voorstel

Zwolle

Opinienota voor de raad

Datum 16 januari 2023

Openbaar

Onderwerp	Prestatieafspraken woningcorporaties
Versienummer	1.0

Informant	H. de Gucht / D. Kamphuis
Afdeling	Ruimte & Economie
Portefeuillehouder	D.S. de Jong
Telefoon	06-22186776
Email	h.de.gucht@zwolle.nl

Bijlagen	Bijlage I – Procesvoorstel Prestatieafspraken Woningcorporaties
	Bijlage II – Prestatieafspraken 2020-2023
	Bijlage III – Volkshuisvestelijk Verslag 2020-2021

Wij vragen u om uw opinie uit te spreken over de volgende vragen:

1. Welke prioritering wil de raad meegeven in de genoemde thema's in de opinienota?
2. Welke aanvullingen of wensen wil de raad eventueel meegeven aan het college?

Datum 16 januari 2023

Inleiding

In 2023 maken we samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken voor de periode 2024-2027.
De raad heeft, bij motie, verzocht in de gelegenheid te worden gesteld om aan de voorkant van dit proces input te kunnen geven. Daartoe heeft zij in december een procesvoorstel ontvangen.
Conform dit procesvoorstel is er in februari de gelegenheid om deze input te leveren. Ten behoeve hiervan is door het college deze opinienota opgesteld.

De situatie op de woningmarkt is zorgelijk en heeft daarom volop de aandacht van het college. Er is sprake van ernstige tekorten en woning schaarste in grote delen van de woningmarkt. De turbulente economische omstandigheden (prijsstijgingen, oplopende rente, etc.) van het afgelopen jaar plaatsen deze tekorten op sommige delen van de markt wellicht in een ander perspectief maar het is evident dat er in het betaalbare deel van de woningmarkt sprake blijft van een substantieel woningtekort. Op dit moment bestaat meer dan 30% van de Zwolse woningmarkt uit sociale huur en de Zwolse corporaties spelen een belangrijke rol in de exploitatie en ontwikkeling van deze voorraad. Zij leveren ook een belangrijke bijdrage aan de gebiedsontwikkelingen in onze stad.

Elke 4 jaar maken de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties in Zwolle gezamenlijke prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken vinden hun juridische basis in de Woningwet.

Het inhoudelijke vertrekpunt voor de prestatieafspraken wordt gevormd door de gemeentelijke Woonvisie. Daarnaast wordt door het Rijk een aantal beleidsprioriteiten vastgesteld. Woningcorporaties maken aan de hand van de prestatieafspraken duidelijk hoe ze kunnen bijdragen aan de gemeentelijke woonvisie. Het gaat om een bijdrage op hoofdlijnen (Woningwet artikel 42, lid 1). Woningcorporaties dragen naar redelijkheid bij en zetten hun (financiële) middelen met voorrang daarvoor in (Woningwet artikel 42, lid 2).

De prestatieafspraken vormen een van de instrumenten waarmee we uitvoering geven aan onze, door de gemeenteraad vastgestelde, Woonvisie. De bevoegdheid om deze prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties te maken ligt bij het college.

Visie en kader

Zoals hiervoor al gesteld vormen de prestatieafspraken een belangrijk middel om uitvoering te geven aan onze Woonvisie. De Woonvisie “Ruimte voor Wonen 2017-2027” kent de volgende ambities:

1. Sterke groeistad: sneller bouwen, beter aansluiten bij de marktvraag
2. Vernieuwende woonstad: we bieden verrassend woonaanbod in Zwolle, meer aanbod flexibele woonvormen
3. Solidaire leefstad: evenwichtige wijken; inclusief, leefbaar, solidair, veilig
4. Duurzame deltastad: bestaande woningen klimaatbestendiger maken, toekomstbestendiger bouwen

Om deze ambities te realiseren is een aantal kernopgaven benoemd:

1. Een ongedeelde stad met woningen voor iedereen
2. Toekomstbestendige wijken en dorpen
3. Ruimte voor vernieuwing en transformatie
4. Levensloopbestendig wonen met zorg
5. Duurzaam wonen met water

In de Ontwikkelstrategie Wonen is een aantal van deze opgaven uit de Woonvisie geconcretiseerd. Denk onder meer aan de ambitie om 1.000 woningen per jaar te realiseren, waarvan 60% inbreiding en 40% uitbreiding en de verdeling 30-40-30 (goedkoop-middelduur-duur) als leidraad om tot een goede mix en inclusieve wijken te komen. Ook is het Zwols pakket van maatregelen (zelfbewoningsplicht, beleidsregel zelfstandig wonen) uitgewerkt. Daarnaast zijn de indexering van prijsklassen en het ontwikkelen van datagedreven werken middels bijvoorbeeld Wooninzicht een uitwerking van de Ontwikkelstrategie Wonen. De Zwolse corporaties vervullen een belangrijke rol in het invulling geven aan deze opgaven.

Bij prestatieafspraken gaat het niet alleen over investeringen van corporaties in vastgoed. Het gaat ook over leefbaarheid, huurbeleid, verkoop van woningen en duurzaamheid. De prestatieafspraken moeten ingaan op een vijftal verplichte onderwerpen:

- Liberalisatie en verkoop
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Huisvesting van specifieke doelgroepen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Tevens wordt geadviseerd aandacht te hebben voor de Volkshuisvestelijke Prioriteiten. Deze Rijksprioriteiten gaan over de volkshuisvesting in Nederland. De minister stelt ze minimaal een keer per 4 jaar vast voor de komende kalenderjaren (BTIV artikel 39). De zes prioriteiten van de corporatiesector voor de periode 2021-2025 zijn:

1. Bijdragen aan de bouwopgave (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen)
2. Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet van lokaal maatwerk)
3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie)
4. Realiseren van woningen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking)
5. Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting)
6. Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer)

Na vaststelling van deze Rijksprioriteiten zijn afgelopen zomer de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld. Hieruit vloeien nieuwe, scherpere opgaven voort die nog verwerkt zullen worden in de Rijksprioriteiten en eveneens een plek en uitwerking moeten krijgen in onze Zwolse prestatieafspraken.

Parallel hieraan zijn door het rijk verschillende programma's gepubliceerd op het gebied van wonen, die van invloed zijn op onze gemeentelijke opgave. Deze programma's worden vertaald in onder meer het wetsvoorstel "Versterking regie op de volkshuisvesting" en de regionale Woondeals zoals we die ook voor Overijssel onlangs hebben vastgelegd. Deze documenten brengen ambities en opgaven met zich mee die het komende jaar op gemeentelijk niveau om uitwerking vragen. Deze lokale uitwerking loopt deels gelijk op met het proces tot de nieuwe prestatieafspraken en vraagt om voortdurende afstemming.

Inhoud en context per thema

In het procesvoorstel dat u eerder heeft ontvangen is reeds een lijst aan onderwerpen voor de prestatieafspraken benoemd. Daarin is aangegeven dat de thema´s voor de prestatieafspraken vallen onder de driehoek betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. De ambities op elk van de punten van deze driehoek staan met elkaar in verband. Extra eisen aan kwaliteit bijvoorbeeld kunnen van invloed zijn op betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarom is het in de ontwikkeling en uitvoering van de prestatieafspraken zaak voortdurend te zoeken naar een juiste onderlinge balans.

Hierna volgt per thema een korte schets van de inhoud en context.

Overlegstructuren en monitoring

Prestatieafspraken hebben alleen zin als de uitvoering ervan goed geborgd is. Daarom maken we ook afspraken over de wijze waarop we het overleg organiseren en hoe we in beeld brengen en rapporteren over de voortgang.

Omvang sociale voorraad

Nieuwbouw

Voor afspraken over toevoegingen aan de woningvoorraad is het gemeentelijk beleidskader leidend. Om evenwichtige buurten en wijken te ontwikkelen hanteren we het 30-40-30 (goedkoop-middelduur-duur) principe.

Van de 30% goedkoop is tenminste 20% sociaal. Dat betekent dat we streven naar een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van tenminste 200 woningen in het sociale segment. Voor 2023 wordt een netto toevoeging van 212 sociale huurwoningen verwacht. Dit is exclusief flexwoningen.
Van rijkswege is hieraan de ambitie toegevoegd dat in elke gemeente tenminste 30% zich in het sociale segment moet bevinden. In Zwolle is dat percentage op dit moment 32%. Tevens is de ambitie om ook in het nieuwbouwprogramma jaarlijks 30% uit sociale huur te laten bestaan.

De afgelopen jaren is het niet altijd gelukt de geraamde aantallen te halen. Ook in de komende periode heeft, naar verwachting, de voortgang in onze ontwikkelgebieden om uiteenlopende redenen te maken met tegenwind. De realisatie van voldoende sociale huurwoningen zal dan ook de aankomende jaren onder druk blijven staan. Oplossingen hiervoor zijn mogelijk gelegen in het realiseren van meer woningen in het sociale segment binnen de ontwikkelgebieden en door het benutten van realisatiekansen voor sociale nieuwbouw buiten de ontwikkelgebieden. Daarnaast biedt de realisatie van flexwoningen de mogelijkheid om op korte termijn betaalbare woningen aan onze voorraad toe te voegen.

Flexwoningen

De komende jaren zetten we versterkt in op het realiseren van flexwoningen. Dit doen we in nauwe samenwerking met de Zwolse corporaties. Op dit moment werken we intensief samen ten behoeve van het op korte termijn ontwikkelen van een zestal locaties. In de prestatieafspraken leggen we vast hoe we de samenwerking op dit punt de komende periode vorm geven en op welke wijze de corporaties hier (zowel in de ontwikkel- als in de exploitatiefase) inhoud aan kunnen geven. De corporaties zullen op dit punt medewerking wensen van de gemeente. Niet alleen in de ondersteuning bij de ontwikkeling van locaties maar mogelijk ook in de vorm van garanties met betrekking tot beschikbare locaties.

Onttrekking d.m.v. sloop en verkoop

De verduurzamingsopgave is groot en de eisen die we stellen aan onze gebouwde omgeving worden steeds strenger. Daarbij komen corporaties én hun huurders ook voor keuzes te staan, zoals de keuze voor renovatie van bestaande woningen of de keuze voor sloop en vervangende nieuwbouw. Slopen en nieuwbouwen doen de corporaties als dat de juiste keuze is voor het klimaat, voor de wijk en voor de bewoners.

De Zwolse corporaties verkopen jaarlijks enkele tientallen woningen. De volkshuisvestelijke redenen om bezit te verkopen is ingegeven om meer differentiatie tussen huur en koop te bewerkstelligen in wijken met verhoudingsgewijs veel huurwoningen. Met verkopen kunnen corporaties doorstroming en eigenwoningbezit van hun doelgroep bevorderen. Naast de afschaffing van de verhuurdersheffing, kan de verkoop van woningen voor sommige corporaties een noodzakelijk middel zijn om te kunnen blijven investeren in (nieuwbouw)woningen. Dit met het oog op de grote opgave op het gebied van realiseren van nieuwbouw als ook versnelde verduurzaming van de woningvoorraad en zorgen voor lagere woonlasten.
Verder is de verkoop van woningen voor corporaties ook een belangrijk middel om kasstromen te genereren in het kader van een gezonde bedrijfsvoering. Daarnaast is de verkoop van woningen een instrument om te werken aan de omvorming van de woningvoorraad, om te komen tot een portefeuille die kwalitatief zo goed mogelijk aansluit bij de behoefte. Ook biedt het de mogelijkheid om de laatste woning(en) af te stoten, wanneer een meerderheid van het complex al verkocht is. Voor een goede en stabiele bedrijfsvoering is het van belang meerjarige afspraken te maken over sloop en verkoop.

