

Betaalbaarheidsaanpak 2022

Wonen Zwolle

December 2021



Ambitie

Aantrekkelijke en inclusieve stad waar voor iedereen en voor elke portemonnee een passende woning te vinden is.

Doel

- Vergroten aantal betaalbare woningen;
- Blijvende betaalbaarheid borgen;
- Betaalbare woningen voor diverse doelgroepen en huishoudenssamenstellingen.

[+ Betaalbaarheidsagenda 2022](#)[✓ Inzet op betaalbaarheid tot nu toe](#)

Betaalbaar bouwen en versnellen

[Minimaal 1.000 per jaar](#) ✓[30-40-30 verdeling](#) ✓[Versnellingsaanpak](#) ✓[Zwolse aanpak gebiedsontwikkeling](#) ✓[40% betaalbaar woningbouwprogramma](#) +[Quickscan 30/40/30 verdeling](#) +[Tijdelijk / Flexwonen](#) +

Maatregelen nemen

[Beleidsregel Zelfstandig wonen evalueren](#) ✓[Zwols pakket handhaven](#) ✓

- Zelfbewoningsplicht
- Anti-speculatiebeding

[Huisvestingsverordening met opkoopbescherming](#)[Regulering en beleidskader middeldure huur](#) +[Doelgroepenverordening](#)[Verkenning aanvullende maatregelen zoals huurkoop, erfpacht, koopgarant, starterslening](#)[Kleine bouwkavels /zelfbouw](#)[Coöperatief/collectief ontwikkelen en beheren](#) + ✓[Grondprijs voor betaalbare koop](#)[Vrije sector huur door corporaties](#)[Volkshuisvestingsfonds](#) ✓

Experimenteren met durf en lef

[Woonlab Zwolle / Woonexperimenten](#) +

- gericht op specifieke doelgroep
- gericht op materiaal
- gericht op woonvorm
- gericht op product

[Aanjager flexwonen](#) +[Verdichtingsstudie flexwonen](#) ✓



Volgende stap in betaalbaarheid nodig

- Betaalbaarheid heeft continue onze aandacht;
- Diverse maatregelen voor stimuleren/faciliteren betaalbaarheid al genomen zoals basisregels inclusieve stad en Zwols pakket van maatregelen;



3 hoofdlijnen in de aanpak

1. Blijven bouwen
2. Maatregelen nemen (publiek/privaat)
3. Experimenteren met durf en lef



KERN, waar we in de aanpak 2022 voor kiezen:

Snel en meer betaalbare woningen door te blijven bouwen, sturing op min. 40%* betaalbare woningen, en tijdelijke betaalbare woningen toe te voegen;

**In coalitieakkoord dit opgehoogd naar 50%*

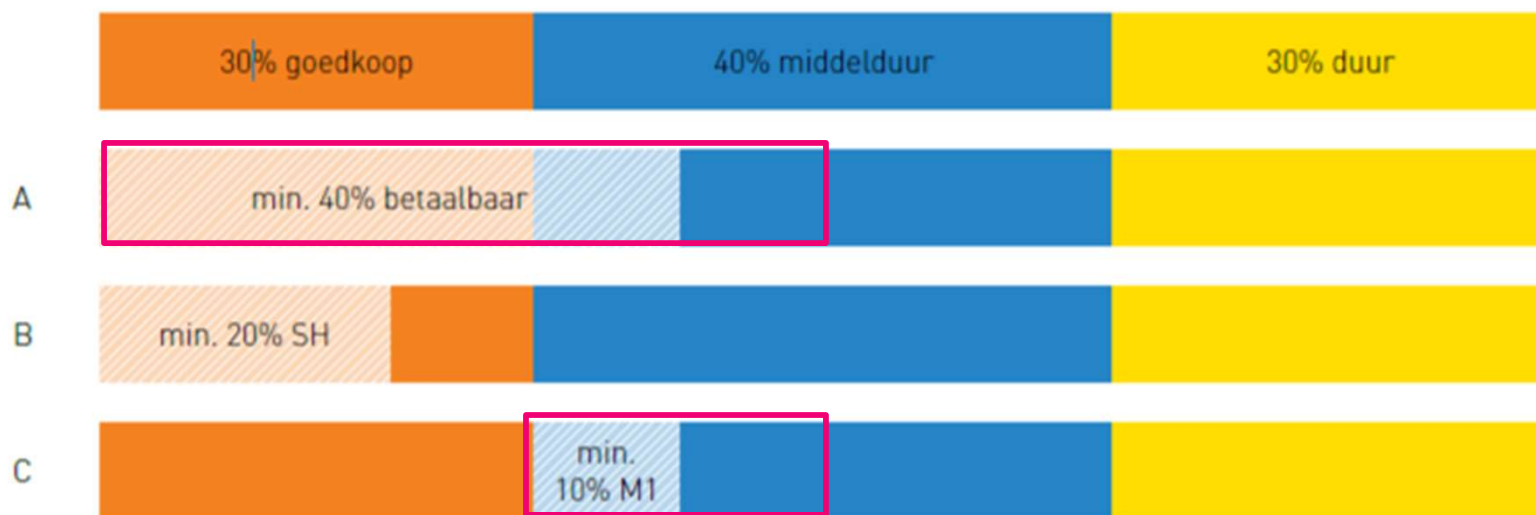
Blijvend betaalbaar houden van woningen door de focus in het woonprogramma te verschuiven naar huur, daar gelijktijdig beleid op te vormen en nieuwe woonvormen zoals wooncoöperaties te stimuleren.

*

Borgen en gericht sturen op betaalbaar aanbod

- Minimaal 40% blijvend betaalbaar = goedkoop en middelduur 1
- Minimaal 20% sociale huur door woningbouwcorporaties
- Minimaal 10% middeldure huur1 (min. 20 jaar)

* nieuwe coalitieakkoord: 50% blijvend betaalbaar waarvan 30% goedkoop en 20% middelduur 1





* College akkoord, Besluitvorming raad april 2022 verwacht

Tijdelijk/flexwonen aanjagen

Kwartiermaker aanstellen en in alle gebiedsontwikkelingen een quickscan uitvoeren naar de mogelijkheden voor flexwonen

Wooncoöperaties stimuleren

Uitwerken in vervolgaanpak en rolneming gemeente

Verkenning toepassing erfpacht

Experiment in Stadshagen

Indexering prijsgrenzen woningbouw 2022

Het consumenten prijs indexeringscijfer (CPI) voor 2021 is vastgesteld op 2,7%. Dit houdt in dat de prijssegmenten voor 2022 als volgt zijn:

Segment		CPI	
		koop	huur
1	Goedkoop	< € 224.154	< € 763,47
2a	Middelduur -1	< € 277.524	< € 907,29
2b	Middelduur -2	< € 346.905	< € 1120,77
3	Duur	> € 346.905	> € 1120,77

Indien de woning voldoet aan nul-op-de-meter worden de bovengenoemde prijssegmenten met 10.000 euro (koop) en 25 euro (huur per maand) verhoogd.

Voor wat betreft het inkomen wordt de DAEB-norm gehanteerd, net als bij de berekening van de inkomensgrens voor sociale huur. De inkomensnormen voor 2022 zijn als volgt:

Segment		Huishoudensgrootte	
		Eenpersoons	Meerpersoons
1	Goedkoop (DAEB)	< € 40.765	< € 45.014
2	Middelduur (1,5 keer DAEB)	< € 61.148	< € 67.521