

Verslag Expert Meeting Meer Middenhuur, 27 oktober 2022

**Bij Kenniscentrum NoorderRuimte, Hanzehogeschool Groningen
Onderdeel van project Innovatieve Huisvestingsmodellen voor Middeninkomens**

Deelnemers

20 geïnteresseerden in het realiseren en betaalbaar houden van woningen met een middenhuur (van verschillende gemeenten, woningcorporatie, adviesbureau, architect, wooninitiatief, etc. en onderzoekers).

Doel van de expert meeting

De bijeenkomst werd georganiseerd door de Hanzehogeschool Groningen ([lectoraat Gezonde Stad](#)) en de gemeente Groningen (Stadsontwikkeling). De bijeenkomst is onderdeel van het onderzoeksproject [Innovatieve Huisvestingsmodellen voor Middeninkomens](#), waarin het lectoraat Gezonde Stad samenwerkt met de gemeente Groningen en Rizoem. Doel van de expert meeting was het delen van kennis rond twee vragen: 1) Hoe kom je tot meer betaalbare woningen en hoe houd je deze betaalbaar? en 2) Welke (nieuwe) instrumenten kun je als gemeente inzetten?



Programma

1. Welkom door Elly van der Klauw (onderzoeker lectoraat Gezonde Stad, Hanzehogeschool Groningen)
2. Presentatie 1: Belang van betaalbare huisvesting voor een diverse en gezonde stad door Jeannette Nijkamp (lector Gezonde Stad, Hanzehogeschool Groningen)
3. Presentatie 2: Betaalbaarheidsagenda van de gemeente Zwolle door Sophie Heikoop en Irene From (projectleider wonen en woningbouwregisseur, gemeente Zwolle)
4. Discussie onder leiding van Chris Myles (beleidsadviseur wonen, gemeente Groningen) en Elly van der Klauw rond twee vragen:
 - a. Hoe kom je tot meer betaalbare huurwoningen en hoe houd je deze betaalbaar?
 - b. Welke (nieuwe) instrumenten kun je als gemeente inzetten?

De twee presentaties zijn bijgevoegd als bijlagen.

Elly van der Klauw heet de aanwezigen welkom en licht het doel van de middag toe.

Presentatie 1

Belang van betaalbare huisvesting voor een diverse en gezonde stad

**Spreker: Jeannette Nijkamp (lector Gezonde Stad Hanzehogeschool Groningen)
(presentatie in bijlage)**

Het lectoraat Gezonde Stad doet onderzoek naar de relatie tussen de fysieke leefomgeving en leefstijl en gezondheid. Aanleiding voor dit onderzoek zijn de grote gezondheidsverschillen tussen mensen met een hoge opleiding en hoog inkomen en mensen met een lage opleiding en laag inkomen. Ondanks alle aandacht van beleidsmakers zijn de gezondheidsverschillen in de afgelopen decennia niet afgenomen. Dit komt doordat er tot voor kort vooral werd ingezet op leefstijlinterventies, terwijl ook allerlei andere factoren van invloed zijn op gezondheid. Inmiddels wordt de invloed van de fysieke en sociale leefomgeving breed erkend. Verder is de toegenomen ongelijkheid op het gebied van wonen en leefomgeving een belangrijke oorzaak van het voortbestaan van gezondheidsverschillen.

Voor mensen die zijn aangewezen op sociale huur of middenhuur wordt het steeds moeilijker om in de stad te blijven wonen. Zij wonen vaak bij elkaar in kwetsbare wijken, met goedkope huizen van slechtere kwaliteit. In deze wijken is ook de leefomgeving vaak ongezonder, met een hogere bevolkingsdichtheid, minder groen, meer verkeer en minder voorzieningen. Hier valt veel gezondheidswinst te behalen door de fysieke leefomgeving te verbeteren. Daarnaast is het van belang ook de ongelijkheid op het gebied van wonen te verminderen.

Daarom doet het lectoraat ook onderzoek naar innovatieve woonconcepten voor mensen met een laag of middeninkomen. Een voorbeeld is Ebbingehof, een initiatief van een groep ouderen die hun eigen wooncomplex hebben gerealiseerd, bestaande uit huurwoningen in zowel de sociale als de vrije sector. Binnen het project Innovatieve Huisvestingsmodellen

voor Middeninkomens wordt specifiek gekeken naar wooncoöperaties en andere nieuwe woonvormen voor mensen met een middeninkomen en wat er nodig is om deze te realiseren. Hierover wordt kennis gedeeld tijdens expert meetings.

Presentatie 2

Betaalbaarheidsagenda van de gemeente Zwolle

Sprekers: Sophie Heikoop (adviseur wonen) en Irene From-Bakker (projectleider wonen en woningbouwregisseur van de gemeente Zwolle) (presentatie in bijlage)

In de presentatie wordt eerst de context van Zwolle geschetst, daarna wordt de betaalbaarheidsagenda toegelicht en vervolgens wordt de vertaling gemaakt naar gebiedsontwikkeling. In de gemeente Zwolle wordt al langere tijd aan een betaalbaarheidsagenda gewerkt via een breed pakket aan verordeningen en maatregelen, die samen met een coalitie van samenwerkingspartners (het concilium) worden ingezet om meer betaalbare woningen in de stad te krijgen en te houden.

Woonvisie 2017-2027 'Ruimte voor wonen'

De ambitie is om van Zwolle een aantrekkelijke en inclusieve stad te maken waar voor iedereen en voor elke portemonnee een passende woning te vinden is. Om die woonambities in de periode tot 2030 te kunnen realiseren is het belangrijk om de woningbouwproductie op gang te houden. De uitgangspunten van de woonvisie voor 2017-2027 bestaan uit 4 ambities en 5 opgaven. In de Ontwikkelstrategie 2019-2024 zijn de ambities en opgaven vertaald in een werkwijze met de volgende onderdelen.

Ontwikkelstrategie 2019-2024

- Woningbouwprogramma: 1.000 woningen per jaar
- 60% inbreiding en 40% uitbreiding
- Leidraad: 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur
- Focusgebieden Wonen
- Zwols pakket van maatregelen (zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding, beleidsregel zelfstandig wonen)
- Corporaties aan tafel
- Indexering prijssegmenten

Het doel met betrekking tot het realiseren van 1000 woningen per jaar werd eerst gehaald, maar de laatste twee jaar lukt dit minder goed. 60% Inbreiden in de bestaande stad brengt ook uitdagingen mee. Het hanteren van de 30-40-30 verdeling in elke gebiedsontwikkeling is de belangrijkste maatregel. Dus ook bijvoorbeeld in een gebied met relatief veel sociale woningbouw wordt bij een ontwikkeling de verdeling 30-40-30 aangehouden. Voor de businesscase is deze regel handig zodat je ook een deel van de kosten van de goedkope woningen op de duurere woningen kunt laten neerkomen. Bij plots met alleen dure woningen is de vraag wie dan de goedkopere woningen gaat bouwen.

Concilium

Het Concilium is gestart in 2006. Het is een vereniging, met de gemeente als voorzitter en met de marktpartijen zoals de projectontwikkelaars, de corporaties en de banken. Binnen het concilium werkt de hele keten samen. De gemeente toetst hier beleidsvoornemens, en

in de crisisjaren hielp deze samenwerking om de bouwproductie enigszins op peil te houden, omdat er in vertrouwen afspraken met elkaar konden worden gemaakt. Het concilium werkt ook samen met betrekking tot de plannen voor gebiedsontwikkeling, in een Zwolse methode, met duidelijke afspraken over wat partijen van elkaar verwachten in het proces. Dit proces is vastgelegd in een routekaart.

Betaalbaarheidsagenda 2022

Hoewel Zwolle al diverse maatregelen en initiatieven had genomen ten behoeve van betaalbare huisvesting, zoals zelfbewoningsplicht of een anti-speculatiebeding, bleef er veel druk vanuit de politiek en kwamen er veel vragen vanuit de gemeenteraad om meer te doen. Daarom werd besloten om in vrij korte tijd een betaalbaarheidsagenda te maken, met een overzicht van al genomen maatregelen en beleid en opties voor uitbreiding van dit pakket (zie Figuur 1). Hiermee kwam voor alle partijen duidelijkheid. Kort samengevat komt de aanpak in Zwolle neer op blijven bouwen, maatregelen nemen (publiek/privaat) en experimenteren met lef.

Figuur 1: Betaalbaarheidsagenda 2022 gemeente Zwolle



De vinkjes staan voor beleid dat al gerealiseerd of in werking is, de plusjes zijn de nog te realiseren acties (situatie eind 2021).

Bij de betaalbaarheidsagenda van december 2021 is ingezet op de 30-40-30 verdeling, dus op 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. Het middensegment is in Zwolle opgedeeld in middeldure huur categorie 1 en 2. Vervolgens is als extra regel in het coalitieakkoord van mei 2022 bepaald dat 50% van de woningen in de betaalbare categorie moet vallen, waarbij deze wordt gedefinieerd als de categorieën goedkoop en middelduur 1 samen.

Verordening Middenhuurwoningen Zwolle 2022

Een van de maatregelen voor meer blijvende betaalbare middeldure huurwoningen is de nieuwe Verordening Middenhuurwoningen. Vanwege de korte voorbereidingstijd is dit een compacte verordening geworden. Doel is het betaalbare aanbod dat wordt toegevoegd zo

lang mogelijk in het betaalbare segment te behouden, daarom is de instandhoudingstermijn op 20 jaar gesteld. De huurprijs is gekoppeld aan het aantal vierkante meters, om te voorkomen dat vooral aan de bovenkant van de bandbreedte van deze categorie wordt gebouwd. Daar heeft de gemeenteraad aan toegevoegd dat de huurprijs ook na indexering binnen de bandbreedte moet blijven. De verordening geldt voor alle middeldure huurwoningen. De doelgroep voor deze woningen is maximaal 1,5 keer de DAEB-norm per huishouden, waarbij mensen die een sociale huurwoning verlaten, voorrang krijgen. Mocht de woning niet verhuurd kunnen worden aan deze doelgroep dan mag deze na drie maanden ook worden aangeboden buiten de doelgroep.

Vraag: Is er ook een minimum aantal vierkante meters? Om woningen betaalbaar te houden wordt namelijk steeds kleiner gebouwd en dat kan wringen met de kwaliteit die je ook wilt hebben.

Antwoord: in Zwolle wordt voor de categorie middelduur 1 40 m² als ondergrens gehanteerd en 80 m² als maximum en voor middelduur 2 is dat respectievelijk 60 en 90 m². De verordening geldt voor beide categorieën. In de praktijk gaat het vooral om appartementen in binnenstedelijk gebied.

Vraag: Geldt deze verordening ook voor corporaties?

Discussie naar aanleiding van deze vraag:

- Geantwoord wordt dat deze ook geldt voor corporaties.
- Een vertegenwoordiger van een woningcorporatie vindt dit lastig, omdat de woningcorporaties woningen met een middenhuur vaak via aparte financieringsstromen bouwen. Ook in het verdienmodel zit meestal dat een deel van de woningen met een middenhuur na een jaar of 5 à 6 verkocht kan worden. Dit heeft als voordeel dat uit de verkoop van die woningen een fonds gevormd kan worden voor het bouwen van nieuwe woningen, waardoor de voorraad toeneemt. Hij vreest dat corporaties ook kunnen afhaken bij deze regeling en pleit voor aparte afspraken met de corporaties over de middenhuur.
- Geantwoord wordt dat de verordening in het Zwolse Concilium is besproken met zowel woningcorporaties als commerciële bouwers. Hierbij hebben alle partijen aangegeven hiermee aan de slag te kunnen. Woningcorporaties gaven alleen aan net andere inkomensnormen te hanteren. Of woningcorporaties ook de middeldure huur 1 gaan bouwen is nog niet bekend. Iedere partij in een gebiedsontwikkeling kan meedoen en weet nu wat de afspraken zijn, zodat deze hierop kan inspelen. Voor de corporaties ligt er ook nog een flinke opgave in de sociale woningbouw.
- Voor de woningcorporaties zit de moeilijkheid vooral in de 20 jaar instandhouding voor er eventueel verkocht mag worden. Dat beïnvloedt de financiële mogelijkheden voor corporaties.
- Geantwoord wordt dat een belangrijk algemeen uitgangspunt voor Zwolle nu net is dat die betaalbare woningen met een middenhuur niet al snel verkocht worden, maar dat wat aan woningen wordt toegevoegd, ook voor langere tijd beschikbaar blijft. En omdat deze woningen niet tot de wettelijke taken van corporaties behoren is voor een gelijk speelveld gekozen voor corporaties en commerciële partijen.
-

Vraag: Wordt de huurprijs uitsluitend op basis van m² bepaald?

Antwoord: Er wordt niet alleen gekeken naar vierkante meters, maar ook naar de kwaliteit van de woning. Het huurwaarderingstelsel voor middenhuur waar nu landelijk over wordt gesproken is nog niet meegenomen. Dit beleid in Zwolle is eind 2021 geformuleerd en daarbij is niet gewacht op landelijke maatregelen.

De Zwolse methode van gebiedsontwikkeling

Met het concilium is een routekaart voor gebiedsontwikkeling ontwikkeld met voor iedereen de stappen en beslismomenten. Besloten werd dat voor gebieden waarvoor al een gebiedsvisie was vastgesteld, hiermee verder gewerkt kon worden. Nieuw beleid zou het tempo uit de realisatie halen en er was Zwolle veel aan gelegen om vooral de productie op gang te houden. Als er echter nog geen gebiedsvisie was, dan moest er 50% betaalbare woningen worden gerealiseerd.

Vraag: Wat is de definitie van een gebiedsontwikkeling?

Antwoord: Bij 30 woningen wordt het een gebiedsontwikkeling genoemd. In Zwolle zijn dit een aantal grotere focusgebieden waar bij elkaar 10.000 woningen moeten komen. Dit zijn ook gebieden waar meestal nog vragen rondom klimaat of mobiliteit moeten worden aangepakt.

Prestatieafspraken

In het kader van de prestatieafspraken zijn met de corporaties en de huurdersverenigingen afspraken gemaakt over de 30-40-30 verdeling. Ook is afgesproken dat woningcorporaties standaard aan tafel zitten bij de gesprekken over gebiedsontwikkeling. Verder is aangegeven dat ook de sociale huur beter omschreven moet worden. Want met corporaties weten partijen wat ze aan elkaar hebben. Daarbuiten bestaat echter de kans dat partijen goedkope woningen realiseren van een te slechte kwaliteit. Het is belangrijk dat deze kwaliteitseisen worden vastgelegd.

Vraag vanuit de gemeente Groningen: Hoe krijg je businesscases rond zonder speciale grondprijzen voor middenhuur?

Antwoord: Er worden marktconforme prijzen gehanteerd, volgens de residuele grondwaarde berekeningen, maar aangezien Zwolle niet veel eigen grond heeft, is het aan de bouwers hoe zij hier mee omgaan. Wel wordt opgemerkt dat de gronden die in bezit zijn van marktpartijen in feite ook minder waard zijn geworden nu er 50% betaalbaar op moet worden gebouwd. Dit leidt in Zwolle tot discussie, maar de betaalbaarheidsagenda is nog geen jaar oud, dus deze gesprekken worden nog volop gevoerd. Verder wordt er nog gewerkt aan een uitvoeringskader rond de verordening middenhuur, waarin zaken verder worden uitgewerkt.

Vragen & Discussie

Discussieleiders: Chris Myles (beleidsadviseur wonen, gemeente Groningen) en Elly van der Klauw (onderzoeker lectoraat Gezonde Stad, Hanzehogeschool Groningen)

Na de pauze werd een aantal vragen gesteld en gediscussieerd over de vraag of het Zwolse beleid ook voor andere gemeenten uitvoerbaar is en wat er eventueel nog meer nodig is voor het realiseren van meer woningen in de categorie middenhuur. Vanuit de gemeente Groningen werd aangegeven dat veel punten uit de presentatie van Zwolle voor de gemeente Groningen herkenbaar zijn, zoals de huisvestingsverordening en de doelgroepenverordening. Daarnaast kijkt de gemeente Groningen of en hoe meer instrumenten kunnen worden ingezet, bijvoorbeeld via het bestemmingsplan. Ook in Groningen is onlangs een coalitie van partners gevormd, de Boumakring, voor het maken van afspraken over kwantiteit en kwaliteit, maar ook om te kijken hoe de betaalbaarheid op langere termijn kan worden geborgd.

De vragen en discussie concentreren zich rond een achttal onderwerpen.

1. Huurverordening en termijn van 20 jaar

Vraag: Gaan projectontwikkelaars in Zwolle nu na de termijn van 20 jaar hun huizen uitponden? Vraagsteller geeft aan dat bijvoorbeeld in Amsterdam (Java-eiland) dit na 15 jaar alsnog tot onbetaalbaarheid leidde, ook voor de mensen die er op dat moment woonden.

Antwoord: Met de huidige verordening zullen de woningen in ieder geval 20 jaar betaalbaar blijven. De verwachting is dat de gemeente Zwolle in die 20 jaar door flink bij te bouwen toch een groot deel van de doelgroepen van betaalbare huisvesting zal hebben kunnen voorzien.

Discussie:

- Er ontstaat een discussie hoe je met dit beleid de markt gaat beïnvloeden, hoe interessant dit voor marktpartijen kan zijn en wat een redelijke en billijke termijn zou moeten zijn. En onder welke voorwaarden de afspraken en termijnen misschien in het geval van een economische crisis opgebroken kunnen worden.
- Het uiteindelijke doel in Zwolle is om het aanbod zo lang mogelijk betaalbaar te houden. Bij het bepalen van de termijn moet rekening worden gehouden met de haalbaarheid van de businesscase. De termijn voor sociale woningbouw is in Zwolle nu 15 jaar en er lopen gesprekken om dat gelijk te trekken met de categorie middenhuur 1 en daar 20 jaar van te maken. Veel gemeenten kennen echter maar een periode van 10 jaar. Na 20 jaar kan er een risico zijn van snel stijgende prijzen of verkoop.
- De gemeente Assen kent ook een doelgroepenverordening. Deze dateert uit 2010 en wordt op dit moment geactualiseerd. In de concepten voor de nieuwe verordening wordt daarbij gedacht aan een termijn van 20 jaar voor middeldure huur en 25 jaar voor sociale woningbouw. Assen zit daarmee op de lijn van Zwolle. Wel wacht de gemeente nog even de laatste beleidsvoornemens vanuit het rijk af omtrent een

duidelijke omschrijving van de hoogte van middeldure huren en de uitwerking van het voornemen van een nieuw woningwaarderingssstelsel.

- Een van de aanwezigen oppert om ook aan huurders duidelijk te maken dat de gereguleerde prijzen voor een periode van 20 jaar gelden, zodat zij als huurder dit ook in de gaten kunnen houden.
- Het voornemen voor het nieuwe woningwaarderingssstelsel is om te komen met een puntensysteem voor middeldure huur; voor sociale woningen bestaat zo'n puntenstelsel al. De gemeenten Assen en Zwolle verwachten dat dit kan helpen om de huurprijzen ook na 20 jaar betaalbaar te houden.
- Een van de aanwezigen meldt dat er ook nu al een soort puntenstelsel voor de vrije huursector bestaat. Aanwezigen betwijfelen echter of dit bindend of beschermend is en of dit niet alleen bij de aanvang van het huurcontract geldt om te bepalen of de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt.

2. Verdeling 30-40-30

Discussie:

- In Zwolle werkt men al volop met de verdeling 30-40-30 bij nieuw te bouwen woningen, en binnen de 40% middelduur ook nog met een verdeling in middelduur 1 en 2. Het streven is 50% sociale en goedkopere middeldure woningen. In de andere aanwezige gemeenten speelt deze discussie nog rond een dergelijke verdeling van nieuwe woningen.
- De gemeente Noordenveld geeft aan dat in het coalitieakkoord de verdeling 30-40-30 is opgenomen voor iedere gebiedsontwikkeling, maar dat in de praktijk de hoogte van de grondopbrengsten voor de duurdere woningen een rol speelt, zelfs als de grond van de gemeente is.
- In Westerkwartier heeft men nu minder dan 30 procent sociale woningbouw, maar vraagt men zich af of er wel behoefte is aan 30 procent nieuwe sociale huur; de woningcorporaties denken eerder aan 20 procent. Passen de regels wel bij iedere gemeente?

Vraag: Het realiseren van 40-50% betaalbare woningen is soms toch niet goed mogelijk, bijvoorbeeld in de binnenstad waar ook vaak andere belangen spelen. Zo wil je in bijvoorbeeld de binnenstad van Groningen ook kwaliteit en als de woningcorporatie dat niet kan bouwen, moet je daar misschien vanaf stappen. Hoe gaat de politiek in Zwolle daarmee om?

Antwoord: Bij de projecten die al jaren lopen, lukt dit misschien niet, omdat de spelregels gedurende het traject worden veranderd. Dan moet aan de gemeenteraad worden uitgelegd dat binnen een project misschien maar de helft van het afgesproken percentage betaalbare woningen wordt gehaald. Toen er echter werd begonnen met het project zaten er nog helemaal geen goedkope woningen in. Ook het argument van een betrouwbare overheid speelt dan mee. Voor de nieuwe projecten in de binnenstad geldt het uitgangspunt wel. In Zwolle is de middenhuur strategie vooral gericht op de doelgroepen waar het nu het meeste knelt, met name de starters. Die willen hoogstedelijk wonen. Daar past ook bij dat je wat kleiner woont. Door de huurprijs te koppelen aan het aantal vierkante meters wordt daar wel enige sturing aan gegeven en wordt voorkomen dat er alleen maar appartementen van 40 m² worden gebouwd voor de bovenkant van de markt.

3. Wie is aan zet voor het realiseren van middenhuur?

Discussie:

- Bij de aanwezigen is niet echt een voorkeur voor beleggers of woningcorporaties. Volgens de gemeente Zwolle maakt dat ook minder uit als je duidelijke kaders hebt. In het verleden zag je dat beleggers qua omvang of kwaliteit vaker aan de bovenkant van de bandbreedte gingen zitten, terwijl de businesscase van woningcorporaties vaak net iets anders uitpakte. Nu krijg je wat meer diversiteit.
- De gemeente Assen gaat juist wel voor de marktpartijen, omdat de woningcorporaties daar nog een hele grote opgave hebben voor de sociale woningbouw. Dus binnen kaders en bandbreedten worden beleggers nu aangemoedigd om middenhuur te realiseren, ook omdat de gemeente zelf weinig gronden heeft en beleggers wel.
- De gemeente Zwolle geeft aan dat enkele grotere marktpartijen, zoals BPD en Vesteda, die in Zwolle meegeholpen hebben bij het opstellen van de verordening, mogelijk ook in Assen actief zijn. Ook deden deze partijen mee aan landelijke gesprekken over het woningwaarderingstelsel in zogenaamde botsproeven om te kijken welke knelpunten zich voordoen.

Vraag: Wie is aan zet om meer middenhuur te realiseren met voldoende kwaliteit, want daar schuurt het wel een beetje soms en welke rol kunnen bewoners hierin spelen, naast wooninitiatieven zoals wooncoöperaties?

Discussie:

- Enkele deelnemers vinden dat bewoners weinig in te brengen hebben en vooral overgeleverd zijn aan de markt. De eenvormigheid en de standaard plattegronden van veel nieuwbouw woningen laten zien dat er te weinig wordt geluisterd naar wat bewoners zouden willen. Die bewoners moeten meer in positie worden gebracht. Ook marktpartijen moeten zich een beeld vormen van de toekomstige bewoner.
- Ter sprake komt dat als de gemeente duidelijk aangeeft wat zij wil zien en dit vervolgens per locatie uitwerkt, dit ook duidelijkheid biedt aan de markt. Binnen die kaders moeten de toekomstige bewoners ook meer duidelijk kunnen maken wat zij zouden willen. Benoemd wordt echter dat de kennis over hoe de indeling van woningen binnen de kaders meer zou kunnen worden aangepast aan de wensen van bewoners nu bij veel partijen ontbreekt. Het is belangrijk dat zij deze kennis over de woonwensen opdoen. Hierbij kunnen ook de huurdersorganisaties een rol spelen.

4. Concilium

Vraag: Hoe worden de afspraken in het Concilium in Zwolle gehandhaafd gedurende een periode van 20 jaar? En als er een huisvestingsverordening komt, hoort daar dan ook handhaving bij?

Antwoord: De gemeente Zwolle heeft een lichte verordening en is nu bezig met een uitvoeringskader. Voor wat betreft de rapportageverplichting gaat de gemeente pas bij signalen gegevens opvragen om te kijken of alles klopt. In de basis gaat men uit van vertrouwen in elkaar, en dat het misschien niet voor 100% maar zeker voor 95% goed gaat.

Dat wordt een prima resultaat gevonden, gezien de beperkte capaciteit die de gemeente heeft.

Vraag: Houden partijen die niet in het concilium meedraaien zich ook aan de algemene afspraken?

Antwoord: Voor de grotere initiatieven lopen de afspraken goed, want die hebben ook meegedacht met de ontwikkeling van het beleid. Maar er zijn ook steeds meer andere partijen. Daarom wordt nu de slag gemaakt van bijna niets regelen tot iets meer vastleggen.

5. Kleinere initiatieven

Vraag: Hoe gaat de gemeente Zwolle om met particuliere kleinschalige initiatieven, zoals iemand met een stukje achtertuin of grond? Moeten die initiatieven zich ook aan de 30-40-30 regel houden?

Antwoord: De gemeente Zwolle heeft zes focusgebieden voor woningbouw met hun eigen projectorganisatie. Daarnaast is er ook een soort loket, een tafel voor nieuwe ruimtelijke initiatieven, waar ook kleinere initiatieven terecht kunnen. Aan die tafel schuiven meestal verschillende beleidsvelden naast wonen aan en wordt gekeken of een initiatief past of passend kan worden gemaakt.

