voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 4 juli 2023

Onderwerp	Volkshuisvestelijk Verslag 2022
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder	D.S. de Jong
Informant	D. Kamphuis
Afdeling	Ruimte en Economie
Telefoon	038 498 2299
Email	D.Kamphuis@zwolle.nl
Bijlagen	1. Volkshuisvestelijk verslag 2022

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. Het Volkshuisvestelijk Verslag 2022, zoals in de Prestatieafspraken 2020-2023 (jaarschijf 2020) is toegezegd.

Datum 4 juli 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In 2019 zijn de Prestatieafspraken 2020-2023 tot stand gekomen. In deze afspraken werken we samen aan een sterke, inclusieve stad Zwolle waarbij het partnerschap in de stad en een sterk wederzijds vertrouwen de basis vormen. De concrete uitwerking van deze meerjarige afspraken doen we in de zogenaamde 'jaarschijven'. In de jaarschijf van 2020 is de afspraak gemaakt om jaarlijks te rapporteren over de prestatieafspraken door middel van een Volkshuisvestelijk Verslag. Afgelopen jaar hebben we u voor het eerst dit verslag, over de periode 2020/2021, aangeboden. Het doel van het Volkshuisvestelijk Verslag is om terug te blikken op het voorgaande jaar om daarmee te rapporteren over de realisatie van de prestatieafspraken.

Kernboodschap

We kijken terug op een veelbewogen jaar waarin de vraag naar betaalbare en energiezuinige woningen onverminderd hoog was. Er moet meer betaalbare en passende woonruimte komen, terwijl door de hoge inflatie en oplopende rentes, de fiks gestegen energieprijzen en het toenemende tekort aan bouwmateriaal en arbeidskracht deze opgave in een kenterende markt gerealiseerd moeten worden. Dit zien we helaas terug in de nieuwbouwopleveringen over 2022, waarin nauwelijks sociale huurwoningen zijn gerealiseerd. Wel hebben we stappen gezet om ervoor te zorgen dat er voortgang en continuïteit in de realisatie van (flex)woningen is en blijft vanaf 2023.
Verder hebben gemeente, corporaties en huurdersorganisaties een goede invulling kunnen geven aan de prestatieafspraken op thema's als betaalbaarheid, wonen en zorg en duurzaamheid. Het verslag biedt inzicht op welke wijze we dit hebben gedaan.

Toelichting

Samenwerking

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben in 2022 veelvuldig op ambtelijk en bestuurlijk niveau contact gehad. Dit kon weer fysiek plaatsvinden, omdat de coronapandemie al vanaf begin 2022 steeds meer naar de achtergrond verdween. Dit heeft onder andere geleid tot het gezamenlijk uitwerken van de uitgangspunten voor sociale huurwoningen in Zwolle, het uit laten voeren van een uitgebreid onderzoek naar aanleiding van het WoonOnderzoek Nederland 2021 en het maken van een start om toe te werken naar een SoortenManagementPlan.

Waar zijn we tevreden over?

Om op korte termijn te zorgen voor substantiële toevoeging van betaalbare woningen is gekozen om fors in te zetten op flexwonen. De corporaties vormen een belangrijke partner bij de realisatie en exploitatie van deze flexibele woningen. Hiertoe wordt intensief samengewerkt. In 2022 is de locatiekeuze voor flexwonen gemaakt, de subsidie vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen aangevraagd en toegekend voor de realisatie van 288 flexwoningen.

De opgave om verschillende aandachtsgroepen te huisvesten wordt alsmaar groter. In een woningmarkt waarin de doorstroming is gestokt en de mutatiegraad (verhuizingen) erg laag ligt, is dit zeer complex. In 2022 is de taakstelling voor het huisvesten van statushouders flink verhoogd. Toch is het gelukt, in goed overleg met de corporaties, om aan de taakstelling te voldoen over 2022. Dit draagt bij aan doorstroming in de asielketen en zorgt ervoor dat nieuwe Zwollenaren, na vaak een lange periode in een AZC, kunnen starten met integreren en het opbouwen van een leven in Nederland.

Op het gebied van betaalbaarheid hebben we als gemeente toegekende rijksmiddelen ingezet in het project Warm Thuis, in de strijd tegen energiearmoede. De snel stijgende energieprijzen in 2022 hebben de urgentie op energiebesparing extra duidelijk gemaakt. Warm Thuis is een project gericht op alle inwoners van Zwolle met een laag inkomen, maar veel inwoners die in aanmerking komen wonen in een sociale huurwoning van één van de Zwolse corporaties.

Ook werken gemeente en corporaties dagelijks, in samenwerking met verschillende partijen, aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving; aan prettige buurten en wijken. In het verslag worden een aantal mooie voorbeelden gegeven van hoe partijen zich inzetten voor vitale wijken. Een mooi resultaat is het convenant dat door gemeente, Zwolse corporaties en de politie is opgesteld waarmee het voor deze partijen in Zwolle mogelijk wordt om informatie over veroorzakers van ernstige overlast te delen. Hierdoor kunnen partijen beter kunnen samenwerken en daadkrachtiger optreden.

De uitwerking van de opgave wonen en zorg is breed. Dit is ook terug te zien in het verslag. We zetten ons samen met de corporaties dagelijks in om het actuele vraagstuk omtrent beschikbaarheid van passende toekomstbestendige woonvormen, nieuwbouw of aanpassing van bestaande woningen waar zorg geleverd kan worden, invulling te geven. Dit heeft bijvoorbeeld geresulteerd in een aantal nieuwe woonvormen en -concepten.

Binnen de ambities van de ‘Duurzame Deltastad’ werken gemeente en corporaties samen aan drie samenhangende thema’s: klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. We zien dat de corporaties met de verduurzaming van 779 woningen en het installeren van zonnepanelen bij 500 huurders een flinke slag hebben gemaakt binnen de energietransitie. We zien binnen de drie thema’s veel verschillende uitgevoerde projecten. Dit benadrukt de noodzaak die we gezamenlijk zien in de transformatie naar een klimaatbestendige stad, energie neutrale woningen en wijken en naar een circulaire economie.

Net als vorig jaar is de conclusie dat we in Zwolle durven te experimenten op de verschillende thema’s binnen de prestatieafspraken. Waarbij betaalbare en passende huisvesting altijd het uitgangspunt is.

Aandachtspunten
Het bouwen en versnellen is een blijvend punt van aandacht en zorg. We zien dat de netto toevoeging van sociale huurwoningen achterblijft bij de doelstelling. Het aantal mutaties (verhuizingen) was in 2022 dan ook erg laag ten opzichte van voorgaande jaren. Dat zet druk op de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning. Ook moeten we helaas constateren dat de realisatie van woonvormen waarbij meer huishoudens in één woning kunnen wonen, nog niet op het gewenste tempo zit. Oorzaak hiervan is onder andere het beleid waaronder woningdelen mogelijk is. Dit zijn aandachtspunten waar we ons uiteraard in 2023 en verder onverminderd voor in blijven zetten. Voor de nieuwe meerjarige prestatieafspraken van 2024-2027 is beschikbaarheid een zeer belangrijk thema, zo niet het belangrijkste. Voor de kortere termijn zetten we ons volop in op het toevoegen van flexwoningen.
Ook het actief stimuleren van doorstroming gaat helpen om steeds meer Zwollenaren in een bij hun omstandigheden en levensfase passend huis te laten wonen. Om dit te kunnen realiseren, is zeer recent het actieplan ‘beter benutten van de bestaande woningvoorraad’ opgesteld. Dit alles met als doel huishoudens met een relatief laag inkomen een grotere kans te geven op een betaalbare woning.

Datum 4 juli 2023

Communicatie
Het Volkshuisvestelijk Verslag wordt gepubliceerd op WoonInzicht.

Vervolg
Het Volkshuisvestelijk Verslag wordt u jaarlijks aangeboden om uw raad mee te nemen in de ontwikkelingen op het gebied van de prestatieafspraken.

Openbaarheid
Openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer