Samen bouwen aan een sterk Zwolle

Prestatieafspraken Zwolle
2024 tot en met 2027

Gemeente Zwolle
deltaWonen, SWZ, Openbaar Belang
Centrale Bewonersraad deltaWonen, Centrale Huurdersraad Openbaar Belang, De Woonkoepel SWZ

Vooraf: over deze prestatieafspraken voor Zwolle

Deze meerjarige prestatieafspraken vormen een overeenkomst tussen de gemeente Zwolle, de woningcorporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang en hun huurdersorganisaties (Centrale Bewonersraad deltaWonen, Centrale Huurdersraad Openbaar Belang, De Woonkoepel SWZ). De afspraken kennen een looptijd van 2024 tot en met 2027.

Deze prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in een tijd waarin 'wonen' een buitengewoon belangrijk thema is. Er is een groot tekort aan woningen, waardoor er een flinke krapte op de woningmarkt is ontstaan. De betaalbaarheid van het wonen staat mede door de hoge inflatie en de gestegen energiekosten onder druk. Via Nationale Prestatieafspraken, landelijke actieprogramma's en regionale woondeals wordt er hard aan gewerkt om het tij te keren. In Zwolle werken partijen goed samen om meer woningen te bouwen, voor alle huurders een fijn thuis te realiseren en te zorgen voor een duurzame en betaalbare woningvoorraad. Het Actieprogramma Seniorenhuisvesting is hier een mooi voorbeeld van.

Tegelijkertijd blijft de volkshuisvestelijke opgave voor de komende jaren over de volle breedte fors. Dit betekent ook keuzes maken in wat meer en minder belangrijk is. Partijen geven daarbij prioriteit aan het realiseren van nieuwbouw. De woningbouwproductie is de afgelopen jaren achtergebleven bij de groeiende vraag met als gevolg oplopende wachttijden en afnemende slaagkansen voor doelgroepen. Partijen zetten alles op alles om deze trend te keren. Dat lukt alleen door de pijlen gelijk te richten en door dingen anders te doen. De focus ligt hierbij op uitvoeringskracht, het realiseren van woningen en het beter benutten van de bestaande voorraad. De beperkte capaciteit wordt vooral hierop ingezet. Partijen maken daarbij de slag van beleid naar uitvoering.

Voor wat betreft de realisatie van sociale huurwoningen zijn de drie Zwolse woningcorporaties, deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ preferente partner van de gemeente in de stad. De corporaties ontlenen hun positie als sociale verhuurders aan de Woningwet. Deze waarborgt een blijvende betrokkenheid van de corporaties bij de wijken en de stad, eist prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisaties en biedt een specifiek stelsel van huurbeleid en huurbescherming van huurders aangewezen op een sociale huurwoning. De gemeente stuurt op de realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen door de Zwolse corporaties.

Via deze stedelijke afspraken geven partijen vanuit een gedeeld perspectief concreet invulling aan de gemeentelijke woonambities voor Zwolle, zoals onder andere verwoord in het coalitieakkoord Zwolle 2022-2026 "Samen voor een waarde(n)volle toekomst". Met deze prestatieafspraken dragen partijen ook in belangrijke mate bij aan de opgaven zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal West-Overijssel. Deze prestatieafspraken staan daarmee niet op zichzelf. Ze zijn een Zwolse vertaling van diverse afspraken en convenanten waar al een handtekening onder staat en die daarmee kaderstellend zijn.

Deze prestatieafspraken zijn te beschouwen als kaderafspraken voor een periode van vier jaar, die op onderdelen jaarlijks geconcretiseerd worden in een jaarschijf. Deze manier van werken draagt enerzijds bij aan koersvastheid en anderzijds aan de benodigde flexibiliteit onderweg. Dit betekent ook dat de corporaties geen jaarlijks 'bod' meer uitbrengen. De jaarschijf voor het eerste jaar staat achteraan in dit document.

Hierna volgen voor elk van de hoofdthema's eerst de ambities voor Zwolle en daarna per thema de concrete afspraken. De hoofdthema's zijn:

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

Om de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst te monitoren, ontwikkelen de partijen een monitoringssysteem.

Inhoud van de prestatieafspraken

1. Voldoende sociale huurwoningen 5
1.1 Woningen toevoegen door nieuwbouw 5
1.2 Omvang en optimaal benutten bestaande woningvoorraad 7

2. Betaalbaarheid 8
2.1 Betaalbare woonlasten 8
2.2 Voorkómen van betalingsachterstanden en ontruimingen 9

3. Duurzaamheid en woningkwaliteit 10
3.1 Warmtetransitie 10
3.2 Verduurzamen woningvoorraad woningcorporaties 11
3.3 Klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit 11
3.4 Zorgen voor kwalitatief goede woningen 11

4. Een thuis voor iedereen 12
4.1 Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning 12
4.2 Aandachtsgroepen 13
4.3 Overige doelgroepen 14
4.4 Wonen en zorg voor ouderen 15

5. Leefbare wijken 16
5.1 Samenwerken via een gebiedsgerichte wijkaanpak 16
5.2 Aanpak woonoverlast, ondermijning en criminaliteit 17

6. Organisatie en samenwerking 18
6.1 Voortzetten van de goede samenwerking 18
6.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden 19

7. Jaarschijf 2024 21

Bijlage 1: projectenlijst nieuwbouw 24
Bijlage 2: voorraadontwikkeling corporaties 25
Bijlage 3: energielabels 26

Overeengekomen te Zwolle op 31 januari 2024

Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle**

De wethouder Wonen, Mevrouw D. de Jong

.....

Namens de **Zwolse woningcorporaties**

Dhr. E. Leideman namens deltaWonen

.....

Mevr. W. van Erp Taalman Kip namens SWZ

.....

Dhr. S. Quint namens Openbaar Belang

.....

Namens de **Zwolse Huurdersorganisaties**

Mevr. M. Slok namens Centrale Bewonersraad deltaWonen

.....

Dhr. J. Besselink namens De Woonkoepel SWZ

.....

Dhr. C. Wolfkamp namens Centrale Huurdersraad Openbaar Belang

.....

1. Voldoende sociale huurwoningen

AMBITIE

De druk op de woningmarkt is enorm. De woningbouwproductie is de afgelopen jaren achtergebleven bij de groeiende vraag met als gevolg oplopende wachttijden en afnemende slaagkansen voor doelgroepen. Partijen hebben de ambitie om de slaagkansen voor een sociale huurwoning in Zwolle te verhogen. De gemeente en corporaties zetten gezamenlijk vol in op het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. Partijen volgen hierbij de ambitie zoals is afgesproken in de regionale woondeal West-Overijssel. Kansen om extra sociale huurwoningen toe te voegen aan bestaande woongebouwen worden waar mogelijk benut.

Naast het toevoegen van nieuwe woningen, spreken partijen af de bestaande voorraad beter te benutten én doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Dat zorgt er voor dat meer sociale huurwoningen vrij komen en het vergroot ook de kans voor huishoudens om te wonen in een woning die past bij hun huishoudens-samenstelling, levensfase en inkomen.

