet alleen door de grote vraag maar ook door andere factoren in de woningmarkt. Onlangs hebben we in de betaalbaarheidsagenda 2022 aanvullende maatregelen genomen om blijvend betaalbare woningen te kunnen bieden in Zwolle. Belangrijk element in deze betaalbaarheidsagenda is dat we de focus in woningbouw verschuiven van koop naar huur, omdat we zien dat het in de koopsector (in deze markt) niet meer haalbaar is om blijvend betaalbare woningen te realiseren.

We hanteren in Zwolle overigens een andere prijsgrens voor sociale koop, mede ingegeven vanuit de mogelijkheden van een modaal inkomen. Een sociale koopwoning in Zwolle heeft een prijs tot € 224.154,- (prijsindexering 2022). En, zoals onder vraag 2 aangegeven wordt al ruim meer dan 50% van de sociale huurwoningen toegewezen aan Zwollenaren. En in totaliteit vindt ruim 60% van de verhuizingen binnen Zwolle plaats. Daarmee wordt voldaan aan de doelstelling uit het wetsvoorstel.
4. *Gaat het college, na de wetswijziging, 50% van de sociale koopwoningen tot € 355.000 bestemmen voor mensen met een economische of maatschappelijke binding aan de regio Zwolle en eigen inwoners? Zo niet, waarom niet?*
Nee, we zijn een inclusieve stad die bestaande en nieuwe inwoners een fijne plek gunt in Zwolle. We zien het belang van een sociaal krachtige stad en economisch krachtige regio en willen dat verder versterken zoals we in de Omgevingsvisie hebben verwoord. Dit doen we door te blijven bouwen en extra maatregelen te nemen zodat de woningen ook blijvend betaalbaar zijn. Zoals in de beantwoording van vraag 2 en 3 aangegeven, vindt nu al meer dan 50% van alle toewijzingen in de sociale huur sector en verhuizingen in de koopsector binnen Zwolle plaats.

Datum 26 april 2022

Daarnaast moet er bij de invoering van de maatregel ook rekening gehouden worden met de volgende zaken. Een gemeenteraad mag op grond van artikel 2 van de Huisvestingswet de bevoegdheden die de Huisvestingswet biedt slechts gebruiken indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. De gemeente moet dat goed kunnen onderbouwen in een huisvestingsverordening. Zo zijn er recent huisvestingsverordeningen van Rotterdam en Nijmegen gedeeltelijk buiten toepassing verklaard. Wij hebben op dit moment geen huisvestingsverordening.

Ook kan de invoering van deze maatregel mogelijk een prijsopdrijvend effect met zich meebrengen voor woningen die nu nog onder de NHG-grens verkocht worden. Door de woning aan te kopen voor een bedrag boven de NHG-grens weet de koper immers de vergunningsplicht te omzeilen en daarmee toch vrij te kunnen vestigen in de betreffende gemeente.

5. *Op welke wijze is het college zich aan het voorbereiden op de invoering van deze wetswijziging in Zwolle?*

Met het oog op de antwoorden op vraag 3 en 4 bereiden wij ons op dit moment niet voor op een invoering van deze wetswijziging, maar volgen de landelijke ontwikkelingen op dit gebied met aandacht.

6. *Wil het (nieuwe) college op korte termijn de raad inhoudelijk informeren over de voorgenomen invoering van dit wetswijzigingsvoorstel? Met daarbij in het bijzonder de aandacht voor de eventuele prioritaire doelgroepen zoals jongeren en senioren.*

Zie het antwoord op vraag 5.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer