Samen werken aan een sterke, inclusieve stad Zwolle

Prestatieafspraken 2020-2023 Zwolle



- Huurders
- Woningcorporaties
- Gemeente Zwolle

De Woonkoepel
HUURDERSVERENIGING SWZ

BEWONERSRAAD
deltaWonen

Centrale Huurdersraad
Openbaar Belang

Zwolle

sWz

deltaWonen

Openbaar Belang
het begint met wonen

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

2. Organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring **7**
2.1 Overlegstructuur 7
2.2 Jaarschijf en monitoring 8
2.3 Gebiedsgericht samenwerken 8
2.4 Samenwerking bij onderzoek en uitwisseling van data 8
2.5 Bijzondere omstandigheden 9

3. Sterke groeistad en vernieuwende woonstad: de voorraad **11**
3.1 Omvang van de sociale voorraad 2020-2023 11
3.2 De groei van de stad tot 2030 11
3.3 Onttrekking van woningen 13
3.4 Gebiedsontwikkeling 13

4. Solidaire leefstad **15**
4.1 Woonruimteverdeling 15
4.2 Betaalbaarheid 16
4.3 Leefbaarheid 16
4.4 Wonen en zorg 17
4.5 De Herberg 18
4.6 Kadera 18

5. Duurzame deltastad **21**
5.1 De energietransitie 21
5.2 De klimaatadaptatie 22
5.3 Circulariteit 22

Bijlage 1: Begrippen en definities 23

Colofon
Dit is een uitgave van gemeente Zwolle, woningcorporaties deltaWonen, Openbaar Belang, SWZ en lokale huurdersorganisaties. November 2019.

tekst: gemeente Zwolle, woningcorporaties en huurderorganisaties
redactie: afdeling communicatie, gemeente Zwolle
fotografie: gemeente Zwolle, woningcorporaties en Getty Images
opmaak: Vornunicatie - Hans Dienaar bNO

1. Inleiding

De gemeente Zwolle, de woningcorporaties deltaWonen, Openbaar Belang, SWZ en de lokale huurdersorganisaties Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen, Centrale Huurdersraad Openbaar Belang en De Woonkoepel (SWZ) hebben voor de periode 2020 tot en met 2023 (verder te duiden als 2020-2023) nieuwe Prestatieafspraken gemaakt.



Zwolle kent een lange traditie van afspraken tussen de gemeente, de corporaties en sinds 2016 ook met de huurdersorganisaties, waarbij het partnerschap voor de stad en een sterk wederzijds vertrouwen de basis vormen. De nieuwe wettelijke kaders zoals de Woningwet 2015 en nieuwe wetgeving in het Sociaal Domein, hebben partijen nog dichter bij elkaar gebracht met de wijkgerichte aanpak, het gemeentelijk wijkmanagement en de Sociale Wijkteams als bindende principes.

Deze Prestatieafspraken zijn kaderafspraken voor een periode van vier jaar, afspraken op hoofdlijnen die de partijen jaarlijks gezamenlijk uitwerken in Jaarschijven waarin zij ook terugkijken op de behaalde resultaten.

De gemeente en de corporaties staan voor grote opgaven. Zwolle groeit op dit moment harder dan de prognoses voorspellen, de krapte op de woningmarkt neemt toe en de prijzen stijgen. Het is van belang dat de sociale woningvoorraad meegroeit zodat Zwolle een inclusieve stad blijft. De uitdaging voor de corporaties is om binnen de verstedelijkingsvisie van Zwolle hun nieuwbouwopgave op te schalen. De opgave voor de gemeente is om strak te sturen op de leidraad "30-40-30" (30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur) en om te sturen op voldoende locaties voor sociale huurwoningen.

Een tweede opgave betreft de verduurzaming van het bezit. In 2017 hebben de Zwolse corporaties in Aedes verband het traject "Routekaart CO_2 neutraal 2050" gevolgd. Ieder heeft in beeld gebracht wat moet gebeuren en wat de kosten daarvan zijn om in 2050 CO_2 neutraal te zijn. Hieruit is duidelijk geworden dat de corporaties deze kosten niet kunnendragen. Het Klimaatakkoord (Klimaattafel gebouwde omgeving) heeft in 2018 geleid tot landelijke afspraken met de corporaties om versneld 100.000 sociale huurwoningen van het gas af te krijgen, waarbij de kosten hiervan niet ten koste mogen gaan van huurders en van de nieuwbouw.

De Routekaart en het Klimaatakkoord hebben de duurzaamheidsopgave van de corporaties een blijvend hoge prioriteit gegeven in de investeringsagenda van de corporaties. Ook de gemeente investeert fors op dit terrein zoals met de Warmtegids ten behoeve van de Energietransitie en de Klimaatadaptatie Strategie. Het spreekt voor zich dat de gemeente en de corporaties hun opgaven zoveel mogelijk met elkaar verbinden op wijkniveau.

Een derde opgave betreft de thema's betaalbaarheid, leefbaarheid en wonen en zorg. Met de wettelijke verankering van het passend toewijzen is al veel verbeterd op het punt van de betaalbaarheid. In december 2018 sloten de Woonbond en Aedes een Sociaal Huurakkoord over een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders, voor zover dit in de wet wordt opgenomen de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. Met het Wijkmanagement en de Sociale Wijkteams voert de gemeente regie over de leefbaarheid van de wijken en kan de gemeente met zorg en hulp in huis bijdragen aan het langer thuis wonen.

De Zwolse corporaties zijn financieel gezond en kunnen blijven investeren in Zwolle binnen de grenzen van de Woningwet en de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met name de nieuwbouw en de verduurzaming van het bezit doen echter een groot beroep op de investeringskracht van de corporaties. Daarom is het des te zorgelijker dat de financiele/fiscale maatregelen die de afgelopen jaren zijn ingevoerd (zoals de verhuurdersheffing en recent nog de Anti Taks Avoidance Directive), de investeringskracht van de corporaties beperken. Zonder deze maatregelen zouden de corporaties nog meer kunnen investeren in Zwolle.

Naast de preferente corporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang is nog een aantal corporaties actief waarvan met name genoemd Habion, Woonzorg Nederland, Stichting Studentenhuisvesting en Wetland Wonen. De eerste drie corporaties richten zich op bijzondere doelgroepen (ouderen en studenten) en werken in geheel Nederland. Wetland Wonen is primair actief in Zwartewaterland, maar recent ook in Zwolle. Deze overige corporaties zijn complementair aan de kernopgave van de Zwolse corporaties en nemen een specifiek deel van de opgave voor hun rekening. Met de overige corporaties vinden in de tweede helft van 2019 specifieke afspraken plaats binnen de kaders en onder regie van deze Prestatieafspraken.
De opbouw van de afspraken 2020-2023 is gekoppeld aan de ambities uit de Woonvisie Ruimte voor Wonen van de gemeente Zwolle (2017-2027). Deze ambities sluiten naadloos aan op de grote opgaven waar de gemeenten en de corporaties de komende jaren voor staan.

1. Sterke groeistad
Zwolle groeit ook op langere termijn. Om Zwolle als groeistad verder te ontwikkelen is een nieuwe stap naar verstedelijking nodig. Zorgvuldig en duurzaam omgaan met de beschikbare ruimte, rekening houden met de wensen van de (nieuwe) bewoners en het woningaanbod daarop afstemmen.