1.1 Woningen toevoegen door nieuwbouw

1.1.1 De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties hebben op basis van de harde plancapaciteit de ambitie om in Zwolle in de periode van de prestatieafspraken 763 nieuwe sociale huurwoningen, 142 middeldure huurwoningen en 139 flexwoningen op te leveren. Aanvullend zijn er voor deze periode zachte plannen voor 797 sociale huurwoningen en 29 middeldure huurwoningen en is er in de meerjarenramingen van de corporaties geld gereserveerd voor nog te acquireren plannen. Vanuit de gezamenlijk gevoelde urgentie, doen de gemeente en de corporaties er alles aan om belemmeringen om de plannen uit te voeren weg te nemen, om zachte plannen ‘op te harden’. Hierbij heeft ieder zijn eigen verantwoordelijkheid.

1.1.2 Partijen hebben een Stadsdeal in ontwikkeling om extra woningen toe te voegen. De Stadsdeal is gericht op de realisatie van circa 500[1] sociale huurwoningen bovenop de reguliere opgave in de periode 2025 tot 2030, op eigen locaties van de corporaties en op gemeentelijke locaties binnen de bestaande stad. Door focus en specifieke afspraken te maken moet de Stadsdeal leiden tot versnelling en versterking van de realisatiekracht. In de Stadsdeal worden aan de voorkant afspraken gemaakt over in ieder geval onderstaande thema’s die in het Directeurenoverleg tussen gemeente en corporaties worden afgestemd:

- te ontwikkelen locaties;
- plankosten;
- parkeernormen;
- toepassen van beleidskaders;
- ruimtelijke kwaliteit;
- juridisch instrumentarium;
- proces & organisatie.

De corporaties leggen de Stadsdeal ter advisering voor aan de huurdersorganisaties en uiterlijk in Q2 2024 wordt de Stadsdeal door partijen ondertekend. Rapportage over de Stadsdeal wordt gekoppeld aan het Bestuurlijk Overleg dat in het kader van de prestatieafspraken tweemaal per jaar plaatsvindt.

[1] Het exacte aantal woningen wordt opgenomen in de Stadsdeal.

1.1.3 Bij realisatie van huurwoningen in de sociale huursector zijn de drie Zwolse corporaties deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ als toegelaten instellingen preferente partners van de gemeente Zwolle, binnen het wettelijke kader. De corporaties ontlenen hun positie als sociale verhuurders aan de Woningwet. Deze waarborgt een blijvende betrokkenheid van de corporaties bij de wijken en de stad, eist prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisaties en biedt een specifiek stelsel van huurbeleid en huurbescherming van huurders aangewezen op een sociale huurwoning.

De gemeente stuurt op de realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen door de Zwolse corporaties. Sturen betekent dat de gemeente haar (publiekrechtelijke en privaatrechtelijke) instrumentarium inzet om dit aandeel te kunnen realiseren. Dit kan door in anterieure overeenkomsten het programma en de uitvoering van de sociale huur vast te leggen.
In 2022 zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van sociale huurwoningen die zijn opgenomen in onderstaande figuur 'Uitgangspunten sociale huurwoningen Zwolle'.



1.1.4 Op basis van het actuele gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Betaalbaarheidsagenda 2021, wordt in gebiedsontwikkelingen minimaal 20% sociale huur binnen het segment van 30% goedkoop gerealiseerd, dus 2/3 van het segment goedkoop is sociale huur. De gemeente Zwolle heeft hierover afspraken gemaakt in de Regionale Woondeal van West Overijssel. Per jaar realiseren partijen minimaal 200 sociale huurwoningen, exclusief de flexwoningen en exclusief de verdichtingsmogelijkheden in de bestaande stad (Stadsdeal). De gemeente stuurt in de gebiedsontwikkelingen actief op het uitgangspunt om minimaal 20% sociale huur te realiseren. De gemeente en de corporaties sturen - ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en rol - op realisatie van de woningen in het geplande opleveringsjaar.

Landelijk wordt gestuurd op een totale sociale huurwoningvoorraad van minimaal 30% per gemeente. Partijen in Zwolle monitoren de stand van zaken met betrekking tot nieuwbouw en bespreken dit samen met de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad (zie ook 1.2.1) minimaal eenmaal per jaar in het Bestuurlijk Overleg.

1.2 Omvang en optimaal benutten bestaande woningvoorraad

1.2.1 Op peildatum 1 januari 2024 is de omvang van de sociale huurwoningvoorraad van de corporaties in Zwolle 18.825. Partijen maken de afspraak dat de totale sociale voorraad toeneemt in de periode tot 31 december 2027. Hoe groot de toename is, is afhankelijk van de mogelijkheden om zachte plannen uit te voeren. Om deze reden spreken partijen af bij de voorraadontwikkeling te werken met een bandbreedte. De totale sociale woningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, toevoegingen via transformatie of overname, onttrekkingen via verkoop, sloop en liberalisatie) wordt jaarlijks door de corporaties gemonitord en besproken met de gemeente en de huurdersorganisaties (zie ook afspraak 1.1.4, 1.2.2 en 2.1.4).

	1-1-2024	31-12-2027
deltaWonen	8.710	9.048 - 9.056
Openbaar Belang	2.625	2.707 - 2.747
SWZ	7.459	7.580 - 8.234

1.2.2 Verkoop van corporatiewoningen is geen doel op zich maar vormt voor corporaties een noodzakelijk onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering en gebalanceerd voorraadbeleid. De verkoop van woningen draagt bij aan gemengde wijken en het bevorderen van doorstroming. Daarnaast draagt het bij aan het vergroten van het aandeel betaalbare koop in de stad. Partijen spreken af dat de corporaties terughoudend zijn met verkoop van bestaande sociale huurwoningen, en dat het achterblijven van de nieuwbouwproductie niet betekent dat de corporaties niet meer in staat worden gesteld om bestaande woningen te verkopen. De te verkopen woningen worden zoveel mogelijk verkocht aan (zittende) huurders waarbij de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding dat de gemeente in samenwerking met het concilium heeft opgesteld, wordt gevolgd. In bijlage 2 zijn de te verwachten verkoopaantallen per corporatie opgenomen.

1.2.3 Partijen willen de slaagkans voor woningzoekenden vergroten. Via de kwartaalrapportages en de jaarrapportage van Woningzoeker wordt het aantal verhuringen (zowel regulier als via directe bemiddeling), het aantal woningzoekenden, inschrijftijd, zoekduur en slaagkans in beeld gebracht. Corporaties bespreken de rapportages met de huurdersorganisaties en de gemeente. Eens in de twee jaar wordt het afwegingskader woonruimteverdeling herijkt.

1.2.4 Om doorstroming te realiseren, committeren partijen zich aan de ambities en de acties zoals beschreven in het actieplan ‘Beter benutten bestaande voorraad’ vastgesteld in juni 2023. De corporaties streven ernaar om de verhuisketen van gemiddeld 1,3 woningen te verhogen naar gemiddeld 1,6 woningen eind 2027. Jaarlijks wordt de voortgang besproken.

