voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 18 november 2020

Onderwerp	Prestatieafspraken 2021
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant H.J. de Vries
Afdeling Ruimte en Economie / ZWRE
Telefoon 038 498 2252
Email H.de.Vries@zwolle.nl

Bijlagen
1. Jaarschijf 2021in het kader van de prestatieafspraken met deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang
2. Prestatieafspraken Wetland Wonen 2021-2023
3. Prestatieafspraken Habion 2021
4. Prestatieafspraken SSH 2021-2024

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De Jaarschijf 2021 in het kader van de Prestatieafspraken 2020-2023 met deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang, de prestatieafspraken met Wetland Wonen, de prestatieafspraken met Habion en de prestatieafspraken met SSH.

Toelichting op het voorstel

Inleiding
In Zwolle zijn meerdere woningcorporaties actief, die voorzien in sociale huurwoningen in de stad. Elk jaar gaan we met deze woningcorporaties en de huurdersorganisaties in gesprek over prestatieafspraken, afhankelijk van de omvang van het bezit en de rol van de organisaties in de stad. De afspraken die we maken voldoen aan de Woningwet die vanaf 2015 van kracht is.
In de samenwerking met de drie grote corporaties (deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang) en hun huurdersorganisaties kennen we een lange traditie van afspraken, waarbij partnerschap in de stad en een sterk wederzijds vertrouwen de basis vormen. Met deze corporaties hebben we eind vorig jaar kaderafspraken gemaakt voor een periode van 4 jaar, met daarbij een jaarlijkse uitwerking in jaarschijven. Ook met de andere corporaties in Zwolle zijn we het gesprek aangegaan en met een aantal hebben we prestatieafspraken gemaakt (we hebben ook uitvoering gegeven aan motie M 15-3, het betrekken van de bewoners van Habion bij het maken van prestatieafspraken).

Kernboodschap

Jaarschijf 2021
In de jaarschijf maken we afspraken voor 2021 als uitwerking van- en als aanvulling op de kaderafspraken die we met deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang voor de periode van 4 jaar hebben gemaakt. Voor 2021 bespreken we in de nota kort per onderwerp een aantal belangrijke onderdelen van de afspraken, aan de hand van de thema's in de Woonvisie.

1. Sterke groeistad en vernieuwende woonstad
Voor 2021 hebben we concrete afspraken gemaakt over het aantal sociale huurwoningen welke in 2021 gebouwd gaan worden. Daarnaast gaan we in de jaarschijf ook in op enkele strategische aspecten. Voorbeelden daarvan zijn de samenwerking aan de hand van de 7 basisregels en de Verstedelijkingsstrategie in het kader van de BO MIRT. In 2021 gaan we ook het gesprek voortzetten over de grondprijzen voor sociale huurwoningen en de parkeernorm.

2. Solidaire leefstad
Binnen deze ambitie uit de Woonvisie vallen in de jaarschijf 2021 grofweg 3 onderwerpen te onderscheiden.

Woonruimteverdeling
Wat betreft dit onderwerp ligt de focus in 2021 op het verbeteren van de monitoring en rapportages, omdat we met betere rapportages en de bijbehorende duiding ook beter kunnen sturen. Daarnaast gaan we de experimenten op het gebied van woonruimteverdeling evalueren en gaan we starten met de verkenning van een eventuele uitbreiding van de woningmarktregio.

Betaalbaarheid
Als het gaat om betaalbaarheid gaan we verder waar we in 2020 mee zijn gestart, het gezamenlijk (als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) een bijdragen leveren aan een heldere communicatie van de bestaande regelingen/voorzieningen. Zo willen we ervoor zorgen dat deze terecht komen bij de huurders die het nodig hebben en ervoor in aanmerking komen. Ook gaan we in 2021 verder inzetten op het delen van kennis op dit gebied, bijvoorbeeld over de maatregelen die de corporaties hebben genomen als het gaat om maatwerk in het kader van de coronacrisis.

