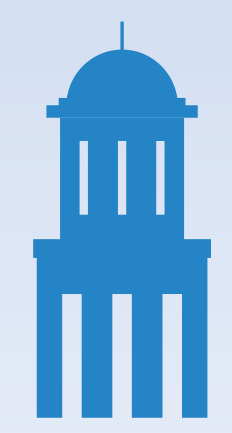




# Uitgangspunten sociale huurwoningen Zwolle

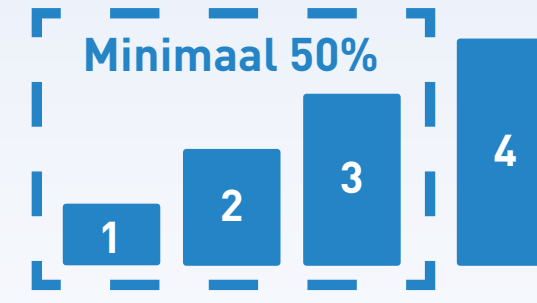
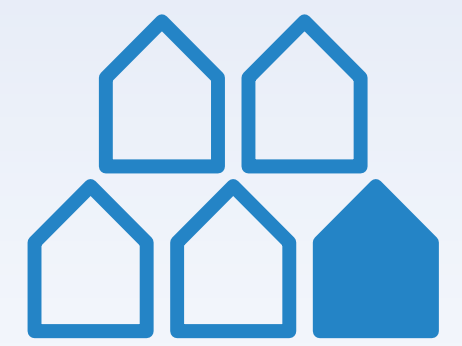
Bij het uitwerken van woningbouwplannen voor sociale huurwoningen zijn de drie Zwolse corporaties preferent. De gemeente en corporaties zijn partners in de stad en hebben samen een lange traditie in het verbeteren van de leefbaarheid en het huisvesten van aandachtsgroepen in de Zwolse wijken en buurten.



Voor alle huishoudentypen realiseren we in gebiedsontwikkelingen passend aanbod. We bouwen immers voor gezinnen, alleenstaanden, senioren, studenten en andere aandachtsgroepen. De huurprijs is verbonden met gebruiksoppervlakte. Per huurcategorie geldt een indicatief aantal vierkante meters aan gebruiksoppervlak.

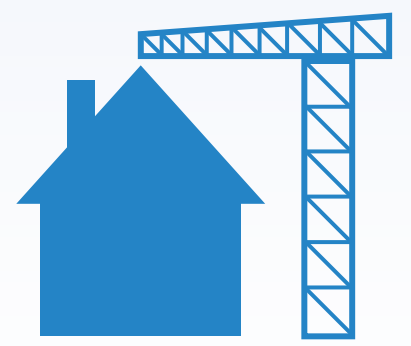


Uitgangspunt is minimaal 20% sociale huur.



De maximale aftoppingsgrenzen uit de Woningwet zijn van toepassing. De sociale huurwoningen hebben de liberalisatiegrens als maximale huurprijs. Minimaal 50% van de te realiseren sociale huurwoningen betreft huurwoningen onder de hoogste aftoppingsgrens.

Het gaat om nieuwbouw en transformatie.



## 25 jr.

Woningen blijven minimaal 25 jaar in de categorie sociale huur waarbij het huurregime geldt conform de Woningwet.



Corporaties wijzen de woningen toe via de Woningzoeker.



De huurinkomenstabel uit de Woningzoeker is van toepassing. Er wordt passend toegewezen volgens de Woningwet.



Pictogram	Korte omschrijving	Toelichting	Relevante informatie												
	Sociale huur drie Zwolse corporaties preferent	Betrek de 3 Zwolse corporaties, te weten dW, SWZ en OB bij het uitwerken van de plannen in gebiedsontwikkelingen groter dan 30 woningen. Denk hierbij samen na over doelgroepen en samenstelling van de toe te voegen woningen in relatie met buurt of wijk. Bedenk tevens dat corporaties een langjarige verbinding met (leefbaarheid van de) wijk aangaan. De gemeente en de Zwolse corporaties maken (vanaf 2002) integrale prestatieafspraken over de huisvestingsopgave in de stad Zwolle, zie de Prestatieafspraken 2020-2023 en de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024.	<a href="#">Prestatieafspraken 2020-2023</a> <a href="#">Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024</a>												
	Minimaal 20% sociale huur per project	Van de 30 % (goedkoop), dient 2/3 minimaal sociale huur te zijn, zoals vastgelegd in de Betaalbaarheidsagenda 2022. Landelijk wordt aangegeven dat in iedere stad minimaal 30% sociale huur dient te zijn/blijven.	<a href="#">Betaalbaarheidsagenda 2022</a>												
	Nieuwbouw en transformatie	Voor nieuwbouw spreekt dit voor zich, maar ook bij transformatie dient er sprake te zijn van minimaal 20% sociale huur.													
<b>25 jr.</b>	25 jaar lang sociale huur	Om sociale huur te behouden in ieder stadsdeel dient dat deel dat bij uitgifte (minimaal 20%) als sociaal verhuurd wordt, dit minimaal 25 jaar te blijven. De consequenties voor de exploitatie van een project worden in kaart gebracht aan de hand van een eenduidige rekensystematiek (inclusief grondprijs, stichtingskosten, AK en WR%), en met gebruikmaking van een onafhankelijk externe kostendeskundige.													
	Corporaties wijzen toe via woningzoeker	De Woningzoeker is het woonruimteverdeelsysteem van Zwolle en de omliggende gemeenten in de West Overijssel. Woningzoekenden moeten ingeschreven zijn in de Woningzoeker om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen.	<a href="#">De Woningzoeker</a>												
	Passend toewijzen	Maximale huurprijs is gekoppeld aan inkomen. Dit voorkomt scheefwonen in de zin dat mensen met een laag inkomen voor hun inkomen te duur wonen, of mensen met een hoog inkomen relatief gezien te goedkoop	<a href="#">Meer informatie over Passend toewijzen</a>												
	Minimaal 50% van de te realiseren sociale huurwoningen vallen onder hoogste aftoppingsgrens	Dit is een belangrijk punt om de diverse doelgroepen voor de sociale huurwoningen een kans te geven. Er dient dus differentiatie te zijn in woningen die aangeboden worden, waarbij minimaal 50% van de woningen verhuurd dienen te worden onder de aftoppingsgrens hoog.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Huurgrenzen sociale woningbouw (2022)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Kwaliteitskortingsgrens</td> <td>€ 442</td> </tr> <tr> <td>2. Aftoppingsgrens laag</td> <td>€ 633</td> </tr> <tr> <td>3. Aftoppingsgrens hoog</td> <td>€ 679</td> </tr> <tr> <td>4. Huurgrens</td> <td>€ 763</td> </tr> </tbody> </table>	Huurgrenzen sociale woningbouw (2022)		1. Kwaliteitskortingsgrens	€ 442	2. Aftoppingsgrens laag	€ 633	3. Aftoppingsgrens hoog	€ 679	4. Huurgrens	€ 763		
Huurgrenzen sociale woningbouw (2022)															
1. Kwaliteitskortingsgrens	€ 442														
2. Aftoppingsgrens laag	€ 633														
3. Aftoppingsgrens hoog	€ 679														
4. Huurgrens	€ 763														
	Voor alle huishoudentypen is een passend aanbod. Per huurcategorie geldt een indicatief aantal m2. Sociale huur kent met andere woorden meerdere Product-Markt-Combinaties	Om voor alle huishoudentypes en doelgroepen te komen tot een passend en evenwichtig aanbod is het belangrijk zowel bij gestapelde als grondgebouwen woningen een goede mix aan woningtypen te realiseren in de sociale huur. In de tabel hiernaast over passend toewijzen is een indicatie gegeven van het aantal m2 gebruiksoppervlakte per huurcategorie. <sup>1</sup>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Huurgrenzen sociale woningbouw (2022)</th> <th>m<sup>2</sup>'s gbo (indicatief)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Kwaliteitskortingsgrens</td> <td>€ 442</td> <td>45 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2. Aftoppingsgrens laag</td> <td>€ 633</td> <td>55 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3. Aftoppingsgrens hoog</td> <td>€ 679</td> <td>65 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Huurgrenzen sociale woningbouw (2022)		m <sup>2</sup> 's gbo (indicatief)	1. Kwaliteitskortingsgrens	€ 442	45 m <sup>2</sup>	2. Aftoppingsgrens laag	€ 633	55 m <sup>2</sup>	3. Aftoppingsgrens hoog	€ 679	65 m <sup>2</sup>
Huurgrenzen sociale woningbouw (2022)		m <sup>2</sup> 's gbo (indicatief)													
1. Kwaliteitskortingsgrens	€ 442	45 m <sup>2</sup>													
2. Aftoppingsgrens laag	€ 633	55 m <sup>2</sup>													
3. Aftoppingsgrens hoog	€ 679	65 m <sup>2</sup>													

<sup>1</sup>Deze m2 zijn indicatief en geven in ieder geval een beeld dat aantal m2 per huurcategorie verschillen. De huur en het woonproduct dat daarbij hoort is mede afhankelijk van locatie, duurzaamheid, WOZ waarde, etc.