1.2.5 Partijen spreken af dat, gezien de krapte op de woningmarkt in Zwolle voor de middeninkomens, de corporaties gebruik kunnen maken van de maximale vrije ruimte (15%) bij woningtoewijzing om sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen.

2. Betaalbaarheid

AMBITIE

Door de hoge inflatie en de gestegen energiekosten hebben steeds meer bewoners moeite om rond te komen. Armoede is funest voor de bestaanszekerheid, reden voor partijen om er alles aan te (blijven) doen om armoede en schulden te voorkomen. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen ten eerste dat de woonlasten van de Zwolse huurders betaalbaar blijven. Ten tweede is de ambitie om dreigende betalingsproblemen vroegtijdig op te sporen en door middel van passende ondersteuning (oplopende) betalingsachterstanden en ontruimingen tot een minimum te beperken. Alle partijen voelen en pakken hierin hun verantwoordelijkheid:

- De *corporaties* hanteren een gematigd en transparant huurbeleid waarbij de betaalbaarheid van het wonen van alle doelgroepen prioriteit is. Het pro-actieve incassobeleid van de corporaties kan succesvol genoemd worden. Het aantal ontruimingen op basis van huurachterstand is laag, de ambitie is om dit te komende jaren zo te houden.
- De *gemeente Zwolle* draagt bij aan de betaalbaarheid van het wonen door een sociaal grondprijsbeleid en de inzet van diverse inkomensondersteunende vangnetregelingen. Het streven is om de komende jaren de samenwerking rondom de armoedeaanpak te intensiveren en te verbreden naar andere (potentiële) samenwerkingspartners. Sámen kan blijvend maatwerk geleverd worden aan díe huishoudens die door te hoge woonlasten in problemen (dreigen te) komen.
- Tot slot kunnen *huurders* via hun eigen gedrag, bijvoorbeeld in relatie tot energieverbuik, ook zelf zorgen voor het verlagen van woonlasten. Partijen willen huurders ondersteunen door goede voorlichting en het op elkaar laten aansluiten van regelingen.

2.1 Betaalbare woonlasten

2.1.1 De corporaties en huurdersorganisaties verbinden zich aan de landelijke afspraak dat de huursom van corporaties in 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Door aan te sluiten bij de landelijke afspraak wordt bijgedragen aan een gematigd en transparant huurbeleid.

2.1.2 Het huurbeleid is de belangrijkste bijdrage van de corporaties aan de betaalbaarheid. Over de definitieve invulling van de beschikbare beleidsruimte vragen de corporaties ieder jaar hun eigen huurdersorganisatie om advies. De corporaties informeren elkaar en de gemeente over de gemaakte keuzes.

2.1.3 De corporaties kunnen de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Over het al dan niet toepassen van de inkomensafhankelijke huur, over de methodiek, over het plafond voor de kale huurprijs en over de verantwoording vindt jaarlijks afstemming plaats tussen de corporatie en de eigen huurdersorganisatie. De opbrengsten die voortvloeien uit de hogere huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zet de betreffende corporatie in ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of kwaliteit van haar sociale huurwoningen in Zwolle. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).

2.1.4 Huurders van de corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum én een huur hoger dan € 575 (prijspeil 2023) hebben per 1 juli 2023 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag gekregen. Jaarlijks wordt de sociale woningvoorraad van de corporaties gemonitord. Hierbij brengen de corporaties zowel streefhuren als netto-huren in kaart. Zij hanteren de bestaande huurprijscategorieën en voegen als nieuwe huurprijscategorie de woningvoorraad tot € 575 (prijspeil 2023) toe.

2.1.5 In het kader van energiearmoede continueert de gemeente het project Warm Thuis ten minste tot en met 2024, zodat Zwollenaren met een inkomen tot 130% van het bestaansminimum ondersteuning kunnen krijgen. De corporaties dragen bij aan het tegengaan van energiearmoede door het verduurzamen van hun woningbezit, de inzet van energiecoaches en voorlichting.

2.2 Voorkómen van betalingsachterstanden en ontruimingen

2.2.1 De gegevensuitwisseling tussen gemeente en corporaties rondom vroegsignalering is geregeld in het Convenant Vroegsignalering. De gemeente pakt de regie om het netwerk van samenwerkingspartners rondom het voorkómen en tijdig signaleren van schulden te verbreden en de gegevensuitwisseling met andere partijen in het Zwolse netwerk (zoals zorg en welzijn) mogelijk te maken. Jaarlijks evalueert de gemeente het Convenant Vroegsignalering en bespreekt de gemeente de voortgang, resultaten, procesafspraken en samenwerking met alle betrokken partners.

2.2.2 De gemeente biedt een pakket aan ondersteuningsmaatregelen voor bewoners (waaronder huurders) die het nodig hebben. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zetten zich er gezamenlijk voor in om mensen bewust te maken van de bestaande voorzieningen en mogelijkheden voor hulp in geval van betalings- en schuldenproblematiek, en ze stimuleren en motiveren huurders hier (tijdig) gebruik van te maken.

3. Duurzaamheid en woningkwaliteit

AMBITIE

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties hebben de ambitie in Zwolle bij te dragen aan de afspraken over duurzaamheid en woningkwaliteit zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken. Concreet wordt toegewerkt naar een CO_2 neutrale woningvoorraad per 2050. De gemeente Zwolle heeft in het coalitieakkoord opgenomen om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Daar waar gemeente en corporaties samen optrekken in de warmtetransitie is betaalbaarheid van de energie voor de huurder een belangrijk vertrekpunt.

Partijen willen een concrete bijdrage leveren aan klimaatadaptatie en circulariteit en doen dit via een gebiedsgerichte aanpak en door het benutten van koppelkansen.

De kwaliteit van de woningen van de corporaties in Zwolle is in goede staat. De corporaties bezitten in Zwolle geen woningen met een conditiescore 5 of 6 (conditiemeting conform NEN2767 standaard) en ook zijn geen loden leidingen meer aanwezig in de woningen. Partijen spannen zich optimaal in om schimmel- en vochtproblematiek te voorkómen danwel aan te pakken.

3.1 Warmtetransitie

3.1.1 De gemeentelijke ‘transitievisie warmte’ (2020) en de daarbij behorende warmteplannen zijn voor corporaties en huurders een onmisbaar startpunt voor hun verduurzamingsinzet. De warmteplannen bepalen mede welke verduurzamingskeuzes tot 2030 verstandig zijn. Het helpt corporaties bij het bepalen of het bijvoorbeeld mogelijk en wenselijk is om een hybride systeem te installeren vooruitlopend op het aardgasvrij maken op langere termijn. De gemeente stelt de warmteplannen voor Holtenbroek en Aa-landen vast in 2024, voor de wijk Berkum in 2025 en voor de wijken Diezerpoort en Assendorp in 2026/2027.