Wonen en Zorg
Wonen en Zorg staat landelijk gezien hoog op de agenda en is dan ook een belangrijk onderdeel van de Zwolse prestatieafspraken. We hebben op dit thema het afgelopen jaar grote stappen voorwaarts gezet. Dit komt met name door een intensieve samenwerking, zowel intern als extern. Alle betrokkenen zijn zich terdege bewust van het belang van dit onderwerp en we hebben elkaar hard nodig om resultaten te bereiken. De uitkomsten van deze samenwerking zien we terug in de afspraken die we met elkaar voor 2021 gemaakt hebben.
We werken aan een gemeenschappelijke visie op Wonen en Zorg welke op korte termijn aan het college en de gemeenteraad wordt voorgelegd. Hierbij ligt de focus op het realiseren van voldoende

geschikte woningen voor mensen met een zorgbehoefte in vitale wijken met passende zorg. In 2021 borduren we in de jaarschijf enerzijds voort op uitkomsten uit onderzoeken in 2020. Daarnaast maken we afspraken over de in- en uitstroom van- en naar beschermd wonen en maatschappelijke opvang en verkennen we de mogelijkheden voor nieuwe woon(zorg)vormen- en concepten.
Ook seniorenhuisvesting heeft een prominente plek gekregen in de jaarschijf 2021. Er zijn afspraken gemaakt om te komen tot een gezamenlijke definiëring van Levensloopbestendige woningen en de inzet van functionarissen om de doorstroming naar geschiktere woningen te bevorderen. Tevens starten de corporaties met het onderzoeken naar mogelijkheden van tussenvormen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis.

3. Duurzame Deltastad
Als het gaat om de ambitie Duurzame Deltastad gaan we in 2021 de samenwerking én het samen werken aan de ambities op het gebied van Klimaatadaptatie, Energie en Circulariteit versterken. Daarnaast gaan we in 2021 ook verder inzetten op het Natuurinclusief bouwen, dit onderwerp is toegevoegd aan de programmalijn. Hiermee voldoen we ook aan de toezegging die door de wethouder is gedaan in het debat van 27 januari.

Kleinere corporaties in Zwolle
Naast de drie preferente corporaties zijn er nog andere corporaties actief in Zwolle. Op basis van de Woningwet 2015 moeten deze corporaties ook een bod doen aan de gemeente. Het is aan de gemeente om te bepalen of het zinvol is om ook afspraken met deze corporaties te maken naar aanleiding van het bod. We hebben met onderstaande vier partijen het gesprek gevoerd, landelijk werkende corporaties en Wetland Wonen (welke tot onze woningmarktregio hoort). Met deze vier corporaties hebben we afspraken gemaakt, op deze manier versterken we het partnerschap en het gezamenlijk werken aan de opgave waar Zwolle voor staat. Voor Wetland Wonen en Habion geldt dat we compleet nieuwe afspraken hebben gemaakt. Met Woonzorg Nederland en SSH hebben we in 2020 al afspraken gemaakt. Vanwege de beperkte omvang van het bezit van de corporaties in Zwolle hebben we voornamelijk afspraken op hoofdlijnen gemaakt. We willen dit volgend jaar uitbreiden met afspraken met De Woonplaats.
Hieronder een overzicht van de afspraken die we met de kleinere corporaties gemaakt hebben en bijbehorende toelichting.

1. Wetland Wonen
Met Wetland Wonen hebben we voor de periode 2021-2023, ondanks de beperkte omvang van het bezit op dit moment, wel besloten om prestatieafspraken te maken (zie bijlage 2). Wetland Wonen is in overleg met de preferente corporaties bezig met de aankoop van huurappartementen aan de Backermarke en Wolthuismarke van woningcorporatie Mooiland uit Noord-Oost Brabant. Hiermee verdwijnt Mooiland van het Zwolse toneel van toegelaten instellingen en vergroot Wetland Wonen haar bezit in Zwolle. Wetland Wonen is in 2018 toegetreden in het regionale woonruimte-verdeelsysteem, de
Woningzoeker en kan, in overleg met de drie Zwolse corporaties, in de toekomst nog meer bijdragen aan de sociale woningbouw in Zwolle. Om hier op voor te sorteren maken we voor 2021-2023 al prestatieafspraken, om zo het partnerschap in de stad te bevestigen.

2. Woonzorg Nederland
Woonzorg Nederland is een landelijk werkende corporatie die zich richt op de ouderenhuisvesting. Met Woonzorg Nederland hebben we in 2019 langjarige afspraken gemaakt voor een periode van 5 jaar. De belangrijkste afspraken met Woonzorg Nederland voor komende periode zijn:
- De aansluiting bij de herziening van de visie op Wonen en Zorg;
- Deelname aan het WMO convenant;
- Het betrekken van de gemeente bij onderzoeken naar de aanpassing van complexen naar hedendaagse eisen en behoefte aan zorgwoningen.

3. Habion
Habion is eveneens een landelijk werkende corporatie die zich richt op ouderenhuisvesting. Habion heeft haar voornaamste en enige bezit in Zwolle in Assendorp, namelijk Huis Assendorp. Ook met

Habion hebben we voor 2021 prestatieafspraken gemaakt (zie bijlage 3), waar ook de huurders van Huis Assendorp via de bewonerscommissie bij betrokken zijn geweest.

4. SSH
SSH is een landelijke corporatie die zich richt op studentenhuisvesting. Het bezit van de SSH beperkt zich tot één van de torens op het Talentenplein, maar de SSH beheert wel ongeveer 1.000 woningen in Zwolle, voornamelijk voor deltaWonen. Zoals toegezegd in het debat van 27 januari hebben we het gesprek gevoerd met SSH en BoKS en hieruit zijn langdurige prestatieafspraken voor een periode van 4 jaar uitgekomen (zie bijlage 4). Ook deze afspraken zijn gebaseerd op de vier ambities uit de Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017-2027.

5. Overige corporaties
Naast bovengenoemde corporaties zijn er nog andere corporaties in Zwolle actief, Vechtdal Wonen uit Ommen, De Woonplaats uit Enschede en Mooiland. Zoals eerder genoemd gaat Wetland Wonen het bezit van Mooiland overnemen en verdwijnt deze Brabantse corporatie daarmee uit Zwolle. Vechtdal Wonen heeft een bezit dat slechts een handvol woningen telt, het maken van prestatieafspraken met deze corporatie heeft geen toevoegde waarde. De Woonplaats ziet de omgeving van Zwolle ook niet als haar primaire werkgebied, vanwege de omvang van het bezit in Zwolle (circa 300 woningen) gaan we volgend jaar toch in gesprek met De Woonplaats over prestatieafspraken.

Consequenties
Goede samenwerkingsafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties conform verplichting uit de Woningwet (2015) waarmee de gemeente en woningcorporaties kunnen voldoen aan het realiseren van de Zwolse volkshuisvestingsopgave.

Toezegging/motie
In het raadsdebat van 27 januari 2020 zijn er door de wethouder twee toezeggingen gedaan:
- *In de volgende jaarschijf zal worden ingegaan op de afspraken die met de corporaties zijn gemaakt over natuurinclusief bouwen.*
In de gesprekken met de corporaties rondom het hoofdstuk Duurzame deltastad hebben we dit onderwerp besproken en hierover afspraken vastgelegd in de Jaarschijf 2021.

- *De wethouder geeft aan bereid te zijn om het gesprek met SSH en de verhuurdersverenigingen aan te gaan en zal hiervan een terugkoppeling geven.*
We hebben dit jaar een vervolg gegeven aan de gesprekken met SSH en haar huurdersorganisatie (BoKS) en met deze partijen hebben we afgesproken dat we deze afspraken voor de komende jaren gaan vastleggen in prestatieafspraken voor de periode 2020-2023.

Motie M 15-3, SP
I. Roept het college op de (Zwolse) huurders van Habion te betrekken bij het maken van prestatieafspraken, bijvoorbeeld door middel van een huurdersraadpleging.
II. De raad over de uitkomsten te informeren na vaststelling van de prestatieafspraken.
De afspraken die we hebben gemaakt met Habion zijn tot stand gekomen in overleg met de bewonerscommissie van Habion en in deze nota informeren we de raad over de uitkomst, de prestatieafspraken met Habion voor 2021.

Communicatie
We delen we een persbericht met de media en communiceren de afspraken via de gemeentelijke kanalen.

Vervolg
In het tweede kwartaal van 2021 informeren we de raad, zoals vorig jaar afgesproken, aan de hand van een Volkshuisvestelijk verslag over de voortgang van de prestatieafspraken.

Openbaarheid
Deze nota is openbaar.

Zwolle

Datum 20 november 2019

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke