



Beslisnota voor het college

Datum 08 januari 2025

Onderwerp Prestatieafspraken woningcorporaties
Versienummer 1.0

Portefeuillehouder Arjan Spaans

Samenvatting

Met de woningcorporaties en hun huurdersorganisaties maakt de gemeente prestatieafspraken.

Financiële gevolgen

Betreft doel 622 Behouden en versterken sociaal woningaanbod
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen

1. Kaderafspraken 2024-2027
2. Jaarschijf 2025
3. Prestatieafspraken SSH 2025-2027
4. Prestatieafspraken Woonzorg Nederland 2025-2029

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. in te stemmen met de jaarschijf 2025 tussen de gemeente Zwolle, de Zwolse corporaties en de huurdersorganisaties.
2. in te stemmen met de prestatieafspraken voor 2025-2027 met SSH

De burgemeester besluit:

Wethouder A. Spaans te machtigen om namens het college de prestatieafspraken met SSH te ondertekenen.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen



Datum 08 januari 2025

Inleiding

In Zwolle zijn meerdere woningcorporaties actief, die voorzien in sociale huurwoningen in de stad. Elk jaar gaan we met deze woningcorporaties en de huurdersorganisaties in gesprek over prestatieafspraken, afhankelijk van de omvang van het bezit en de rol van de organisaties in de stad.

In de samenwerking met de drie Zwolse corporaties (deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang) en hun huurdersorganisaties kennen we een lange traditie van afspraken, waarbij partnerschap in de stad en een sterk wederzijds vertrouwen de basis vormen. Met deze corporaties hebben we kaderafspraken gemaakt voor de periode van 2024 – 2027, die we jaarlijks concretiseren in jaarschijven. Zo ook voor 2025. In prestatieafspraken is vastgelegd welke bijdrage de corporaties leveren aan het realiseren van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. In de prestatieafspraken is ook vastgelegd hoe partijen gaan samenwerken om deze afspraken te kunnen realiseren.

Ook met de andere corporaties in Zwolle hebben we prestatieafspraken gemaakt. De looptijd van de afspraken met Wetland Wonen en Habion is nog niet verstreken. Met SSH zijn we tot nieuwe afspraken gekomen voor de komende jaren.

Kader

Woningwet (2015)

Prestatieafspraken Zwolle 2024-2027

Beoogd effect

Goede samenwerkingsafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties worden opgesteld conform de verplichting uit de Woningwet (2015) waarmee gemeente Zwolle, de woningcorporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk bijdragen aan het realiseren van de Zwolse volkshuisvestingsopgave.

Toelichting op de jaarschijf 2025 overeengekomen tussen gemeente Zwolle, DeltaWonen, SWZ en Openbaar Belang en huurdersorganisaties

De kaderafspraken 2024-2027 bestaan uit 6 hoofdthema's uitgewerkt naar ambitie voor Zwolle en per thema concrete afspraken. De 5 thema's zijn;

1. Voldoende sociale huurwoningen,
2. Betaalbaarheid,
3. Duurzaamheid en woningkwaliteit,
4. Een thuis voor iedereen
5. Leefbare wijken.
6. Organisatie en samenwerking

Deze opbouw komt ook in de jaarschijven terug. In het bestuurlijk overleg met de corporaties van 24 oktober 2024 is overeenstemming bereikt met de corporaties en de huurdersvertegenwoordigers over de inhoud van de jaarschijf 2025.

Met het vaststellen van de kaderafspraken hebben we ook procesafspraken gemaakt om op deze manier de prestatieafspraken te kunnen monitoren. Samen met corporaties en huurdersorganisaties bespreken we 2 keer per jaar de voortgang van de lopende jaarschijf. Daarnaast overleggen gemeente en corporaties over inhoudelijke onderwerpen opgenomen in de prestatieafspraken en jaarschijf. In



Datum 08 januari 2025

2025 wordt een midterm-review gehouden. Daarbij wordt gekeken of de afspraken aangepast moeten worden op basis van nieuwe ontwikkelingen en of er bijgestuurd moet worden om afspraken te halen en welke afspraken al zijn afgerond.

1. Voldoende sociale huurwoningen

Corporaties SWZ, deltaWonen en Openbaar Belang en gemeente Zwolle werken hard aan het realiseren van woningbouwplannen. In de kaderafspraken hebben we afspraken gemaakt over de te realiseren sociale huurwoningen. Op basis van de harde plancapaciteit worden gedurende de looptijd van de prestatieafspraken 763 nieuwe sociale huurwoningen, 142 middeldure huurwoningen en 139 flexwoningen opgeleverd. In de jaarschijf 2025 is de verwachte woningbouwontwikkeling voor 2025 opgenomen. De binnenstedelijke opgave maakt dat de projecten complex zijn en de planning achterloopt op de gestelde ambitie. Dit komt met name doordat zachte plannen verschuiven in de tijd of niet kunnen worden gerealiseerd.

De corporaties en de gemeente Zwolle werken aan de Stadsdeal om extra woningen toe te voegen. De Stadsdeal is gericht op de realisatie van circa 500 sociale huurwoningen bovenop de reguliere opgave in de periode 2025-2030. Naar verwachting wordt de Stadsdeal begin van dit jaar gesloten.

In 2025 zal naar alle waarschijnlijkheid de wet Regie op de Volkshuisvesting worden vastgesteld. In de jaarschijf is afgesproken dat de afspraken worden getoetst aan de wet.

Met het actieplan Beter Benutten zetten we in op doorstroming en het beter gebruik maken van de bestaande voorraad. Het actieplan is volop in uitvoering. Corporaties en gemeente werken hier samen aan.