3.1.2 Voor de warmtetransitie heeft de gemeente een warmtetransitiekaart ontwikkeld, als uitwerking van de ‘transitievisie warmte’. Deze kaart laat zien welke energiedragers in welke wijken als alternatief voor aardgas gebruikt kunnen worden. Corporaties maken een eigen afweging van maatregelen voor hun woningvoorraad en kijken hierbij ook naar de warmtetransitiekaart.

3.1.3 Om de gezamenlijke inzet rondom de warmtetransitie goed te borgen en monitoren en zoveel mogelijk te komen tot een gezamenlijk programma met afgestemde planning en projecten, vinden partijen het van belang om onder regie van de gemeente een duidelijke overlegstructuur af te spreken. De overlegstructuur volgt uit het traject warmtetransitie.

3.1.4 Als onderdeel van de warmtetransitie zet Zwolle in op geothermie als warmtebron. Hiertoe worden stappen gezet om te komen tot een warmtebedrijf geothermie. Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst in 2023 door gemeente en corporaties, streven gemeente en corporaties naar ondertekening van een raamovereenkomst in 2024. In de raamovereenkomst worden duidelijke kaders afgesproken over onder meer de tariefstelling. De raamovereenkomst wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de Raden van Commissarissen, en is adviesplichtig richting de huurdersorganisaties. Via het warmtebedrijf Zwolle Noord kunnen de wijken Holtenbroek/Aa-landen en delen van Diezerpoort worden aangesloten op geothermie.

3.1.5 Gemeente en corporaties maken, met advies van de huurdersorganisaties, in 2025 stadsbrede afspraken over samenwerking (inrichten stedelijke overlegstructuur, zie 3.1.3), betaalbaarheid en andere relevante uitgangspunten bij de wijkaanpak energietransitie. Ze gebruiken hiervoor o.a. de lessen die geleerd worden rondom de samenwerking geothermie (zie 3.1.4).

3.2 Verduurzamen woningvoorraad woningcorporaties

3.2.1 De corporaties verbeteren uiterlijk eind 2028 alle woningen met een energielabel E, F en G uit de woningvoorraad naar minimaal label D, op voorwaarde van instemming van 70% van de huurders en de eventuele VvE. Uitzondering hierop zijn monumenten en sloopwoningen. Een overzicht van energielabels per corporatie is opgenomen in bijlage 3.

3.2.2 Jaarlijks delen de corporaties hun verduurzamingaanpak en de bijbehorende planning (vooruitkijkend) met de gemeente en de huurdersorganisaties, en jaarlijks geven de corporaties de gemeente en de huurdersorganisaties inzicht in het aantal energielabels dat zij over het afgelopen jaar hebben verbeterd (terugblikkend).

3.2.3 Bij de verduurzamingsaanpak van complexen met gespikkeld bezit geven corporaties de aannemer de opdracht om particuliere woningbezitters hetzelfde verduurzamingspakket aan te bieden als dat huurders krijgen.

3.3 Klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit

3.3.1 De gemeente brengt in kaart welke wijken/buurten prioriteit moeten krijgen in het tegengaan van hittestress en wateroverlast. Voor het uitvoeren van concrete maatregelen bepalen gemeente en corporaties koppelkansen. Bij de aanpak wordt aangesloten bij trajecten en bewonersinitiatieven die al lopen, waarbij op stedelijk niveau de huurdersorganisaties en op complexniveau de bewonerscommissies worden betrokken. Op deze manier worden kennis en ervaring optimaal ingezet.

3.3.2 Per project maken de corporaties en de gemeente afspraken over het ambitieniveau met betrekking tot het toepassen van circulaire maatregelen. Corporaties en gemeente stimuleren het verlagen van de milieudruk bij renovaties, stimuleren het verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw en kijken wat mogelijk is op het vlak van circulaire- en industriële bouw en klimaatadaptief bouwen, in balans met de kosten van de renovatie of de bouw.

3.3.3 De gemeente en de corporaties verkennen in 2025 samen hoe zij de principes en bouwstenen van de verstedelijkingsstrategie (onderdeel klimaatadaptief ruimtelijk ontwikkelen) kunnen doorvertalen naar het vastgoed/bezit van de corporaties.

3.4 Zorgen voor kwalitatief goede woningen

3.4.1 Bij het verbeteren van de woningkwaliteit heeft het voorkómen van vocht- en schimmelproblematiek extra aandacht van de corporaties. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zetten zich daarnaast gezamenlijk in voor de juiste voorlichting aan bewoners over goed gebruik van de woning en de ventilatiemogelijkheden om vocht- en schimmelproblemen te voorkomen.

4. Een thuis voor iedereen

AMBITIE

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. Een stad waar mensen wonen op een plek die bij hen past. Partijen zien het goed huisvesten en ondersteunen van de aandachtsgroepen zoals verwoord in het landelijke programma 'Een Thuis voor iedereen' als een belangrijke bouwsteen voor een inclusieve stad, en willen hier een stevige bijdrage aan leveren. Voor kwetsbare bewoners gaat het om meer dan een huis alleen, het gaat ook om het bieden van passende ondersteuning en zorg. Partijen zorgen er samen voor dat zij met hun inzet de draagkracht in buurten en complexen bevorderen.

Als het gaat om senioren zetten partijen zich meer in om geschikte woningen voor senioren in de wijken te realiseren, om doorstroming op gang te brengen en om de bewustwording onder Zwollenaren over hun woningbehoefte op latere leeftijd verder te vergroten.

4.1 Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning

4.1.1 De gemeente ontwikkelt een huisvestingsverordening en betrekt de corporaties en huurdersorganisaties hier actief bij. De evaluatie van het bestaande 'afwegingskader woonruimteverdeling' vormt onderdeel van het proces om te komen tot de huisvestingsverordening. De gemeente zorgt ervoor dat medio 2024 de besluitvorming wordt opgestart, hierbij strevend naar invoering per 1 januari 2025. Lopende het proces van de lokale huisvestingsverordening werkt de gemeente Zwolle mee aan de verkenning naar een regionale huisvestingsverordening.

4.1.2 Op provinciaal niveau wordt in 2024 gestart met de ontwikkeling van een woonzorgvisie. In de woonzorgvisie wordt de huisvestingsopgave voor senioren en aandachtsgroepen voor Zwolle voor de komende jaren inzichtelijk. Gemeente en corporaties maken aanvullend concrete afspraken over de gewenste toevoeging van specifieke woonvormen voor senioren en aandachtsgroepen.

4.1.3 Voor de ondersteuning en begeleiding van kwetsbare bewoners spreken de gemeente en de corporaties af om onderling en met zorg- en welzijnspartijen optimaal samen te werken. De gemeente en de gecontracteerde zorg- en welzijnspartijen zorgen waar nodig voor de juiste ondersteuning op een of meerdere leefgebieden, zoals wonen, werk, relatie, sociale weerbaarheid, financiën en (geestelijke) gezondheid.

4.1.4 Tot 2028 zijn 280 extra plekken 'Beschermd Thuis wonen' nodig. Dit kan onder andere geclusterd wonen zijn. In de periode tot en met 2027 ontwikkelen de corporaties gemiddeld 40 plekken per jaar. Op projectniveau wordt ruimte gecreëerd voor ontmoeting en/of begeleiding. De gemeente borgt de financiering voor de begeleiding. Voorwaarde voor de corporaties is dat de panden alternatief aanwendbaar zijn, voor het geval de woningen in de toekomst als reguliere woning verhuurd dienen te worden. De 40 Beschermd Thuis woningen zijn onderdeel van de kwantitatieve afspraken die zijn verwoord in hoofdstuk 1, voldoende sociale huurwoningen.

4.1.5 De corporaties experimenteren met nieuwe woonvormen, ook voor huishoudens met een zorgbehoefte. Zij delen de ervaringen met de gemeente en de huurdersorganisaties, met als doel om een gedeeld beeld te ontwikkelen over de inzet van nieuwe woonvormen.

4.2 Aandachtsgroepen

4.2.1 Conform het landelijke programma ‘Een thuis voor iedereen’ en in lijn met het wetvoorstel van de ‘Wet inzake versterking regie op de volkshuisvesting’ spannen partijen zich in om kwetsbare bewoners en andere aandachtsgroepen (zie figuur) een betaalbare woning en de juiste ondersteuning te bieden. Partijen streven daarbij naar een goede balans tussen de huisvesting van aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden, waarbij het toewijzen van 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen (inclusief statushouders) als signaalwaarde geldt. Partijen volgen de stand van zaken via de kwartaalrapportages en de jaarrapportage van Woningzoeker en bespreken de voortgang tweemaal per jaar in het Bestuurlijk Overleg. Partijen bespreken de voortgang in termen van huisvesting, begeleiding, dagindeling, financieel beheer en de effecten van de huisvesting van aandachtsgroepen op onder andere slaagkansen, draagkracht in complexen en buurten en leefbaarheid.



4.2.2 De gemeente gaat met particuliere verhuurders en andere toegelaten instellingen die in Zwolle sociale huurwoningen verhuren in gesprek over de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen (waaropnder statushouders), met als doel dat deze verhuurders ook een bijdrage leveren aan de huisvesting van aandachtsgroepen.

4.2.3 **Huisvesting van statushouders:**
De gemeente Zwolle heeft jaarlijks een wettelijke taakstelling in de huisvesting van statushouders. Partijen staan hiervoor samen aan de lat en kijken daarbij naar alle mogelijkheden die een bijdrage kunnen leveren.

- Corporaties en gemeente spannen zich *gezamenlijk* in om de taakstelling te realiseren, onder andere door het realiseren van nieuwe (flex)woningen (zie ook paragraaf 1.1).
- De *corporaties* dragen bij aan deze opgave door woningen met voorrang aan statushouders toe te wijzen, waarbij het toewijzen van 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan statushouders - als onderdeel van de te huisvesten aandachtsgroepen - als signaalwaarde geldt. Zodra deze waarde in zicht komt, voeren partijen het goede gesprek met elkaar over de voorwaarden waaronder de totale taakstelling gehaald kan worden. Partijen monitoren en bespreken de voortgang tweemaal per jaar in het Bestuurlijk Overleg.
- De *gemeente* herijkt de beleidsregels voor woningsplitsing en kamerverhuur om kamergewijze verhuur aan jonge, alleenstaande statushouders mogelijk te maken. Verder zet de gemeente zich in om een tussenvoorziening te realiseren en om eerder te starten met het inburgeringstraject zodat de leefbaarheid minder onder druk komt te staan.

4.2.4 **Huisvesting van (dreigend) dak- en thuisloze mensen:**
Op basis van het 'Landelijke actieplan dak- en thuisloosheid' is de 'Regiovisie maatschappelijke opvang' in 2023 herijkt en aangepast. De corporaties spannen zich in om dak- en thuislozen zoveel mogelijk in reguliere woningen te huisvesten, waardoor de maatschappelijke opvang in Zwolle niet hoeft te worden uitgebreid. Randvoorwaarde hiervoor is dat de gemeente zorgt voor goede begeleiding en dat de woningvoorraad toeneemt conform de afspraken in het hoofdstuk 'Voldoende sociale huurwoningen'. Om de verwachte toename van dak- en thuislozen aan te kunnen, maakt de gemeente met regio-gemeenten concrete 'fair share' afspraken over de regionale huisvesting van deze doelgroep.

4.2.5 **Huisvesting van woonwagenbewoners:**
De gemeente heeft een inventarisatie uitgevoerd naar de behoefte aan extra standplaatsen voor woonwagens in Zwolle, waaruit bleek dat er behoefte bestaat aan uitbreiding met 12 tot 15 standplaatsen. SWZ levert in 2024 vier chalets bestemd voor woonwagenbewoners op in Breezicht-Noord. Gemeente en corporaties nemen in 2024, mede op basis van het aantal reacties op deze 4 nieuwe standplaatsen en tegen het licht van de algemene druk op de woningmarkt, een bestuurlijk besluit over de vraag of en hoe de resterende opgave ingevuld wordt en eventueel de wijze van realisatie (hoe, wanneer, wie, onder welke randvoorwaarden). De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

4.3 Overige doelgroepen

4.3.1 **Huisvesting van studenten:**
De gemeente en de corporaties monitoren de behoefte aan woningen voor studenten en nemen indien nodig aanvullende afspraken op in de werkafspraken.

4.3.2 **Huisvesting van starters:**
De corporaties zorgen ervoor dat het aantal beschikbare woningen voor starters wordt vergroot. De corporaties zetten daarbij in op het ontwikkelen van nieuwe woonvormen. De gemeente en de corporaties monitoren de behoefte aan woningen voor starters en nemen indien nodig aanvullende afspraken op in de werkafspraken.

4.3.3 **Huisvesting van uitstromers uit jeugdzorg:**
De gemeente en de corporaties spreken af om het beschikbare aanbod voor de doelgroep 'Uitstroom 18- tot 23- jarigen uit jeugdzorg' te vergroten door zich in te zetten op de volgende lijnen:

- Housing First Jongeren een boost geven door ook Housing First Jongeren mogelijk te maken via kamergewijze verhuur;
- Het realiseren van drie woningen met 3 kamers (totaal 9 plekken) voor de uitstroom van dakloze jongeren;
- Op individueel niveau creatieve oplossingen bedenken en mogelijk maken;
- Een kamertrainingcentrum voor jongeren van 18 tot 23 jaar realiseren.

Mocht gemeentelijke wet- en regelgeving concrete realisatie hiervan in de weg staan, dan spant de gemeente zich in om het beleid aan te passen. De jeugdzorg kent een transformatieopgave waarin gestreefd wordt naar kleinschalige woonzorgprojecten en gezinshuizen in de wijk om instroom in de jeugdzorg te voorkomen. Waar nodig leveren de corporaties een bijdrage om passende huisvesting hiervoor te realiseren.

4.4 Wonen en zorg voor ouderen

4.4.1 De gemeente en de corporaties committeren zich aan de ambities in het Actieplan Seniorenhuisvesting en het manifest 'Samen werken aan goed wonen voor ouderen' om (nog) meer geschikte woningen voor senioren in de wijken te realiseren, om doorstroming op gang te brengen en om de bewustwording onder Zwollenaren over hun woningbehoefte op latere leeftijd verder te vergroten. Monitoring van de uitvoering van het Actieplan Seniorenhuisvesting vindt plaats via de voortgangsrapportages Programma Wonen en Zorg.

4.4.2 Corporaties maken op basis van regionale opgave desgewenst een aanvullend deel van hun woningvoorraad zorggeschikt. De gemeente en de corporaties stellen het aantal woningen hiervoor met elkaar vast op basis van de provinciale woonzorgvisie (zie 4.1.2). Indien woningen door de corporaties zorggeschikt worden gemaakt, worden deze met voorrang toegewezen aan bewoners met een WLZ-indicatie.

5. Leefbare wijken

AMBITIE
Zwolle is een fijne stad om te wonen. Tegelijkertijd zijn er buurten en wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen samen werken aan leefbare en veilige wijken. Wijken die schoon, heel, groen en veilig zijn. Wijken waar bewoners elkaar ontmoeten en voor elkaar klaar staan.

Om dit te realiseren is gebiedsgericht samenwerken het uitgangspunt. Omdat partijen de overtuiging hebben dat gemengde wijken bijdragen aan leefbaarheid, zetten ze in op een gedifferentieerd woningaanbod en een gezonde mix van bewoners.

Om de veiligheid in wijken te bevorderen en overlast, ondermijning en criminaliteit tegen te gaan, zetten de gemeente en de corporaties hun samenwerking vanuit het Convenant Woonoverlast voort. De gemeente onderzoekt of het aantal convenantspartners kan worden uitgebreid, zodat een optimale samenwerking tussen gemeente, corporaties, politie, zorg- en welzijn gewaarborgd is. Op stedelijk niveau worden ook de huurdersorganisaties de komende jaren goed geïnformeerd over de aanpak op het thema ‘veiligheid’.

5.1 Samenwerken via een gebiedsgerichte wijkaanpak

5.1.1 Het Buurt voor Buurt onderzoek is de basis van waaruit gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken aan leefbare buurten en wijken. Tweejaarlijks worden de uitkomsten op wijkniveau besproken (de ‘wijkopgaven’), waarna een multidisciplinair uitvoeringsteam samen met bewoners aan de slag gaat met een gezamenlijke uitvoeringsagenda. In deze uitvoeringsagenda staat de concrete inzet op o.a. ontmoeting, schoon/heel/veilig, woonoverlast, openbare ruimte en groen.

5.1.2 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties onderkennen dat sommige wijken in Zwolle om extra inzet vragen. De wijken Holtenbroek, Dieze (waaronder Indische Buurt) en Kamperpoort worden aangewezen als eerste focuswijken. In deze focuswijken wordt via wijkgericht werken door wijkmanagers, wijkbeheerders en wijkmedewerkers in combinatie met welzijnswerk gewerkt aan leefbare buurten en wijken. Jaarlijks organiseert de gemeente een bijeenkomst waar op basis van beschikbare informatie (zoals Buurt voor Buurt onderzoek en Veerkrachtkaarten) bepaald wordt of in andere wijken dan hierboven benoemd extra inzet benodigd is.

5.1.3 Partijen spreken af dat corporaties ruimte hebben om te experimenteren met het verdelen van woningen om te werken aan veerkrachtige wijken, waarbij ook kan worden afgeweken van het huidige woonruimteverdelingsbeleid. De experimenteerruimte van corporaties wordt geborgd in de huisvestingsverordening van de gemeente. De corporaties communiceren transparant over de wijze waarop zij woonruimteverdeling en andere instrumenten inzetten en delen na afloop de ervaringen met de andere corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente.

5.1.4 Binnen de beweging van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis is een aantal pilots gestart in het geclusterd wonen waar onder andere community building door welzijnspartijen uitgevoerd wordt. Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken maakt de gemeente structurele afspraken met welzijnspartijen over hun opdracht in de sociale basis; het smeden van gemeenschappen en gemeenschapszin (‘community building’) is hier onderdeel van.

5.1.5 Huurders kunnen zelf voor een belangrijk deel bijdragen aan leefbare buurten en wijken. Vanuit de gemeente en vanuit de corporaties zijn er diverse mogelijkheden om hierbij te ondersteunen (denk aan gemeentelijke subsidieregelingen). Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken een gezamenlijk overzicht van de mogelijkheden en brengen die onder de aandacht van huurders.

5.2 Aanpak woonoverlast, ondermijning en criminaliteit

5.2.1 De gemeente en de corporaties handelen bij overlast conform de (proces)afspraken zoals vastgelegd in het Convenant Woonoverlast en bijbehorende procesplaat. Op initiatief van de gemeente wordt onderzocht of het convenant verbreed kan worden naar andere onderwerpen (zoals illegale prostitutie, woonfraude en afvaldump) en of andere organisaties op het terrein van zorg en welzijn kunnen aansluiten.

6. Organisatie en samenwerking

AMBITIE

De gemeente Zwolle, de corporaties en de huurdersorganisaties hebben een goede samenwerking en hechten er veel belang aan om deze samenwerking de komende jaren voort te zetten. De samenwerking wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Dat vraagt ook van partijen dat zij zich open durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties:

- zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- houden het gemeenschappelijke doel in het oog en werken binnen de kaders van de eigen organisatie toe naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- delen in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- spreken elkaar aan op het moment dat er belemmeringen of knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

In Zwolle zijn verschillende overlegtafels waar de gemeente, de corporaties en/of de huurdersorganisaties onderwerpen die de prestatieafspraken raken bespreken. De ambitie is om de komende vierjaarsperiode de overlegstructuur transparanter en efficiënter in te richten. Partijen streven naar vernieuwing in de samenwerking, waarbij gelijkwaardigheid en een optimale afstemming op verschillende niveaus van belang zijn. Totdat de nieuwe overlegstructuur is ingericht, werken partijen volgens onderstaande afspraken.

6.1 Voortzetten van de goede samenwerking

6.1.1 Ten minste vier maal per jaar vindt in het Bestuurlijk Overleg overleg plaats tussen de gemeente en de corporaties over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Tweemaal per jaar sluiten de huurdersorganisaties hier bij aan. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg waar dit tot meerwaarde kan leiden.

6.1.2 Minimaal eenmaal per jaar vindt er overleg plaats tussen de huurdersorganisaties en de wethouder van de gemeente Zwolle.

6.1.3 Ten minste vier maal per jaar vindt overleg met de ambtelijke kerngroep plaats. In de kerngroep is iedere partij vertegenwoordigd. De kerngroep zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar de werkgroepen. Het voorzitterschap van de kerngroep rouleert.