Discussie:

- Wat betreft kleinere initiatieven kunnen veel deelnemers zich voorstellen dat een strikte handhaving van de verdeling erg veel werk en inspanning vereist. Verder hebben woningcorporaties vaak weinig interesse om op de betreffende locaties sociale woningbouw te realiseren. Toch bestaan er ook verschillen. Het kan zijn dat een particulier nog een stuk grond heeft, of een bewonersinitiatief, maar vanuit Noordenveld wordt ook het voorbeeld gegeven dat het kan gaan om leegstaande panden die verloederen, waar je als gemeente iets mee wilt. De algemene woningbehoefte kan dan botsen met de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente wil toevoegen.
- Vanuit de stichting *Wij willen wonen* wordt ingebracht, dat in een dorp ook sprake is van een micro-omgeving waar ook andere zaken spelen. Dit maakt dat met lokale kavels en lokale opgaven wellicht anders moet worden omgaan, met wellicht toch apart beleid. Als voorbeeld geven zij ouderen met een veranderende woonbehoefte die wel in hun dorp willen blijven wonen. De gemeente wil dit misschien ook faciliteren, omdat zo'n verhuizing weer grotere woningen kan vrijspelen. Op deze manier wordt op dat micro-niveau ook de doorstroming georganiseerd. Overigens kan ook in bijvoorbeeld een project voor ouderenhuisvesting een mix worden gerealiseerd van duurdere en goedkopere woningen. Ook anderen benadrukken de meerwaarde van kleine maatschappelijke initiatieven.

6. Wooncoöperaties en bewonersinitiatieven

Vraag: Hoe gaat Zwolle om met wooncoöperaties en bewonersinitiatieven?

Antwoord: In Zwolle zijn innovatieve woonvormen en wooncoöperaties ook in de betaalbaarheidsagenda opgenomen, maar deze moeten nog nader worden uitgewerkt. De gemeente wil er in de gebiedsvisies op aansturen om ook te experimenteren met het aanbieden van woonruimte voor andere manieren van wonen of samenleven. Dat kan gemakkelijker als de gronden ook van de gemeente zijn, want dan kunnen locaties en kavels worden aangewezen voor bijvoorbeeld wooncoöperaties. In Zwolle zijn hiervoor op dit moment twee locaties aangewezen.

Discussie:

- Vanuit het Groningse wooninitiatief Ebbingehof wordt benadrukt dat als je echt wooncoöperaties of wooninitiatieven van onderop wilt realiseren, je dit nadrukkelijk in beleid moet opnemen en het liefst ook met concrete locaties erbij, omdat het anders niet gebeurt.
- Vanuit Zwolle wordt echter benadrukt dat ook deze wens en dit beleid naast alle andere grote beleidsopgaven gerealiseerd moet worden en dat met de beperkte middelen en menskracht er keuzen moeten worden gemaakt. Wel is een collega ook in Amsterdam gaan kijken omdat daar meer ervaring is met wooncoöperaties. Die kennis wordt zowel binnen de gemeente gebruikt als om marktpartijen te inspireren.
- Een van de aanwezigen geeft aan dat vanuit bewonersinitiatieven ook een deel van de capaciteit geleverd kan worden, en geeft het voorbeeld van dorpsvisies die vanuit dorpen zelf geschreven worden.

7. Doorstroming

Vraag: Welke initiatieven heeft Zwolle op het gebied van doorstroming?

Antwoord: Zwolle zet vooral in op appartementen voor jongeren en ouderen. Er zijn heel veel grondgebonden woningen in Zwolle. In een deel van deze woningen wonen mensen die omdat de kinderen al het huis uit zijn, die ruimte misschien niet meer nodig hebben. Wellicht kun je de juiste woningen aanbieden om de doorstroming te bevorderen, zodat woningen beschikbaar komen voor gezinnen. In Zwolle wordt nu ook aan een doorstroomplan gewerkt, want behalve een passend woningaanbod gaat het ook vaak om de financiële kant en om een verhuizing die voor veel mensen toch een life changing event is.

Discussie:

- Verschillende aanwezigen merken op dat in dorpen nu regelmatig voorbeelden te zien zijn van kavels die worden gekocht door mensen van buiten de regio. Dit helpt niet om de doorstroming binnen het dorp te bevorderen. Als tegenreactie gaan nu veel dorpen zelf via bijvoorbeeld dorpsbelangen aan de slag om iets in het belang van de inwoners te doen. Op die manier krijgen gemeenten ook sneller door waar werkelijk behoefte aan is.
- Het idee wordt geopperd flexibele woningen te realiseren die al naar gelang de behoefte groter of kleiner kunnen worden gemaakt. Hierop wordt aangevuld dat binnen de Duitse en Oostenrijkse Genossenschaften (wooncoöperaties) vaak geldt dat je een woonrecht hebt voor een aantal kamers dat zo groot is als je huishouden plus een kamer. Als je huishouden groter of kleiner wordt, wordt er gekeken of er een adequatere woonruimte is binnen de wooncoöperatie.

8. Ouderen en doorstroming.

Verschillende vervolgvragen gaan specifiek over ouderen en doorstromen.

Vraag: Hoe krijg je mensen uit een groot huis, want daar is toch geen wettelijke mogelijkheid toe?

Discussie:

- Wellicht kan een gemeente, om meer ouderen aan te zetten tot verhuizing naar een kleinere woning, verschillende belastingtarieven invoeren voor mensen die alleen in een huis wonen en mensen die met anderen samenwonen. Zo wordt het heel onaantrekkelijk om alleen in een groot huis te wonen. Een Engels voorbeeld is een Bedroom Tax voor iedere kamer extra.
- Als iemand alleen in een huis woont waar vroeger bijvoorbeeld acht mensen woonden, zou je die woning kunnen splitsen, of het huis slopen en daar meerdere woningen voor in de plaats zetten. Aandachtspunt is wel dat als dit om karakteristieke panden gaat, zorgvuldigheid is vereist. In de richting van Haren langs de Rijksstraatweg staan boerderijen die gesplitst zijn in verschillende appartementen. Die zijn mooi van binnen, terwijl de oorspronkelijke buitenkant bewaard is gebleven.

Vraag: Hoe kun je mensen verleiden tot verhuizen?

Discussie:

- In Assen is hiervoor een *seniorenmakelaar* in het leven geroepen. Dit is een pilot samen met woningcorporatie Actium, waarin actief bij mensen op de koffie wordt gegaan, heel laagdrempelig, om te kijken of mensen willen verhuizen, om ze misschien al in te schrijven voor projecten, of om te kijken of er al wat kleine WMO-aanpassingen kunnen worden gedaan. Dit werkt heel goed, want vanaf februari 2022 hebben er al 17 verhuizingen plaatsgevonden. Iets meer dan de helft wil echter niet verhuizen naar gestapelde bouw, maar dat is wel waar de gemeente Assen en Actium volop op in willen zetten. Dus het programma dat Assen op dit moment gaat bouwen sluit nog niet helemaal aan bij de doelgroep.
- In de discussie worden ook de hofjes voor senioren besproken en de financiële hobbels naar een nieuwbouw appartement. Een verhuispremie helpt dan maar gedeeltelijk.
- Tot slot wordt de vraag gesteld of verhuizen wel altijd de oplossing is voor ouderen. Zo ziet een van de deelnemers bijvoorbeeld in zijn straat in Haren vaak ouderen fietsen die het huis missen waar zij hebben gewoond. Deze mensen zijn wel verhuisd, maar voelen zich niet thuis in hun nieuwe omgeving.

9. Hoeveel kaders kan en wil je meegeven?

Vraag: Hoe verhoudt de actualiteit, zoals gestegen bouwkosten en andere ontwikkelingen in de markt, zich tot het beleid in Zwolle?

Antwoord: Als er op dit moment wordt gekeken naar wat mensen kunnen kopen, dan kunnen de bouwers dat niet bouwen. En wat bouwers kunnen bouwen, dat kunnen mensen niet meer kopen.

Tot slot wordt vanuit Zwolle benadrukt tot slot dat zaken zoals de kwaliteit van de woningen, diversiteit in woonmilieus en nieuwe wooninitiatieven in Zwolle ook allemaal aandacht krijgen. Hierbij wordt echter gewaarschuwd voor een opeenstapeling van voorwaarden en kaders. Binnen de huidige markt is het is al moeilijk om veel te bouwen tegen een betaalbare prijs. Daarom wordt gevonden dat nog meer specificeren eigenlijk teveel gevraagd is.



Bijlagen

1. Presentatie 1: Belang van betaalbare huisvesting voor een diverse en gezonde stad (Hanze Hogeschool Groningen)
2. Presentatie 2: Betaalbaarheidsagenda van de gemeente Zwolle