2. Vernieuwende woonstad
Zwolle wil ruimte geven aan vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad. De veranderende huishoudsamenstelling (kleiner) en vergrijzing vragen ook om vernieuwing. De gemeente zet in op energietransitie en op hergebruik en renovatie van gebouwen. Ook de transformatie van vastgoed naar wonen of vernieuwende woonvormen dragen hieraan bij, waarbij functies (wonen, werken, zorgen), woontypen of doelgroepen gemengd zijn;

3. Solidaire leefstad
Zwolle wil werken aan solidaire wijken en levensloopbestendige woningen waardoor mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. De voorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit dragen bij aan een prettige woonomgeving. Een wijk waar jong en oud zich "thuis voelt".

4. Duurzame deltastad
Water en groen hebben een grote aantrekkingskracht op mensen en een positief effect op de omgeving. Wonen in nabijheid van water wordt hoog gewaardeerd, dat wil het college stimuleren, waarbij vanzelfsprekend oog is voor natuurwaarden en duurzaam ruimte- en energiegebruik. Groen en water betekenen ook goed voorbereid zijn op de effecten van klimaatveranderingen.

Na een algemeen hoofdstuk over organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring, volgt hoofdstuk 3 met afspraken die bijdragen aan Zwolle als sterke groeistad en moderne woonstad. Het gaat daar om de kern van de volkshuisvesting: afspraken over de omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad.

In hoofdstuk 4 volgenafspraken die bijdragen aan de solidaire leefstad zoals een eerlijke verdeling van de schaarse woonruimte, over de betaalbaarheid van het wonen, over leefbaarheid in de wijken en over wonen en zorg. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 over de duurzame deltastad met afspraken over klimaat, energietransitie en circulariteit. Verder zijn de afspraken onderscheiden in:
- Uitvoeringsagenda; met concrete en meetbare afspraken, bijvoorbeeld de nieuwbouwopgave.
- Ontwikkelagenda; met afspraken die in de komende periode nog verder ontwikkeld moeten worden.
- Innovatieagenda; met afspraken gericht op vernieuwing en experimenten.

Samen werken aan een sterke, inclusieve stad Zwolle

foto boven: **Congres Laageletterdheid: regionale organisaties tekenen samen voor het aanpakken van laaggeletterdheid!**
foto onder: **Kraanbolwerk**



foto boven: **Op de fiets over de Holtenbroekerdijk**
foto onder: **Appartementencomplex Geert Groote Dieze-Oost**





Samen werken aan een sterke, inclusieve stad Zwolle

2. Organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring

Beleid en ambities

De gemeente Zwolle, de Zwolse corporaties en de huurdersorganisaties zijn trots op de goede samenwerking zoals die in Zwolle plaatsvindt en willen deze samenwerking de komende jaren voortzetten. De opgaven in Zwolle zijn groot en urgent, maar de partijen zijn ervan overtuigd dat als zij samen de schouders eronder zetten ze de opgaven aankunnen.
De gemeente en de corporaties kennen korte lijnen en ondersteunen elkaar wanneer nodig en mogelijk, maar durven elkaar ook aan te spreken wanneer het niet goed gaat. Huurders worden door de gemeente en corporatie volwaardig betrokken bij en geraadpleegd over het volkshuisvestelijk beleid. Partijen willen de komende periode verkennen of het met name voor de huurdersorganisaties toegevoegde waarde heeft een samenwerkingsovereenkomst te sluiten waarin partijen vastleggen wat zij onderling van elkaar verwachten en hoe zij elkaar daarin kunnen ondersteunen en versterken.
"Samen" betekent ook elkaar betrekken bij relevante onderzoeken, informatie delen, samen de wijk als uitgangspunt nemen voor het realiseren van de opgave. Nog meer dan voorgaande jaren is het gebiedsgericht werken de basis van deze afspraken. Gebiedsvisies en positioneringsstatements zijn hierbij belangrijke instrumenten.

We staan als partijen de komende jaren voor belangrijke opgaven, zoals de verstedelijking van de stad en de energietransitie. Opgaven die vragen om aanpakken en samenwerking die zich kenmerken door experimenten en pilots. We vinden het belangrijk om daarbij van elkaar te leren, en ervaringen met elkaar te delen en vooraf de kaders van elkaar met elkaar te delen.
Om dit te bevorderen en mogelijk te maken, bekijken gemeente en corporaties de mogelijkheid om een gezamenlijk uitvoeringsfonds beschikbaar te stellen ten behoeve van prioritaire thema's in de uitvoering van de jaarschijven.

2.1 Overlegstructuur

Uitvoeringsagenda:

a. Minimaal tweemaal per jaar, in het voorjaar en in het najaar, vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken.
b. In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt er gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. Deze jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld.
c. Minimaal tweemaal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente en de bestuurders van de drie corporaties. Eens per jaar vindt er een voortgangsgesprek plaats tussen de bestuurder van iedere corporatie en de wethouder van de gemeente Zwolle.
d. Minimaal eenmaal per jaar vindt er overleg plaats tussen de huurdersorganisaties en de wethouder van de gemeente Zwolle.
e. De bestuurlijke overleggen worden ambtelijk voorbereid. Hiertoe vindt minstens zesmaal per jaar ambtelijk overleg plaats. Bij de voorbereiding van het bestuurlijk overleg zoals benoemd in afspraak 2.1.a worden de huurdersorganisaties betrokken.
f. De gemeente plant de afspraken voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen aan het begin van het jaar voor het gehele jaar.
g. 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.
h. De stuurgroep Woonruimteverdeling rapporteert ieder kwartaal (via de kwartaalrapportage) aan het ambtelijk overleg over de voortgang van de woonruimteverdeling in relatie tot de prestatieafspraken.
i. Eenmaal per jaar rapporteert de stuurgroep Woonruimteverdeling aan het Bestuurlijk Overleg over de voortgang van de woonruimteverdeling. De stuurgroep schuift hiervoor aan bij het BO.

2.2 Jaarschijf en monitoring

Uitvoeringsagenda

a. Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen, in het jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten die worden genoemd in de jaarschijf.
b. Om een gezamenlijke jaarschijf op te stellen waarbij de activiteiten van zowel de gemeente als de corporaties goed op elkaar afgestemd zijn, wordt ervoor gekozen om de lokale beleidsvrijheid die de Woningwet 2015 biedt, te benutten. Partijen benutten de periode juni tot en met augustus om gezamenlijk een concept van de jaarschijf voor het volgende jaar uit te werken en zien dat als het 'overzicht van voorgenomen activiteiten' dat de corporaties volgens de Woningwet 2015 jaarlijks per 1 juli moeten aanleveren bij de gemeente.
c. Monitoring van de afspraken vindt plaats in de jaarschijven en in het Bestuurlijke Overleg tussen de gemeente en de corporaties. De wijze van monitoring is in evenwicht voor wat betreft doel van de monitoring (verantwoording afleggen) en de administratieve belasting om dat op de juiste wijze te voldoen.
d. 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 voor 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.

Ontwikkelagenda

e. Bij de monitoring worden de afspraken getypeerd (uitvoering, ontwikkeling of innovatie) en wordt het tijdsbestek van uitvoering benoemd.
f. Partijen spreken af dat afspraken die in enig jaar zijn uitgevoerd, uit de monitoring kunnen worden gehaald.
g. Aan het einde van de periode komt er een totaaloverzicht van de behaalde resultaten.
h. Indien uit de monitoring blijkt dat de afspraken bijgesteld moeten worden, dan kan dit alleen als alle partijen hiermee instemmen.
i. Indien de tussentijdse bijstelling van afspraken uit deze overeenkomst impact heeft op het bereiken van de in deze prestatieafspraken vastgelegde gezamenlijke ambities, proberen partijen gezamenlijk naar een oplossing te zoeken om de vastgelegde ambities alsnog te kunnen bereiken.

2.3 Gebiedsgericht samenwerken

Uitvoeringsagenda

a. Gebiedsgericht werken is voor de gemeente en de corporaties het geografische uitgangspunt voor het uitvoeren van de prestatieafspraken. Het gebiedsgericht werken is van toepassing op alle onderwerpen van de prestatieafspraken, op een aantal vlakken zoals bijvoorbeeld leefbaarheid gebeurt dit al. Het doel is om meerwaarde voor de wijken te creëren door het koppelen van opgaves, bundelen van investeringen en draagvlak creëren bij de bewoners. Gebiedsgericht werken is daarmee het uitgangspunt in alle deelsporen van deze afspraken in de Sterke Groeistad en vernieuwende Woonstad, in de Solidaire leefstad en in de Duurzame Deltastad. Het Positioneringsstatement is hierbij een waardevol instrument, in 3.4. wordt dit instrument verder uitgewerkt.
b Partijen hebben hier gezamenlijk al een lange traditie in, zijn partners in de stad en hebben de principes van Natuurlijke Wijkvernieuwing omarmd. Door de omvang en de impact van de opgaven waar partijen voor staan realiseren zij zich dat er een volgende fase van gebiedsgericht samenwerken in gaat.

2.4 Samenwerking bij onderzoek en uitwisseling van data

Ontwikkelagenda

a. De gemeente en de corporaties nemen deel aan de oversampling van het WoON-onderzoek.
b. De gemeente en de corporaties doen gezamenlijk onderzoek, waarbij gebruik gemaakt wordt van diverse bronnen zoals het WoON, Buurt voor Buurt en actuele marktinformatie uit de woonruimteverdeling.
c. De gemeente heeft de "Alliantie SMART Zwolle" opgericht, een initiatief om de stad nog beter laten te functioneren dankzij data en slimme technologie zoals het delen en toepassen van (informatie)technologie en aan het duurzaam oplossen van vraagstukken rond vervoer, gezondheid en veiligheid. DeltaWonen heeft zich bij de Alliantie aangesloten.
d. De gemeente ontwikkelt de applicatie WoonInzicht , bestaande uit dashboards, kaarten, open data en overige interessante informatie over wonen en woningbouw in Zwolle. De corporaties stellen binnen de grenzen van de AVG data beschikbaar voor het vullen van de applicatie WoonInzicht.
e. Partijen delen relevante onderzoeken, artikelen en dergelijke met elkaar, waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken. Zij brengen jaarlijks in de jaarschijf in kaart welke relevante onderzoeken gepland staan en waar het zin heeft gezamenlijk opdracht te verstrekken en kosten te delen.
f. Partijen zullen bij een onderling verzoek om uitwisseling van data opereren binnen de grenzen van de AVG waarbij de vragende partij helder maakt waarom de opgevraagde data nodig is, met welk doel en wat met de uitkomsten wordt gedaan. De delende partij zal nagaan of de opgevraagde data door haar verzameld is met éénzelfde doel als het doel waarvoor de data wordt opgevraagd.
Indien nodig zullen partijen een verwerkersovereenkomst opstellen.

2.5 Bijzondere omstandigheden

Uitvoeringsagenda

a. Deze overeenkomst loopt tot en met 31 december 2023. De overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.
In beginsel worden voor 1 oktober 2023 nieuwe Prestatieafspraken voor de periode 2024-2027 vastgesteld.
b. 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.
c. 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 werkafspraken kunnen houden.

foto boven: **Stadshagen**
foto onder: **Weezenlanden**





3. Sterke groeistad en vernieuwende woonstad: de voorraad

Beleid en ambities

Zwolle groeit sterk. Als deze trend doorzet, hebben we te maken met een groei die de prognoses ver te boven gaat. Als partners in de stad willen de gemeente en de corporaties dat de sociale voorraad meegroeit met de groei van de stad, zowel in aantal als in woonvormen, zodat Zwolle naast een sterke groeistad en moderne woonstad ook een solidaire woonstad blijft.
De integrale gebiedsvisies, positioneringsstatements of quick scans zijn de basis voor het (sociale) woonprogramma in binnenstedelijke plannen. Steeds meer zijn de gemeente en de corporaties op basis van (eigen) data en onderzoeken zelf in staat de kwalitatieve vraag te definiëren. Daarom zien zij voor de komende periode af van een nieuwe behoefteraming/marktanalyse.
In "Zwolle moderne woonstad. De Zwolse aanpak voor een vitale woningmarkt" spreekt de Zwolse woningmarkt, verenigd in het Zwols Concilium, zich uit voor een stad waar iedereen een geschikte woning kan vinden. Voor het aandeel sociale huur in Stadshagen zijn kaders gesteld. Om te borgen dat binnen bestaand stedelijk gebied voldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd, heeft het Concilium een set van spelregels tussen gemeente, marktpartijen en corporaties vastgesteld. Die spelregels willen partijen hier onverkort overnemen.
Het (beperkt) toevoegen van middeldure huurwoningen, de verkoop van huurwoningen als goedkope koopwoningen en het aan de onderkant weer toevoegen van nieuwe betaalbare huurwoningen kunnen bijdragen aan de solidaire woonstad. De Woningwet 2015 biedt slechts beperkte ruimte voor de verhuur van middeldure huurwoningen. In het kader van de evaluatie van de Woningwet wil de minister deze ruimte voor de corporaties vergroten.

3.1 Omvang van de sociale voorraad 2020-2023

Uitvoeringsagenda

a. De sociale voorraad zal in de periode 2020-2023 minimaal toenemen met ongeveer 700 woningen. De portefeuillestrategie van deltaWonen gaat uit van een groei met 500 woningen, SWZ wil groeien met 175 woningen en Openbaar Belang wil minimaal gelijk blijven en streeft naar een groei van minimaal 25 woningen.
   De groei is het verschil tussen nieuwbouw, sloop, verkoop en liberalisatie. Jaarlijks neemt iedere corporatie in de jaarschijf voor het volgende jaar de plannen op die gerealiseerd worden, inclusief een doorkijk naar 2023.
   De te verwachten snellere groei van de stad en de gevolgen hiervan voor de (sociale) woningvoorraad bespreken we in paragraaf 3.2.
b. In het kader van de afspraken uit de Zwolse Aanpak wordt ieder half jaar de planningslijst van het woningbouwprogramma gezamenlijk geactualiseerd.
   Het programma sociale huur is daarbinnen een apart onderdeel.
c. Uiterlijk in 2021 voegt deltaWonen 110 zelfstandige studentenwoningen toe aan de beschikbare voorraad van studentenhuisvesting in Zwolle.
d. Voor 2020 geldt voor sociale huurwoningen een grondprijs van € 125,00 per m^2 (exclusief BTW). De grondprijzen worden jaarlijks door de gemeente vastgesteld bij de vaststelling van het grondprijzenbeleid. Partijen erkennen de gezamenlijke belangen en willen samen werken aan de opgaven op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, kwaliteit en de versnelling van de woningbouw en nemen hier samen verantwoordelijkheid voor. De grondprijs onder een sociale huurwoningen is een belangrijk onderdeel van de stichtingskosten. Hogere of lagere grondprijzen hebben direct invloed op de uitwerking van de opgaven van de corporaties.
   Partijen spreken af de komende periode open en transparant het gesprek aan te gaan over welke factoren de grondprijzen beïnvloeden en in welke mate. Het proces moet leiden tot een evenwichtig voorstel waarin alle partijen zich kunnen vinden.
e. Er blijft behoefte aan woningen waar huurders tijdelijk kunnen wonen. De corporaties blijven woningen voor sloop zo lang mogelijk verhuren. In de jaarschijf monitoren partijen de ontwikkeling in de flexibele schil.
f. De gemeente inventariseert de behoefte naar extra standplaatsen voor woonwagens in Zwolle. Nadat deze inventarisatie is gedaan gaat de gemeente met de corporaties in gesprek over de uitkomsten. Indien er sprake is van een behoefte naar extra standplaatsen en/of standplaatsen inclusief woonwagen, zullen er op bestuurlijk niveau besluiten genomen moeten worden over onderwerpen zoals hoe, wanneer en wie er in deze behoefte gaat voorzien.

3.2 De groei van de stad tot 2030

Trends en ontwikkelingen laten zien dat Zwolle de komende jaren sterker zal groeien dan de prognoses voorspelden. De plannen zoals genoemd in 3.1 zijn hierop nog niet aangepast. De komende jaren moet dit gebeuren.

Ontwikkelagenda

a. De partijen streven ernaar om de groei van de sociale huurvoorraad tot 2030 gelijk op te laten gaan met de groei van de totale woningvoorraad in Zwolle. Uitgangspunt is dat 30% van de groei bestaat uit sociale huur en/ of goedkope koop.
b. De gemeente zet zich ervoor in dat voor de corporaties binnen het stedelijk gebied voldoende locaties beschikbaar komen voor sociale huur.
c. In de Samenwerkingsagenda, verbeteren slagingskans inclusieve stad maken de gemeente en de corporaties afspraken over het realiseren van voldoende sociale huur in het binnenstedelijk woningbouwprogramma. Deze afspraken maken integraal onderdeel uit van de Prestatieafspraken (zie kader).
d. De gemeente en de corporaties gaan de komende periode met elkaar in gesprek over de parkeernorm bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen en over de mobiliteitseffecten van nieuwbouw.
e. Bij het uitwerken van de nieuwe woningbouwplannen zijn de drie Zwolse corporaties preferent. Maar de opgave is dusdanig groot dat zij mogelijk met andere corporaties coalities aangaan om te komen tot een invulling van het sociale woningbouwprogramma.
f. In zijn strategisch voorraadbeleid formuleert iedere corporatie voor de komende tien jaar zijn ambitie met betrekking tot de omvang van zijn sociale voorraad. In de jaarschijven vindt per corporatie de uitwerking en monitoring plaats van de omvang van de sociale voorraad en wordt deze in totaliteit afgezet tegen de groei van de woningvoorraad in Zwolle als geheel. De gemeente en de corporaties gaan met elkaar in gesprek over bijsturing als de groei van de sociale voorraad te sterk afwijkt van de groei van de woningvoorraad van de stad als geheel.

Innovatieagenda

g. Met het toevoegen van middeldure huurwoningen kunnen de corporaties bijdragen aan betaalbaar wonen voor de middeninkomens. De minister wil de wettelijke ruimte voor corporaties voor het toevoegen van middeldure huurwoningen vergroten. De corporaties willen die ruimte verkennen, om een beperkt aantal woningen in dit segment toe te voegen. Het realiseren van middeldure huurwoningen kan ook een maatregel zijn om huurders die scheefwonen de mogelijkheid te bieden om te verhuizen, om zo de doorstroming te bevorderen.

Zeven basisregels voor samenwerking aan een inclusieve stad en voldoende sociale woningbouw.

1. De regels gelden in het samenspel tussen partijen ongeacht of je wel of geen lid bent van het Concilium. De gemeente zet haar instrumentarium om alle partijen die woningbouw in Zwolle realiseren te committeren aan de opgave om mee te werken aan een inclusieve stad, en voldoende sociale woningbouw toe te voegen.

2. Gemeente en marktpartijen spreken af dat corporaties aan bij gebiedsaanpak standaard aan tafel zitten. Gemeente stuurt hierop.
   Deze afspraak maakt het mogelijk gezamenlijk de analyse en afwegingen te maken die nodig zijn om enerzijds het stedelijk woningbouwprogramma te realiseren, en daarnaast te kijken wat de wijk en het gebied nodig hebben om toekomstbestendig te blijven. In veel gevallen hebben de corporaties bezit in de bestaande wijken, en zij hebben op portefeuille- en wijkniveau een strategie met de woningen. Door transparantie hierover ontstaan ook nieuwe mogelijkheden zoals uitruiling van complexen etc. Dat maakt verdere versterking van de mix in bestaande wijken mogelijk.

3. Het is niet effectief en ook niet altijd logisch of noodzakelijk dat de Zwolse corporaties met zijn 3-en om tafel zitten. Corporaties spreken onderling af welke corporatie in de betreffende gebiedsontwikkeling het sociale programma en de positie van de corporaties vertegenwoordigd. Deze deelname is niet vrijblijvend. De corporaties hebben voldoende menskracht en investeringskracht beschikbaar om invulling te geven.

4. In iedere gebiedsontwikkeling is de omgekeerde bewijslast uitgangspunt van de sturing van de gemeente. Realisatie van een programma van 30-40-30 is uitgangspunt. Als dat niet mogelijk is, moet het aantoonbaar bewezen worden door de initiatiefnemer –breder dan alleen financiën en/of financiële haalbaarheid.
   We zien daarbij dat juist door te komen tot een gebiedsaanpak die breder gaat dan het individuele woningbouwplan het mogelijk is om te komen tot afspraken die de haalbaarheid vergroten. Door dwarsverbanden te leggen, de 'taart groter te maken' etc. Dit gebeurt veelal in het samenspel tussen marktpartijen en corporaties.

5. Bij kleine, losse projecten (minder dan 30 woningen) maakt de gemeente expliciet de afweging om te kijken of realisatie van sociale huur binnen het initiatief gewenst is voor een gemixt woonprogramma.
6. Goede monitoring van het woningbouwprogramma is cruciaal om deze sturing vorm en inhoud te geven. Tot op het niveau van eigendomssituatie (koop/ huur), typologieën en prijssegmenten.
   Gemeente en corporaties en marktpartijen (Concilium) spreken af om minimaal jaarlijks de strategische monitoring te bewaken. Ook op bestuurlijk niveau. Is er voldoende programma gepland, en is de voortgang in realisatie voldoende?

7. Gemeente en corporaties verankeren deze afspraken in de prestatieafspraken die zij met elkaar maken. Periodiek worden de afspraken geëvalueerd, en wordt bezien of er op binnenstedelijke ontwikkelingen voldoende locaties beschikbaar komen voor sociale huur.

3.3 Onttrekking van woningen

Uitvoeringsagenda

a. De corporaties stellen de gemeente en de huurdersorganisaties op de hoogte wanneer zij hun verkoopselectie willen uitbreiden met het verzoek daar een zienswijze/ advies op uit te brengen.
b. Bij voorgenomen sloop gelden de volgende regels:
   - Op het moment dat een corporatie over gaat tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek dat voorafgaat aan een eventueel sloopbesluit, stelt de corporatie de gemeente en de huurdersorganisatie hier –eventueel vertrouwelijk- van op de hoogte.
   - Bij voorkeur vindt een haalbaarheidsonderzoek, dat voorafgaat aan een eventueel sloopbesluit, plaats op basis van een gezamenlijke visie op de wijk.
   - De corporaties hanteren de volgende indicatoren in het haalbaarheidsonderzoek dat voorafgaat aan een eventueel sloopbesluit: bouwtechnisch/ energetisch, marktvraag (te bepalen op basis van onder andere verhuurbaarheid en mutatiegraad), financiële noodzaak, de woonomgeving en leefbaarheid.
   - In het haalbaarheidsonderzoek wordt ook de wens van de zittende huurders meegewogen.

Ontwikkelagenda

c. De gemeente en de corporaties spreken af dat de corporaties nieuwbouwwoningen die zij ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied, op grond verkregen van de gemeente, niet binnen 15 jaar verkopen. In uitleggebieden is deze termijn 10 jaar.

3.4 Gebiedsontwikkeling

Ontwikkelagenda

a. De druk op de sociale huur blijft onverminderd groot en daarmee ook de noodzaak en urgentie woningen aan de voorraad toe te voegen. Partijen willen de komende periode de opgave gebiedsgericht gaan invullen en activeren. Partijen spreken af maximaal in te zetten op procesversnelling bij de ontwikkeling en realisatie van nieuwe sociale huurwoningen.
b. Partijen spreken af het Positioneringsstatement te hanteren als toetsingskader voor de planontwikkeling in de wijk waarop het betrekking heeft.
c. Partijen werken verder aan de Positioneringsstatements per wijk en bepalen in de Jaarschijf wanneer en voor welke wijk een Positioneringsstatement wordt gemaakt. De Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle geeft richting aan de prioritering van de gebieden/wijken.
d. Wanneer in een wijk nog geen Positioneringsstatement is gemaakt, terwijl de gemeente en/of de corporaties voor de wijk wel belangrijke ontwikkelingen voorzien, spreken partijen af eerst een quick scan van de wijk te maken om toch richting te geven aan de plannen die in de wijk op de agenda staan.
e. Bij (nieuwe) woonopgaven in de wijk betrekt de gemeente altijd de corporatie als vaste partner in de stad. Voor de borging en uitwerking van de sociale nieuwbouw zijn de gebiedsvisie, het Positioneringsstatement of de quick scan van de wijk het uitgangspunt. Ook de huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.

foto boven: **Holtenbroek**
foto onder: **Holtenbroek**





Samen werken aan een sterke, inclusieve stad Zwolle

4. Solidaire leefstad

Beleid en ambities

Zwolle wil een sterke groeistad en een moderne woonstad zijn, maar ook een solidaire leefstad waar iedereen een geschikte woning kan vinden. Zwolle groeit op dit moment zo sterk dat door de krapte op de woningmarkt de solidaire leefstad onder druk staat. Een eerlijke verdeling van de schaarse woonruimte, betaalbare huren, leefbare wijken en goed wonen voor huishoudens met een zorgbehoefte zijn wezenlijke onderdelen van de solidaire en inclusieve stad. De gemeente en de corporaties hebben hierin een maatschappelijke en publieke taak.
Bij de woonruimteverdeling werken de corporaties met een gezamenlijk verdeelsysteem. De gemeente en de corporaties willen het bereik van het woonruimteverdeelsysteem vergroten. Door meer gemeenten uit de regio toe te voegen, vergroot je het aanbod voor de woningzoekenden. Ook is er behoefte aan meer flexibiliteit/maatwerk in het systeem van de Woningzoeker zodat corporaties door een meer gerichte toewijzing doorstroming kunnen bevorderen en een te grote clustering van groepen kunnen voorkomen.

De afgelopen jaren hebben de gemeente en de corporaties ingezet op betaalbaarheid van het wonen. Voor de corporaties is het individuele huurbeleid (onder andere het passend toewijzen en de jaarlijkse huurverhoging) de belangrijkste bijdrage aan de betaalbaarheid. Voor de gemeente zijn dit de maatregelen voor inkomensondersteuning. Ondanks deze maatregelen kunnen huurders nog steeds in de financiële problemen komen. Doel in het kader van deze Prestatieafspraken is te voorkomen dat huishoudens de huur niet meer (kunnen) betalen en uiteindelijk hun huurwoning moeten verlaten.

Solidaire leefstad staat ook voor leefbare wijken. De gemeente en de corporaties willen zich inzetten om de leefbaarheid in de wijken en buurten van Zwolle te verbeteren. Bij leefbaarheid gaat het om het samenspel tussen de fysieke kwaliteit, de sociale kenmerken en de veiligheid van de woonomgeving. Deze prestatieafspraken richten zich op het terrein van het wonen. Het investeren in leefbaarheid is voor de corporaties aan strikte regels is gebonden.

De corporaties voelen zich verantwoordelijk voor huurders met een zorgbehoefte die in staat zijn om zelfstandig te wonen.

4.1 Woonruimteverdeling

Uitvoeringsagenda

a. In Zwolle geldt de afspraak van een gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem voor de woningen van de corporaties, tot wederopzegging.
b. De stuurgroep woonruimteverdeling zorgt voor het functioneren van het systeem en stuurt op gezamenlijke afspraken over de woonruimteverdeling. Partijen maken in de jaarschijf nadere afspraken over de positie van de stuurgroep en de rol van de gemeente daarin, in de context van de gehele bestuurlijke structuur gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.
c. De stuurgroep stuurt op basis van het afwegingskader op een eerlijke verdeling van de woonruimten aan sociale huur over de bemiddelings-, spoed- en wensmodule. Het afwegingskader wordt jaarlijks gemonitord en zo nodig bijgesteld. De stuurgroep doet hiervoor het voorstel. Het afwegingskader wordt bestuurlijk vastgesteld. Het huidige afwegingskader is vastgesteld in december 2018.
   Bij het toewijzen van woningen geldt het passend toewijzen. De afspraak is dat de slaagkans voor woningzoekenden met een inkomen zowel boven als onder de aftoppingsgrens ongeveer even groot is. De corporaties zorgen daarvoor door te zorgen voor een evenredig aanbod aan woningen voor beide groepen. In de kwartaalrapportage wordt de slaagkans per doelgroep gemonitord.
d. De corporaties leveren in bijzondere gevallen maatwerk voor huishoudens die door omstandigheden een ander inkomen hebben dan bij de toegewezen huurwoning past.

Ontwikkelagenda

e. Partijen vinden het wenselijk de regio voor de woonruimteverdeling te vergroten en gaan de komende periode met gemeenten en corporaties in gesprek, waarvan het in de rede ligt dat zij zich aansluiten bij de regio voor de woonruimteverdeling. Door het bereik van de woonruimteverdeling te vergroten wordt het aanbod voor woningzoekenden groter, zijn er meer mogelijkheden voor doorstroming en kan de druk op de markt afnemen. In de jaarschijf werken partijen de strategie uit om tot vergroting van de regio voor de woonruimteverdeling te komen.
f. Partijen willen in de komende periode een brede discussie voeren over wachttijden en slagingskansen met het doel een antwoord te formuleren op de vraag naar een

aanvaardbare druk op de sociale huur. In de jaarschijf werken partijen daar een proces voor uit.

Innovatieagenda

g. Experimenteerruimte woonruimteverdeling.
Partijen willen meer flexibiliteit in het woonruimteverdeelsysteem aanbrengen om doorstroom te kunnen bevorderen, zoals bijvoorbeeld meeneemhuur en scheefhuur, dan wel ongewenste concentratie van doelgroepen voorkomen. Daarnaast hebben partijen de ambitie om de schaarste op de woningmarkt zowel kwantitatief als kwalitatief goed te blijven verdelen. Daarbij zoeken ze naar nieuwe oplossingen in het matchen van vraag en aanbod, juist als de omstandigheden door bijvoorbeeld veranderende wet- en regelgeving daarom vragen. Het doel is om onder meer (niet uitputtend) leefbaarheid en passendheid (op onder meer inkomen, leefstijl en gezinssamenstelling) te verbeteren. Partijen spreken het volgende af:
- Er is ruimte om actief te experimenteren met het verdelen van woningen waarbij ook kan worden afgeweken van het huidige beleid voor de woonruimteverdeling.
- De corporatie die substantiële experimenten uitvoert is daarover transparant naar de andere corporaties en gemeente.
- Gedurende en na afloop van zo'n experiment zal binnen de stuurgroep woonruimteverdeling de conclusies uit de evaluatie worden besproken.

Uitgangspunten zijn

- Elke afzonderlijke corporatie blijft conform afwegingskader zijn aandeel leveren in het huisvesten van de diverse doelgroepen.
- De experimenten mogen niet leiden tot aantoonbare grote onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de andere corporaties.

4.2 Betaalbaarheid

Uitvoeringsagenda

a. Het huurbeleid is de belangrijkste bijdrage van corporaties aan de betaalbaarheid. De Zwolse corporaties committeren zich aan het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond en passen de afspraken uit dat akkoord, voor zover vervat in de wet, toe in het overleg met de huurdersverenigingen over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging. Dit zijn afspraken op individueel niveau tussen de corporatie en haar huurdersbelangenvereniging.
b. De gemeente en de corporaties hebben afgesproken dat de opbrengsten die voortvloeien uit de hogere huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging zullen worden ingezet ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of kwaliteit van woningen.
c. Partijen spannen zich tot het uiterste in om uitzettingen van huurders te voorkomen. Partijen gaan als alternatief voor het Woonlastenfonds regelingen voor inkomensondersteuning zoveel mogelijk bij elkaar brengen, optimaliseren en waar mogelijk aanvullen tot een samenhangend pakket dat bijdraagt aan het voorkomen van huurschulden bij huurders van sociale huurwoningen.
d. De gemeente Zwolle maakt inkomensregelingen voor huishoudens met de laagste inkomens zo toegankelijk en duidelijk mogelijk. De corporaties bespreken hun signalen vroegtijdig met de huurders en verbinden ze met het SWT. De gemeente en de corporaties communiceren de bestaande regelingen helder en duidelijk naar de huurders.
e. Partijen delen hun ervaringen op het gebied van betaalbaarheidsmaatregelen met elkaar, hiervoor wordt een nieuwe overlegstructuur in het leven geroepen waarbij zowel armoede, schulden als inkomen bij elkaar komen.

4.3 Leefbaarheid

Uitvoeringsagenda

a. De gemeente heeft de regie op het gebied van leefbaarheid in de stad. Ieder stadsdeel heeft een Sociale Wijkteam dat informatie, advies of ondersteuning biedt aan inwoners met vragen over of problemen met hun persoonlijke situatie. Sociale Wijkteams werken samen met verschillende organisaties en hulpverleners in de wijk, corporaties zijn ook gesprekspartner. Corporatie en SWT zijn onderdeel van elkaars netwerk en hebben overlap in hun doelgroep.
Daarnaast bestaat per stadsdeel het gemeentelijk Wijkmanagement dat belast is met het bewaken van de leefbaarheid in de openbare ruimte van wijken en buurten en met het aanpakken van overlast, samen met haar partners. De corporaties maken deel uit van de structuren van het Wijkmanagement.
b. De corporaties zetten zich in voor de fysieke kwaliteit van woningen, de directe woonomgeving van hun huurders (schoon, heel en veilig) en het zorgdragen voor ongestoord woongenot van de eigen huurders. Dit is binnen het wettelijk kader zoals is vastgelegd in de Woningwet 2015 en het bijbehorende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dat betekent dat de uitgaven van de corporaties aan leefbaarheid gekoppeld moeten zijn aan het eigen bezit en dat de corporaties niet meer dan Ð129,13 per sociale verhuureenheid per jaar mogen uitgeven aan leefbaarheid (prijspeil 2018).

Indien een corporatie meer wil inzetten dan deze basisnorm, dan moet de betreffende corporatie in de jaarschijf aangeven en duidelijk omschrijven om welk bedrag het gaat, welke activiteiten en met welk doel.
c. Voor de inzet op het vlak van leefbaarheid hebben de gemeente en de corporaties, naast wat wettelijk bepaald is in de Woningwet 2015 en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de volgende kaders afgesproken:
- Bij de inzet is de focus gericht op wijken, buurten en complexen waar de leefbaarheid onder druk staat;
- In wijken die zijn benoemd als aandachtswijken werken de gemeente en de corporaties op het vlak van leefbaarheid intensief samen, eventueel met andere betrokken partijen;
- De inzet moet gedragen zijn door de bewoners en moet bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners;
- De corporaties beoordelen bewonersinitiatieven vanuit het collectieve belang van de huurders;
- Bij problematiek achter de voordeur, die niet direct gerelateerd is aan de relatie huurder-verhuurder, hebben de corporaties als onderdeel van de keten een signalerende en verbindende functie naar (zorg)instellingen, sociale wijkteams, sociale raadslieden en de gemeente. De corporaties helpen daarmee de partners op het sociale vlak om signalen op te sporen en te handelen op het moment dat zich signalen voordoen.
En visa versa: de gemeente informeert de corporaties indien nodig.
- Bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed past een terughoudende rol van de corporaties. Dit sluit echter niet uit dat in bijzondere situaties hierop een uitzondering kan worden gemaakt.

d. Voordat inzet gepleegd wordt op het vlak van leefbaarheid in een wijk of buurt door de corporaties en eventueel de gemeente, wordt zo goed mogelijk bepaald wat de inzet zal opleveren voor de (bewoners in) de wijk of buurt. Jaarlijks worden in de Jaarschijf voor het volgende jaar concrete werkzaamheden, activiteiten en projecten op het vlak van leefbaarheid opgenomen die de corporaties (eventueel gezamenlijk met de gemeente) zullen uitvoeren in het betreffende jaar.

4.4 Wonen en zorg

Partijen streven naar een inclusieve samenleving waar mensen wonen op een plek die bij hen past in harmonie met de omgeving zodat zij een waardevol eigen bestaan kunnen leven. Daarbij wordt rekening gehouden met de huidige bewoners van de stad. De uitwerking van de opgave wonen en zorg verschilt sterk per doelgroep.

Ontwikkelagenda

a. De corporaties en gemeente herijken hun gemeenschappelijke visie op Wonen en Zorg op basis van actuele ervaringen en ontwikkelingen. Hierbij wordt ook het huidige spreidingsbeleid van voorzieningen geëvalueerd en zoeken de gemeente en de corporaties per wijk het juiste evenwicht in de spreiding/clustering van huisvesting in voorzieningen voor bijzondere doelgroepen.
b. Bij nieuwe initiatieven van de corporaties voor bijzondere doelgroepen in voorzieningen wordt het protocol "Welkom in mijn wijk" gevolgd. Gedachte bij dit protocol is dat bewoners bij nieuwe initiatieven niet voor een voldongen feit worden geplaatst, maar dat er een gesprek met de buurt plaatsvindt waarin duidelijk wordt welke zorgen leven onder de huidige bewoners om rekening mee te houden.
c. De gemeente en de corporaties spannen zich, samen met de betreffende zorginstelling(en), in om eventuele overlast veroorzaakt door cliënten adequaat aan te pakken.
d. De Opgavetafel Langer thuis levert een ouderenindex op voor de corporatie voor diens (voorraad) beleid wonen en zorg, met "gewoon wonen" als uitgangspunt.
e. Bij alle nieuwbouwprojecten zullen partijen tijdig, doch in ieder geval vanaf de ontwerpfase, met elkaar in overleg treden om te komen tot de gewenste/ benodigde (levensloopbestendige) woningen en woongebouwen in een geschikte woonomgeving, Uitgangspunt hierbij is dat in de toekomst WMO-kosten kunnen worden voorkomen.

