Gemeenteraad van Zwolle
Via Raadsgriffie Zwolle

Datum 18 december 2025
Kenmerk
Onderwerp Randvoorwaarden komende prestatieafspraken

Beste leden van de gemeenteraad,

In Zwolle werken we al jaren intensief samen aan de woningbouwopgave voor veel Zwollenaren en woningzoekenden die op de woningmarkt niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien. De concrete doelstellingen en procesgerichte afspraken hiervoor leggen we vast in meerjarige prestatieafspraken. En die vertalen we jaarlijks in een actiegerichte jaarschijf.

In het bestuurlijk overleg van 04 december 2025 hebben wij de jaarschijf van 2026 met elkaar vastgesteld. Wij gaan graag met de gemeente en de huurdersorganisaties aan de slag om de acties uit 2026 uit te voeren, en verder te werken aan de (woondeal) doelen tot 2030 en 2035.

Voor de komende gemeenteraadsverkiezingen en de nieuwe collegeperiode hebben wij ons position paper ‘Zwolle Bouwen we samen’ aangeboden aan de gemeenteraadsfracties. Dit paper bevat onze visie en bredere context op de opgave voor de komende jaren. Dit paper bieden we bij deze graag (opnieuw) aan u aan.

Snel veranderende wereld

De corporatie bevinden zich in een dynamisch speelveld. Wat vandaag een feit of afspraak is, kan morgen weer anders zijn. Denk bijvoorbeeld aan:

- De ideeën van het kabinet Schoof I om de huren te bevriezen. Dit zou bijna het einde van de investeringscapaciteit van ons betekenen.
  Met de omvangrijke investeringsopgave van de corporatie sector in onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw en de belastingafdrachten aan het Rijk zoals de ATAD teren de corporaties in op hun eigen vermogen. Het huishoudboekje van de corporatiesector komt per woning iedere maand € 48 euro tekort. Dit bedrag komt nog bovenop de afboeking die wij bij aanvang van de exploitatie moeten doen.

deltaWonen
Postbus 604
8000 AP Zwolle

038 851 02 00
info@deltawonen.nl
www.deltawonen.nl

KVK 05003860
BTW NL 0026.39.579.B01
IBAN NL33 RABO 0171 6146 74

- De stijgende bouw-, materialen en bijkomende gemeentelijke plankosten voor nieuwe woningen. De balans tussen de betaalbaarheid van nieuwbouw en de kosten daarvan is volledig weg. De investeringsmogelijkheden in de toekomst worden steeds beperkter.
- De afhankelijkheid van de grondeigenaren, die zomaar op de rem kunnen trappen in een ontwikkelproces.
- De bezwaren op omgevingsplannen, die invloed hebben op onze prestaties.

Randvoorwaarden voor de komende prestatieafspraken
Wij hebben slechts beperkte invloed op deze ontwikkelingen. Dat brengt onzekerheid met zich mee over de mate waarin wij aan de prestatieafspraken kunnen blijven voldoen. De gemeente beschikt over mogelijkheden om op enkele essentiële onderdelen van ons prestatievermogen bij te dragen. Dit zijn onder andere de beschikbare subsidies, de snelheid van processen en de gemeentelijk plankosten bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen.
Daarom zijn voor ons de volgende randvoorwaarden voor de prestatieafspraken noodzakelijk:

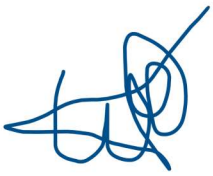
- Het huurbeleid, zoals in november 2025 voor de komende 5 jaar afgesproken tussen Aedes en de Woonbond, dient zonder wijzigingen die de investeringscapaciteit van corporaties verder onder druk kunnen zetten, door het Rijk te worden ingevoerd. Wij verwachten dat de gemeente deze inzet al of niet via de VNG actief gaat steunen.
- Het vasthouden aan betaalbare sociale grondprijzen en het niet doorberekenen van (extra) plankosten en te dure parkeeroplossingen, is een basisvoorwaarde om te kunnen blijven presteren. Het continu monitoren van de routekaart en de uitkomsten van de plankostenscan is daarbij een voorwaarde.
- Inzet van ondersteunende (Rijks)subsidies ten behoeve van de nieuwbouw van sociale woningen en transformatieopgave van corporaties in de bestaande voorraad, is essentieel. Zo ontvangt de gemeente de Realisatiestimulans bij start bouw van een woningbouwproject van de woningcorporaties. Gezien de investeringen en onrendabele top die corporaties hebben op hun woningbouw, is de bijdrage van de Realisatiestimulans voor ons onmisbaar. Wij verwachten dan ook dat deze subsidies 1 op 1 worden doorgelegd aan de betreffende corporatie en/of het betreffende sociale nieuwbouwplan.
- Op het regionale niveau van West-Overijssel moeten de gemeenten komen tot invulling van een urgentieregeling en afspraken voor de evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. Hier is al een lijn over afgesproken. Een regionaal functionerend woonruimteverdeelsysteem is cruciaal voor de slaagkansen van woningzoekenden. Dus pleiten we voor het behoud en de inzet van de Woningzoeker in haar huidige vorm in onze regio.
- Om de woningbouw van de corporaties daadwerkelijk te kunnen versnellen, hebben we 8 procesafspraken gemaakt met de directie van de gemeente Zwolle. Daar moeten we gezamenlijk en snel uitvoering aan geven, zodat de gemaakte afspraken ook binnen de gemeente in de praktijk hun beslag gaan krijgen. En

daarmee de structuur waar vanuit een goede ambtelijke voorbereiding via het directie-overleg dilemma's actief worden doorgezet naar de bestuurlijke tafel om tempo te blijven garanderen.

Wij zijn graag bereid om de genoemde randvoorwaarden en het position paper van de corporaties verder toe te lichten.

Met vriendelijke groet,







De heer E. Leideman	Mevrouw W. van Erp Taalman Kip	Mevrouw M.C.C. de Witte
directeur-bestuurder deltaWonen	directeur-bestuurder SWZ	directeur-bestuurder Openbaar Belang