Woonruimteverdeelsysteem en doelgroepen
De vraag vanuit (verschillende) aandachtsgroepen naar een sociale huurwoning neemt alsmaar toe. De gemeentelijke verantwoordelijkheid en taakstelling statushouders worden de komende jaren groter. Door de krapte op de woningmarkt en de druk op de sociale huur heeft dit ook gevolgen voor het vinden van passende woonruimte voor regulier woningzoekenden.
Voor de komende meerjarige prestatieafspraken is het zaak om concrete afspraken te maken over welk aandeel van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan aandachtsgroepen. Daarbinnen is het van belang om de juiste afwegingen te maken op het vlak van leefbaarheid en balans in onze buurten en wooncomplexen.

Overigens wordt momenteel vanuit het programma 'Een thuis voor iedereen', onderdeel van de Nationale Bouw- en Woonagenda, bezien of de bestemming van 30 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen een goed uitgangspunt kan zijn om te zorgen voor een evenwichtiger verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen in een regio dan wel provincie. Dit percentage zal dan worden opgenomen in het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting'. Het wetsvoorstel komt waarschijnlijk op korte termijn in openbare consultatie.

2023 staat ook in het kader van de implementatie van de Woningzoeker in de gemeenten Ommen, Hardenberg, Dalfsen, Staphorst, Raalte en Olst-Wijhe.
Met het woningbezit van de vijf deelnemende corporaties worden er op dit moment ruim 30.000 woningen via De Woningzoeker bereikbaar gemaakt. Met de aansluiting van de drie toe te treden corporaties, te weten SallandWonen, Vechthorst en Vechtdal Wonen, worden er dan in totaal ruim 45.000 woningen via De Woningzoeker verdeeld. De drie toetredende corporaties nemen de spelregels over van De Woningzoeker. De toetreding van deze corporaties creëert onder andere meer keuzevrijheid voor woningzoekenden. De verwachting is dat (naast het realiseren van voldoende nieuwbouwwoningen) hierdoor de kwalitatieve druk op de woningmarkt uiteindelijk afneemt.

Doorstroming
Door het bevorderen van doorstroming kunnen we beter gebruik maken van de bestaande woningvoorraad.

Wanneer (bijvoorbeeld) ouderen, die een eengezinswoning bewonen, verhuizen naar een appartement komt een woning vrij die bewoond kan worden door een doorstromende starters. Zo ontstaat een keten van verhuizingen die er voor kan zorgen dat meerdere huishoudens een passender woning vinden. Het bevorderen van de doorstroming en beter benutten van de bestaande woningvoorraad vergt medewerking en inzet van verschillende partijen. Vanuit de gemeente starten we in 2023 met een aanpak die moet leiden tot een actieplan doorstroming. Hierbij zoeken we actief de samenwerking met betrokken partijen in de stad. De woningcorporaties spelen daarbij een belangrijke rol.

Betaalbaarheid
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.

Daarnaast kunnen huurders geholpen worden door ze wegwijs te maken bij het vinden van de juiste vormen van ondersteuning. Dit gebeurt onder meer in de vorm van de voorzieningenwijzer.

Voor de komende periode is het van belang om naar een meer integrale benadering te gaan van betaalbaarheid, waarin zaken als de verschillende huurcategorieën en energiearmoede een plek moeten krijgen.

Duurzaamheid, energietransitie en klimaatadaptatie
Corporaties hebben als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken verhoogde doelstellingen. En hebben hier ook financiële ruimte voor gekregen door het afbouwen van de Verhuurderheffing. Daarnaast is van belang de gemeentelijke ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Ook is het van belang om oog te hebben voor huurders met verduurzamingsideeën en wensen en die bereid zijn zelf

te willen investeren. Dit zal betrokken worden bij de afspraken die we maken over verduurzaming van de panden van de corporaties (welke gebouwen wanneer en welk ambitieniveau/label).

Daarnaast willen we afspraken maken over de implementatie van het gemeentelijkbeleid met betrekking tot circulair bouwen en het klimaat adaptief inrichten van (nieuwe en bestaande) buurten en wijken.

Natuurlijke wijkvernieuwing
In Zwolle hebben we ervaring met natuurlijke wijkvernieuwing. De komende jaren vragen om intensivering van de wijkaanpak. De warmtetransitie, de verduurzaming van de woonvoorraad, de aanpak van wijken met een gespikkeld bezit, zijn opgaven die in elkaar grijpen en vragen om een gezamenlijke en integrale aanpak.
Daarnaast is er de ambitie om in te zetten op een integrale wijkgerichte aanpak om de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen (welzijn, onderwijs en kinderopvang, sport, cultuur, eerstelijnszorg) in beeld te brengen en te vertalen naar vastgoed.

Hier ligt ook een verantwoordelijkheid voor de corporaties, en het is daarom van belang hier in de prestatieafspraken gezamenlijke afspraken te maken.

Deze afspraken dienen niet alleen betrekking te hebben op het uiteindelijke resultaat maar ook op de reservering van tijd en middelen om deze aanpak de komende periode gezamenlijk door te ontwikkelen.

Leefbaarheid en groen
Onderdeel van de nationale prestatieafspraken met corporaties betreft het verbeteren van de leefbaarheid door een integrale wijkgerichte aanpak onder regie van de gemeente. Die wijkgerichte aanpak en de samenwerking in de verschillende wijken hebben we al enkele jaren staan. De ontwikkelingen zoals hiervoor geschetst vragen om voortzetting, en wellicht intensivering van deze aanpak.

Een goed voorbeeld van deze samenwerking is dat er zeer recent een convenant aanpak ernstige overlast is ondertekend door gemeente, corporaties en politie. In dit convenant zijn afspraken gemaakt over de taken, verantwoordelijkheden en de onderlinge samenwerking bij de aanpak van woonoverlast.

Wonen en Zorg
We staan op het snijvlak van wonen en zorg voor grote maatschappelijke opgaven: de verdere extramuralisering in de zorg en de dubbele vergrijzing in 2040 heeft een enorme impact op de samenleving. Het aantal 65+’ers is de afgelopen 10 jaar in Zwolle met meer dan 50% toegenomen en dit percentage blijft de komende jaren stijgen.

Beschikbaarheid van passende toekomstbestendige woningen en woonvormen met borging van (mantel-) zorg en (welzijns-) voorzieningen is hierdoor een prominent vraagstuk geworden. Dit brengt een enorme huisvestingsopgave met zich mee. Daarnaast dienen er voor de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis voldoende plekken beschermd thuis wonen gerealiseerd te worden om de inhoudelijke en financiële opgave waar te kunnen maken. Verder zorgt de transformatie van de maatschappelijke opvang ervoor dat mensen die nu opgevangen worden in de nachtopvang, straks wonen in de wijk.
Over bovenstaande zaken moeten goede kwalitatieve en kwantitatieve afspraken worden gemaakt met de corporaties.

Onderzoeken
Een goede en gemeenschappelijke informatiepositie is van belang om adequaat te kunnen handelen op de Zwolse woningmarkt. Daarom wordt in de prestatieafspraken ook ingegaan op (gezamenlijk) te verrichten onderzoeken en over de wijze waarop partijen elkaar betrekken bij uit te voeren onderzoek.

Datum 16 januari 2023

Overweging

Naar het oordeel van het college bieden deze onderwerpen een goede basis om uitvoering te geven aan de doelen van het gemeentelijke beleid en de eisen en prioriteiten zoals die op rijksniveau zijn vastgesteld.

Daarbij wil ze aanvullend aandacht vragen voor:

- Vormgeven aan de samenwerking tussen gemeente en corporaties op een wijze die er voor zorgt dat over de volledige breedte van de thema's monitoring, realisatie en impact geborgd is.
- Een integrale aanpak van energiearmoede; waarbij de verschillende zaken die de bestaanszekerheid en financiële positie van huishoudens raken in onderlinge samenhang worden aangepakt.

Vervolg

De resultaten van het raadsdebat worden door het college meegenomen in het vervolgproces (zoals geschetst in het procesvoorstel). De formele besluitvorming hierover vindt plaats na de zomer van 2023. Daarbij zal door het college expliciet worden aangegeven op welke wijze de input van de raad een plek heeft gekregen in de nieuwe prestatieafspraken.