Innovatieagenda

f. De corporaties willen experimenteren met nieuwe woonvormen voor huishoudens met een zorgbehoefte. In de jaarschijven concretiseren zij hun plannen.
g. De gemeente en de corporaties delen de ervaringen en uitkomsten van zowel nieuwe als bestaande woonvormen, teneinde te komen tot een gezamenlijke kijk op deze (nieuwe) woonvormen.
h. De gemeente en de corporaties verzamelen data en voegen deze samen op het gebied van bijvoorbeeld leefstijlen, spreiding van doelgroepen en doorstroming.
i. In juli 2019 is gestart met een pilot omtrent een nieuwe werkwijze rond de uitstroom uit zorginstellingen via de Woningzoeker. Gedurende de pilot vindt er contact plaats tussen de zorgpartijen, woningcorporaties en gemeente over het verloop van de pilot. Ieder half jaar vindt er een tussenevaluatie plaats. In 2021 vindt er een eindevaluatie plaats van de nieuwe werkwijze rondom de uitstroom uit zorginstellingen en zal bepaald worden of deze werkwijze (al dan niet in aangepaste vorm) gecontinueerd wordt.

4.5 De Herberg

In Zwolle fungeert "De Herberg" als maatschappelijke opvang voor de regio. In 2019 is gekeken naar de rol en positie van De Herberg. De conclusie is dat De Herberg nog steeds een belangrijke functie heeft in de Zwolse samenleving en dat er, mede door maatschappelijke ontwikkelingen, een verandering van de doelgroep heeft plaatsgevonden. Deze "verkleuring" vraagt om intensievere samenwerking om zo instroom en uitstroom beter te laten verlopen. Daarnaast is er per 1 januari 2020 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen het RIBW en de corporaties waarin de afspraken over de samenwerking zijn vastgelegd.
In de nieuwe overeenkomst is de bijdrage van de corporaties beperkt tot de kerntaak, het bieden van (sociale) huisvesting. Dit is conform de nieuwe woningwet.

Uitvoeringsagenda

a. Voor de periode 1 jan 2020 – 31 dec 2023 geldt de "samenwerkingsovereenkomst woningcorporaties en RIBW inzake De Herberg". In deze overeenkomst zijn de rechten en verplichtingen van het RIBW en de corporaties ten aanzien van de Herberg vastgelegd
b. De betrokkenheid en expertise van de betrokken partijen in de regio is in de doorontwikkeling van daklozenopvang van essentieel belang. De regiogemeenten nemen het initiatief om deze doorontwikkeling vorm en inhoud te geven. De corporaties zullen bijdragen met een afvaardiging aan dit initiatief.
De zorg aan de daklozen begint immers al voordat ze zich bij De Herberg voor opvang melden en eindigt niet bij de uitstroom. Daarom is het van groot belang dat de verschillende vormen van hulpaanbod op de verschillende leefgebieden op elkaar aansluiten en logische / soepele stappen zijn voor deze doelgroep.

4.6 Kadera

Kadera zorgt voor opvang van vrouwen en mannen en hun kinderen die te maken hebben met huiselijk geweld. De Zwolse corporaties en een aantal regiocorporaties vinden de aanpak van huiselijk geweld een belangrijk maatschappelijk thema en zien een rol voor zich weggelegd als het gaat om huisvesting van crisisopvang en noodbedden, zolang daar niet op een andere wijze in voorzien kan worden. Kadera en de corporaties hebben 2018 gebruikt om de toekomstvisie van Kadera helder te krijgen. Daarna hebben zij samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de periode 2019-2023.

Uitvoeringsagenda

a. Voor de periode 1 januari 2019 – 31 december 2023 geldt de samenwerkingsovereenkomst woningcorporaties en Kadera. In deze overeenkomst zijn de rechten en verplichtingen van de corporaties en Kadera ten aanzien van de opvang vastgelegd.

Samen werken aan een sterke, inclusieve stad Zwolle

foto boven: **De Steiger, semipermanente woningen op Oosterenk**
foto onder: Met de bakfiets in gesprek met de huurders



foto boven: **Sociale huur in Weezenlanden-Noord**
foto onder: **Dieze West, o.a. de verbouwde Hobbemaschool met 22 appartementen**



Samen werken aan een sterke, inclusieve stad Zwolle

5. Duurzame deltastad

Beleid en ambities

Het Klimaatakkoord heeft een enorme boost gegeven aan het duurzaamheidsbeleid. Was vier jaar geleden het hoofdstuk Duurzaamheid vooral gericht op energie labels, nu staan drie samenhangende thema's centraal: klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit (af te korten als KEC). Het Klimaatakkoord heeft het jaar 2050 als horizon, ver weg, maar wel met een grootse doelstelling. Maatschappelijk is er een breed commitment om op het gebied van KEC grote stappen vooruit te maken.

Zowel de gemeenten als de corporaties hebben binnen de eigen geledingen convenanten/afspraken gemaakt. Zo hebben de corporaties in Aedes verband de ambitie vastgelegd dat alle corporatiewoningen in 2050 CO_2 neutraal te zijn. Binnen de lange termijn ambitie ontwikkelen de Zwolse corporaties hun trajecten om de nieuwe en bestaande voorraad op het CO_2 neutrale niveau te krijgen. Gemeente Zwolle is (mede in VNG/Regio verband) druk bezig met het ontwikkelen van een strategie om de stad klimaatadaptief te maken, met het opstellen van een energie- en warmtegids en een visie op de circulaire economie. De grote opgaven voor de komende 30 jaar is de transformatie naar een klimaatbestendige stad en energieneutrale woningen en wijken en naar een circulaire economie.
De grootste uitdaging daarbij ligt in de bestaande stad.
De corporaties zetten de komende vier jaar in op het verder verduurzamen van hun woningen. Daarbij nemen ze geen maatregelen die een energieneutrale voorraad op termijn in de weg staan. De gemeente voert een bestendige regie voor wat betreft klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit.
Dit alles betekent dat de afspraken in dit hoofdstuk vooral gericht zijn op Ontwikkeling.

5.1 De energietransitie

Uitvoeringsagenda

a. De ambities van de corporaties voor de komende vier jaar zijn als volgt (uitgaande van de berekeningssystematiek 2019):

Openbaar Belang Zwolle
Is op weg de CO_2-reductie doelstelling van 49% in 2030 te realiseren. Hiervoor pakt Openbaar Belang complexen op een natuurlijk moment aan. Grote onderhoudswerkzaamheden worden uitgebreid naar (energetische) verbetering zodat op termijn geen labels D en minder meer voorkomen. Openbaar Belang werkt de komende vier jaar aan zeven complexen/350 woningen. Bij vervangingsvraagstukken met betrekking tot. collectieve installaties onderzoekt Openbaar Belang de mogelijkheden van een warmtenet of een elektrische oplossing. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw maakt Openbaar Belang uitsluitend toekomstbestendige keuzes die passen in de route naar CO_2-neutraliteit.

DeltaWonen
Hanteert de volgende maatregelen die leiden tot CO_2-neutrale woningen:
1. Maximaal isoleren binnen de bestaande schil/warmtevraag reductie;
2. Extra isoleren bovenop bestaande schil, aanpak buiten de schil;
3. Installatietechnische maatregelen voor opwek van elektra en warmte zoals zonnepanelen, lage temperatuur verwarming;
4. Opwekken resterende energiebehoefte. Er ontstaat een CO_2 neutrale woning.

In de periode 2020-2030 focust deltaWonen zich vooral op isolatiemaatregelen en warmtevraag reductie in de verwachting dat door innovatie technologische ontwikkelingen installaties nog beter en goedkoper worden. DeltaWonen verduurzaamt circa 300 woningen per jaar waarvan 90% met maatregel 1 of 2 en 10% met maatregel 3 of 4. Het bezit van deltaWonen voldoet verder aan de (vorige) prestatieafspraak dat in 2020 het hele bezit gemiddeld label B heeft.

SWZ
In lijn met het Klimaatakkoord is de woningvoorraad tussen 2040 en 2050 CO_2 neutraal. Eind 2020 is de woningvoorraad gemiddeld label B. In 2023 is de woningvoorraad gemiddeld op label A. Belangrijkste doel is naast de CO_2-reductie de besparing voor de huurders. De komende jaren worden complexmatig vooral maatregelen genomen in de bestaande schil door het maximaal isoleren van deze schil (dak, vloer, kozijnen en glas). Daarbij gaat het om no regret maatregelen richting CO_2neutraal.

Ook worden jaarlijks op 100 tot 150 woningen zonnepanelen geplaatst. In Holtenbroek anticipeert SWZ op de komst van een warmtenet met geothermie als bron door bij renovatie in Holtenbroek 3 een collectieve installatie aan te leggen die hiervoor plug en play is. Bekeken wordt of de nieuwe collectieve installatie al aangelegd

kan worden met een deel van het warmtenet en een pelletkachel als duurzame transitiebron. De woningen worden hierdoor gasloos en CO_2neutraal.
Bij de ontwikkeling van nieuwbouw wordt gestreefd naar CO_2neutraal.

b. Jaarlijks wordt in de jaarschijf voor het volgende jaar per corporatie opgenomen welke concrete energieverbeteringsprojecten in het betreffende jaar zullen worden uitgevoerd door de corporaties.
c. Gedurende de looptijd wordt jaarlijks gemonitord op de Energie-index.
d. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen zich gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken extra inzetten op het bevorderen van energiebewustzijn van bewoners. Iedere partij neemt hier haar verantwoordelijkheid. Jaarlijks wordt in de jaarschijf opgenomen welke acties het komende jaar genomen worden op dit gebied.

Ontwikkelagenda
e. Er zijn grofweg drie warmtesystemen: elektriciteitsnetten, gasnetten en warmtenetten, welke gevoed kunnen worden met duurzame bronnen. Gemeente zet in op een robuust energiesysteem dat flexibel, adaptief en betaalbaar is. De komende jaren zijn nodig voor het ontwikkelen van een toekomstbestendig warmtenet gevoed met lokale duurzame bronnen.
f. De gemeente stelt een Warmtegids vast waarin zij aangeeft hoe Zwolle aardgasvrij te kunnen maken. Om te komen tot de Warmtegids is de Warmteverkenning gemaakt. Deze geeft een richting voor toepassing van warmtesystemen op basis van een maatschappelijke kosten- en batenanalyse vanuit het vastgoed.
g. De strategie en koers van de corporaties voor wat betreft de energietransitie wordt afgestemd op de Warmtegids Zwolle. In "Berkum Energie Neutraal" werken gemeente en deltaWonen gezamenlijk verder aan plannen binnen de afgesproken kaders. In Holtenbroek werken gemeente en SWZ samen aan de ontwikkeling van een warmtenet. Samen met gemeente werken de corporaties verder de warmtevisie uit voor het gebied De Tippe in Stadshagen en de warmteplannen Aa-Landen en Holtenbroek.
h. De gemeente en de corporaties werken de samenwerking met en in Transform uit met het doel om kennis van Transform in te zetten voor de uitwerking van de warmtegids Zwolle en de doelstellingen van de corporaties.

Innovatieagenda
i. De corporaties reserveren middelen om te kunnen innoveren, bijvoorbeeld met installaties zoals in de Proeftuin Berkum. DeltaWonen gaat innoveren op het gebied van hernieuwbare warmtebronnen, wellicht met een proeftuin met waterstof toepassingen op woning/wijkniveau. SWZ anticipeert al op de komst van een warmtenet in Holtenbroek.

5.2 De klimaatadaptatie

Uitvoeringsagenda
a. De gemeente Zwolle wil inwoners, bedrijven, corporaties, scholen, zorg en andere partijen in de stad informeren, activeren, adviseren en ondersteunen zich aan te passen aan het nieuwe klimaat. Ieder heeft daarbij zijn eigen verantwoordelijkheid en route. De gemeente stimuleert dat partijen samenwerken, samen leren en samen ontwikkelen. De gemeente Zwolle stelt een Klimaatadaptatiestrategie vast en voert de regie over alle partijen en inwoners om te komen tot een klimaatbestendige stad.

Ontwikkelagenda
b. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de beschikbare informatie over klimaatadaptatie voor de gebieden gebruikt en waar nodig adaptieve maatregelen meegenomen bij de ontwikkeling.
c. De gemeente stelt haar kennis en expertise beschikbaar op het gebied van klimaatadaptatie en denkt mee over oplossingen in de projecten.
d. De komende jaren gaat de gemeente samen met stakeholders een kansenkaarten maken om meer duidelijkheid te krijgen over effectieve klimaatmaatregelen in gebieden. Daarbij wordt ook onderzocht op welke wijze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan een groenblauwnetwerk.
e. De gemeente onderzoekt en voert uit op welke wijze regelgeving kan worden ingezet om klimaat robuust bouwen kan worden bevorderd.

5.3 Circulariteit

Ontwikkelagenda
a. De gemeente Zwolle wil bijdragen aan de landelijke ambitie Circulaire economie:
· 100% circulair in 2050
· 50% minder gebruik van de primaire grondstoffen in 2030.
De gemeente richt zich primair op de doelstelling 2030.
b. Circulair bouwen is sterk in ontwikkeling en veranderd snel. Nieuwe kennis wordt vrijwel dagelijks opgedaan. Experimenteren en leren van elkaar staan daarbij centraal, zeker gezien de verwachting dat de prijzen voor bouw en grondstoffen zullen blijven stijgen. Voor de komende periode spreken de gemeente en de corporaties af actief te experimenteren en ervaringen te delen om van daaruit een visie te ontwikkelen op circulair bouwen.

Bijlage 1: Begrippen en definities

Partijen	Dit zijn de gemeente Zwolle, de woningcorporaties deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ en de lokale huurdersorganisaties Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen, Centrale Huurdersraad Openbaar Belang en De Woonkoepel (SWZ). In een aantal gevallen slaat het woord partijen op anderen dan bovengenoemde. Dit blijkt dan uit de context van de tekst.
De gemeente	De gemeente Zwolle.
De corporaties	deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ.
De huurdersorganisaties	Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen, Centrale Huurdersraad Openbaar Belang en De Woonkoepel (SWZ)
Passend toewijzen	Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moeten in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties.
Sociale huur	Woningen met een huurprijs tot en met € 720,42
Aftoppingsgrenzen	Een- of tweepersoonshuishouden € 607,46 Drie-of meerpersoonshuishouden € 651,03
Inkomensgrenzen sociale huur	Huurtoeslaggrens 1-persoonshuishouden € 22.700 Huurtoeslaggrens 2-of meerpersoonshuishouden € 30.825 Inkomensgrens primaire doelgroep € 38.035 Inkomensgrens secundaire doelgroep € 42.436
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs tussen € 720,43 en € 1000
Bijzondere doelgroepen	Hieronder verstaan we onder andere: • Mensen met een WMO-indicatie • Mensen met een zorgindicatie • Maatschappelijke opvang, zoals bijvoorbeeld Leger des Heils, Limor, Kadera en Herberg. • Beschermd of begeleid wonen zoals bijvoorbeeld RIBW, Frion, JP vd Bentstichting en Dimence • Statushouders • (Buitenlandse) studenten

Bedragen zijn prijspeil 1 januari 2019