6.1.4 Ten minste twee keer per jaar vindt er overleg plaats tussen de directie van de gemeente Zwolle, de Ambtelijk Opdrachtgevers op het domein van Wonen en Gebiedsontwikkeling en de directeur-bestuurders van de corporaties. In dit overleg wordt (de voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken besproken, met name de voortgang van de nieuwbouwopgave.

6.1.5 Eenmaal per jaar, in het tweede kwartaal, organiseren partijen een informatieavond voor raadsleden van de gemeente Zwolle over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die verwant zijn aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.

6.1.6 De uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze prestatieafspraken wordt gemonitord door de kerngroep. De kerngroep ontwikkelt hiertoe een monitoringssysteem.

6.1.7 Partijen maken jaarlijks een gezamenlijke jaarschijf, waarin zij concrete activiteiten en werkzaamheden benoemen waar zij het volgende jaar aan zullen werken. Partijen houden hier in hun begroting (qua budget en capaciteit) rekening mee. Deze werkwijze houdt ook in dat de corporaties geen jaarlijks 'bod' uitbrengen.

6.1.8 De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties behouden zich het recht voor om, als blijkt dat de dialoog niet tot goede resultaten leidt, terug te vallen op de officiële werkwijze zoals is vastgelegd in de Woningwet 2015, te weten dat iedere corporatie individueel uiterlijk op 1 juli een 'overzicht van voorgenomen activiteiten' (ook wel 'bod' genoemd), indient bij het college van de gemeente Zwolle en de huurdersbelangenvereniging, op basis waarvan vervolgens prestatieafspraken worden vastgelegd.

6.1.9 Partijen betrekken elkaar bij het opstellen van beleid dat de onderwerpen van deze prestatieafspraken raakt, informeren elkaar actief over belangrijke ontwikkelingen die zij op de woningmarkt zien en delen de resultaten van relevant onderzoek met elkaar.

6.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

6.2.1 Deze meerjarenafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2027. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2027 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2028.

6.2.2 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

6.2.3 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.

6.2.4 In de prestatieafspraken wordt vaak verwezen naar deltaWonen, SWZ en Openbaar belang als 'de corporaties'. Mocht één van de corporaties door gewijzigde omstandigheden niet aan de afspraken kunnen voldoen, zoeken de corporaties in lijn met afspraak 6.2.3 in redelijkheid en billijkheid naar mogelijkheden om de gezamenlijke afspraak na te komen, zonder daarbij aan de voorkant de garantie te kunnen geven dat dit lukt.

6.2.5 Bij een eventueel geschil vindt in de kerngroep ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en huurdersorganisaties.

7. Jaarschijf 2024

Partijen werken met een jaarschijf om de realisatiekracht te versterken. Onderstaand zijn per thema uit de meerjaren prestatieafspraken de concrete activiteiten en werkzaamheden benoemd waar partijen in 2024 prioriteit aan geven. De nummers in de eerste kolom verwijzen naar het nummer van de afspraak in de kaderafspraken. De partij benoemd in de kolom 'trekker' is de partij die het initiatief neemt om de afspraak (al dan niet in samenwerking met anderen) uit te voeren. Aan het eind van het jaar worden de activiteiten en de werkzaamheden voor het volgende jaar geprioriteerd en vastgelegd in een nieuwe jaarschijf.

Monitoring

De uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze prestatieafspraken wordt gemonitord door de kerngroep. De kerngroep ontwikkelt hiertoe een monitoringssystematiek, waarin in ieder geval aangegeven wordt welke data gebruikt wordt, welk peilmoment gehanteerd wordt en wie de informatie aanlevert. De monitor wordt gebruikt om actief met elkaar de voortgang, eventuele knelpunten en oplossingsrichtingen te bespreken. In het Bestuurlijk Overleg wordt op basis van de monitor periodiek de voortgang besproken. Partijen spreken op basis van de meerjaren prestatieafspraken af -naast de voortgang van de uitvoering van de afspraken- in ieder geval het volgende te monitoren:

- Realisatie nieuwbouw en daarbinnen de realisatie van 20% sociale huurwoningen (afspraak 1.1.4);
- Ontwikkeling sociale huurwoningvoorraad (afspraak 1.2.1);
- Aantal verhuringen (zowel regulier als huisvesting aandachtsgroepen via directe bemiddeling), aantal woningzoekenden, inschrijftijd, zoekduur en slaagkans via kwartaalrapportages en jaarrrapportage van de Woningzoeker (afspraak 1.2.3);
- Sociale woningvoorraad naar huurprijscategorie, inclusief de toegevoegde huurprijscategorie tot €575 (afspraak 2.1.4);
- Ontwikkeling energielabels en afbouw EFG labels per corporatie (afspraak 3.2.1).

1. Voldoende sociale huurwoningen

Nr.	Werkafspraak	Trekker / Datum
1.1.1	-	
1.1.2	Maken Stadsdeal Zwolle	Gemeente / Q2 2024
1.1.3	-	
1.1.4	-	
1.2.1	-	
1.2.2	-	
1.2.3		
1.2.4	Bespreken voortgang plan 'Beter benutten bestaande voorraad' en in kaart brengen van de verhuisketen	Gemeente / Eerste helft 2024
1.2.5	-	

2. Betaalbaarheid

Nr.	Werkafspraak	Trekker / Datum
2.1.1	-	

2.1.2	Corporaties informeren elkaar en de gemeente over de definitieve invulling van de beschikbare beleidsruimte bij huurbeleid (jaarlijkse huurverhoging)	Corporaties / Q1 2024
2.1.3	-	
2.1.4	-	
2.1.5	-	
2.2.1	Evaluatie convenant Vroegsignalering, uitbreiden netwerk samenwerkingspartners en mogelijk maken gegevensuitwisseling met andere Zwolse partijen (zoals zorg en welzijn)	Gemeente / In 2024
2.2.2	De werkgroep betaalbaarheid stemt met elkaar de inzet af om mensen bewust te maken van bestaande voorzieningen en de mogelijkheden voor hulp in geval van betalings- en schuldenproblematiek	Gemeente / In 2024

3. Duurzaamheid en woningkwaliteit

Nr.	Werkafspraak	Trekker / Datum
3.1.1	Opstellen warmteplannen Holtenbroek en Aa-landen	Gemeente / In 2024
3.1.2	-	
3.1.3	Afspreken overlegstructuur rondom warmtetransitie	Gemeente / Q1 2024
3.1.4	Opstellen raamovereenkomst ‘warmtebedrijf geothermie’	Gemeente / In 2024
3.1.5	-	
3.2.1	-	
3.2.2	-	
3.2.3	-	
3.3.1	In beeld brengen welke wijken/buurten prioriteit moeten krijgen in het tegengaan van hittestress en wateroverlast, in kaart brengen koppelkansen met corporaties en lopende trajecten/bewonersinitiatieven en aanpak afstemmen met huurdersorganisatie (stedelijk) en/of met bewonerscommissies (complexniveau)	Gemeente / Q2 2024
3.3.2	-	
3.3.3	-	
3.4.1	-	