2. Betaalbaarheid

Corporaties, gemeente en huurderorganisaties willen dat de woonlasten van de Zwolse huurders betaalbaar blijven. Het huurbeleid is een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid. Corporaties vragen over de invulling van de beschikbare beleidsruimte advies aan de huurderorganisaties en informeren de gemeente over de gemaakte keuzes. Daarnaast wordt actief ingezet op het tijdig signaleren van betalingsproblemen.

Zwollenaren met een inkomen tot 130% van het bestaansminimum kunnen via het project Warm Thuis ondersteuning krijgen met betrekking tot maatregelen in energielasten. Dit project wordt in ieder geval tot en met 2025 verlengd en mogelijk ook in 2026.

In de werkgroep Betaalbaarheid wordt ingezet op bewustwording onder de huurders van het bestaan van voorzieningen en mogelijkheden voor hulp bij betaling- en schuldenproblematiek.

3. Duurzaamheid en woningkwaliteit

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken toe naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Belangrijk in de warmtetransitie is de betaalbaarheid van de energie voor de huurder.

De gemeentelijke transitievisie warmte (2020) en de daarbij horende warmteplannen zijn voor de huurders en corporaties een onmisbaar startpunt voor hun verduurzamingsinzet. De warmteplannen bepalen mede welke keuzes tot 2030 verstandig zijn. Als onderdeel van de warmtetransitievisie zet Zwolle in op warmtenetten.

Datum 08 januari 2025

4. Een thuis voor iedereen

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen dat Zwolle een inclusieve stad is waar iedereen kan zijn wie hij/zij is en waarin we omzien naar elkaar. In 2025 wordt er gewerkt aan afspraken ten behoeve van de verschillende doelgroepen.

De gemeente is bezig met het opstellen van een huisvestingsverordening. Corporaties en huurdersorganisaties worden hier actief bij betrokken. Daarnaast wordt uitvoering gegeven aan het plan van aanpak om te komen tot een regionale urgentieverordening.

Corporaties en gemeente spannen zich gezamenlijk in om de taakstelling voor statushouders te realiseren. In 2024 is daarom een doorstroomlocatie gerealiseerd. Hier is plek voor ca. 55 statushouders, waaraan woonbegeleiding wordt geboden. De corporaties zetten zich ook in 2025 in om gezamenlijk de doorstroom te organiseren, met het streven dit binnen 12 maanden te bewerkstelligen.

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie naar de behoefte aan extra standplaatsen voor woonwagens in Zwolle heeft SWZ in 2024 vier plekken gerealiseerd. De gemeente neemt in 2025 het initiatief om tot verdere uitbreiding te komen voor woonwagenstandplaatsen

In 2025 wordt een onderzoek naar studentenhuisvesting uitgevoerd. Dit om de vraag voor nu en de langere termijn in beeld te brengen. Dit onderzoek wordt getrokken door de gemeente in nauwe samenwerking met de corporaties.

De gemeente en corporaties geven gezamenlijk (mede) uitvoering aan het Actieplan Seniorenhuisvesting en het Manifest Samenwerken aan goed wonen voor ouderen. Daarnaast wordt op basis van de provinciale woonzorgvisie vastgesteld welk aantal woningen in de bestaande voorraad zorg adaptief moet worden gemaakt.

5. Leefbare wijken

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen samenwerken aan leefbare en veilige wijken. De partijen werken gebiedsgericht samen waarbij wordt ingezet op gemengde wijken, een gedifferentieerd woningaanbod met een gezonde mix van bewoners.

In het werken aan veerkrachtige wijken wordt ten behoeve van de woningverdeling experimenteer ruimte voor de corporaties opgenomen in de huisvestingsverordening.

Daarnaast gaat de gemeente in 2025 structurele afspraken maken met welzijnspartijen over de sociale basis; het smeden van gemeenschappen en gemeenschapszin is hier onderdeel van.

De huurdersorganisaties gaan aankomend jaar voor de huurders een overzicht opstellen van de mogelijkheden om vanuit de corporaties en gemeente ondersteuning te krijgen om zelf te werken aan leefbare wijken en buurten. Uitkomsten van het buurt voor buurt onderzoek worden hierin meegenomen.

De gemeente start in 2025 met een tweejarige pilot voor een huurteam. Woningzoekenden en huurders kunnen zich tot dit team wenden met vragen over hun verhuurder, huur of woning. Het huurteam zal ook een rol spelen in het opvolgen van meldingen van de Wet Goed Verhuurderschap.



Datum 08 januari 2025

Afspraken met overige corporaties

SSH

SSH is een landelijke corporatie die zich richt op studentenhuisvesting. Het bezit van de SSH beperkt zich tot één van de torens op het Talentenplein, maar de SSH beheert wel ongeveer 1.000 woningen in Zwolle, voor deltaWonen. In overleg met SSH en huurdersorganisatie BoKS zijn nieuwe prestatieafspraken voor een periode van 2 jaar opgesteld. De afspraken zijn gebaseerd op de volgende thema's; Nieuwbouw en ontwikkeling, Huurbeleid en toewijzing, duurzaamheid, leefbaarheid en participatie. Daarnaast is er een procesafpraak gemaakt hoe we onze samenwerking borgen.

Alternatieve mogelijkheden

n.v.t.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De prestatieafspraken krijgen vorm in het overleg tussen gemeente, corporaties en huurderorganisaties.

Communicatie

De Raad wordt in de Woonbrief geïnformeerd over de voortgang van de prestatieafspraken met de verschillende corporaties.

Financiën

n.v.t.

Risico's

n.v.t.

Vervolg

In 2025 werken de gemeente Zwolle, woningcorporaties en huurdersorganisaties volgens de procesafspraken aan de prestatieafspraken en geven de partijen uitvoering aan de lopende afspraken en monitoren de voortgang.

Openbaarheid

De nota is openbaar.