4. Een thuis voor iedereen

Nr.	Werkafspraak	Trekker / Datum
4.1.1	Ontwikkelen huisvestingsverordening en de corporaties en huurdersorganisaties hier actief bij betrekken	Gemeente / In 2024
4.1.2	Op basis van provinciale woonzorgvisie maken van aanvullende afspraken over toevoeging van specifieke woonvormen voor senioren en aandachtsgroepen	Gemeente / In 2024
4.1.3	-	
4.1.4	-	
4.1.5	-	

4.2.1	De huisvesting van aandachtsgroepen tweemaal bespreken in het Bestuurlijk Overleg en als de signaalwaarde van 20% wordt bereikt	Corporaties / In 2024
4.2.2	In gesprek gaan met particuliere verhuurders en andere toegelaten instellingen over hun bijdrage aan huisvesting aandachtsgroepen	Gemeente / In 2024
4.2.3	De huisvesting van statushouders tweemaal bespreken in het Bestuurlijk Overleg en als de signaalwaarde van 10% wordt bereikt	Corporaties / In 2024
4.2.3	Herijken beleidsregels voor woningsplitsing en kamerverhuur	Gemeente / In 2024
4.2.3	Realiseren van een tussenvoorziening	Gemeente / In 2024
4.2.4	-	
4.2.5	Gezamenlijk bestuurlijk besluit nemen over eventuele invulling resterende opgave woonwagenstandplaatsen	Gemeente / Q2 2024
4.3.1	-	
4.3.2	-	
4.3.3	Kamergewijze verhuur voor de beoogde doelgroepen (Housing First, dakloze jongeren, statushouder) mogelijk maken en een kamertrainingscentrum realiseren.	Gemeente / Q2 2024
4.4.1	(Mede) uitvoering geven aan het Actieplan Seniorenhuisvesting en het Manifest Samenwerken aan goed wonen voor ouderen	Gemeente / In 2024
4.4.2	Op basis van provinciale woonzorgvisie het aantal woningen vaststellen dat in bestaande voorraad zorggeschikt gemaakt wordt	Gemeente / In 2024

5. Leefbare wijken

Nr.	Werkafspraak	Trekker / Datum
5.1.1	Presentatie van het Buurt voor Buurtonderzoek aan de huurdersorganisaties	Gemeente / In 2024
5.1.2	Organiseren van een bijeenkomst waarin bepaald wordt in welke wijken extra inzet benodigd is	Gemeente / Q3 2024
5.1.3	Borgen experimenteerruimte in de lokale huisvestingsverordening	Gemeente / Q1 2024
5.1.4	Gemeente maakt structurele afspraken met welzijnspartrijen over de sociale basis: het smeden van gemeenschappen en gemeenschapszin (‘community building’) is hier onderdeel van	Gemeente / In 2024
5.1.5	Maken van een gezamenlijk overzicht van de mogelijkheden voor huurders om vanuit de gemeente en corporaties ondersteuning te ontvangen om zelf bij te dragen aan leefbare buurten en wijken	Huurders-organisaties / Q1 2024
5.2.1	Onderzoeken of het Convenant Woonoverlast verbreed kan worden naar andere onderwerpen (zoals illegale prostitutie, woonfraude en afvaldump) en of andere organisaties op het terrein van zorg en welzijn kunnen aansluiten	Gemeente / In 2024
5.2.1	Implementeren van de Wet goed verhuurderschap en op 1 januari 2024 starten met een meldpunt waar misstanden over het gedrag van verhuurders kunnen worden gemeld	Gemeente / In 2024

Bijlage 1: projectenlijst nieuwbouw

	deltaWonen	Openbaar Belang	SWZ	Totaal
Sociale huur, hard	368	202	193	763
Sociale huur, zacht	88	151	558	797
Middenhuur, hard	87		55	142
Middenhuur, zacht			29	29
Flexwoningen hard	70	42	27	139
Flexwoningen zacht			96	96
Totaal	613	395	958	1.966

Definities

Harde plannen: hierbij is er een goedgekeurd ontwikkel- of haalbaarheidsvoorstel. De woningen worden geteld in het jaar van oplevering. Dit is het jaar dat de woningen daadwerkelijk aan de voorraad worden toegevoegd.

Zachte plannen: dit zijn plannen waarvoor geld is gereserveerd in de meerjarenraming, maar waar nog geen besluitvorming over heeft plaatsgevonden. De woningen worden geteld in het jaar van de voorlopige oplevering.

Bijlage 2: voorraadontwikkeling corporaties

Voorraadontwikkeling deltaWonen

	2024	2025	2026	2027	totaal
Voorraad 1 januari 2024	**8.710**				
Nieuwbouw hard	117	58	59	221	455
Nieuwbouw zacht			8		88
Flexwoningen	60	10			70
Aankoop					
Sloop		-21	-21	-133	-179
Verkoop	-3	-3	-3	-3	-12
Liberalisatie					
Voorraad 31 dec hard en zacht	**8.884**	**8.928**	**8.971**	**9.056**	
Voorraad 31 dec alleen hard	**8.884**	**8.928**	**8.963**	**9.048**	

Voorraadontwikkeling Openbaar Belang

	2024	2025	2026	2027	totaal
Voorraad 1 januari 2024	**2.625**				
Nieuwbouw hard	144	18	40		202
Nieuwbouw zacht		20	101	30	151
Flexwoningen	42				42
Aankoop					
Sloop	-36	-24		-72	-132
Verkoop	-15	-15	-15	-15	-60
Liberalisatie		-10	-10	-10	-30
Voorraad 31 dec hard en zacht	**2.760**	**2.769**	**2.885**	**2.747**	
Voorraad 31 dec alleen hard	**2.760**	**2.749**	**2.784**	**2.707**	

Openbaar Belang probeert 63 woningen versneld op te leveren in december 2023. In de prestatieafspraken als oplevering in 2024 opgevoerd.

Voorraadontwikkeling SWZ

	2024	2025	2026	2027	totaal
Voorraad 1 januari 2024	**7.490**				
Nieuwbouw hard	15	113	40	25	193
Nieuwbouw zacht	-	120	336	102	558
Flexwoningen	27	96			123
Aankoop					
Sloop	-68	-24	-20		-112
Verkoop	-5	-5	-4	-4	-18
Liberalisatie					
Voorraad 31 dec hard en zacht	**7.459**	**7.759**	**8.111**	**8.234**	
Voorraad 31 dec alleen hard	**7.459**	**7.543**	**7.559**	**7.580**	

Bijlage 3: energielabels

	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Niet ingedeeld
DeltaWonen	-	15	22	134	3.557	2.153	1.422	501	343	126	37	487
Openbaar Belang	12	69	42	179	907	554	365	87	191	26	20	-
SWZ	14	85	242	449	2.729	1.790	1.462	373	149	65	94	18
Totaal	*26*	*169*	*306*	*762*	*7.193*	*4.497*	*3.249*	*961*	*683*	*217*	*151*	*505*

Peildatum: 15 november 2023