Memo: proces aanpak prestatieafspraken Zwolle 2024-2027

Inleiding
In Zwolle werken corporaties, huurdersorganisaties en gemeente samen op basis van meerjarige prestatieafspraken, die we jaarlijks concretiseren in jaarschijven. De meerjarige prestatieafspraken lopen van 2020-2023, en eindigen dus volgend jaar. Er moeten in de loop van 2023 weer nieuwe prestatieafspraken gemaakt worden. Dit memo schetst het proces en de thema´s waarover we afspraken willen maken.

Inhoudelijk komen de nieuwe prestatieafspraken op een goed moment. De dynamiek van de markt geeft aanleiding tot een herbezinning. Tegelijkertijd zien zowel gemeenten als corporaties zich gesteld voor nieuwe landelijke ambities op het gebied van wonen. Denk aan de verschillende programma's uit de Nationale Woon- en Bouwagenda van de minister van VRO en de Nationale Prestatieafspraken. De vertaling en realisatie hiervan zal zijn weerslag hebben op de samenwerking tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente.

De beleidsmatige basis voor de prestatieafspraken blijft de Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' 2017-2027. Het maken van nieuwe prestatieafspraken loopt waarschijnlijk op met het proces van de Ontwikkelstrategie Wonen. Waar nodig en mogelijk zullen deze processen op elkaar worden afgestemd.

De samenwerking behoudt en wint ons inziens aan kracht als we langjarig met elkaar onze verbondenheid aan de woonopgaven in de stad met elkaar vastleggen. We maken daarbij de afspraken enerzijds op voldoende strategisch niveau om de gezamenlijke ambitie in de opgave helder te hebben. En we houden de afspraken anderzijds voldoende flexibel zodat we goed kunnen bijsturen als dat nodig is. Gezien de urgenties in de woonopgaven is het belangrijk om daarbij vooral gericht te zijn op uitvoeringskracht en deze verder te verbeteren. Het is belangrijk een set aan afspraken te maken die we ook daadwerkelijk kunnen realiseren en daarbij te komen tot verbetering van de realisatie-index.

Om de afspraken minder statisch te maken, willen we onderzoeken of er op thema´s afspraken te maken zijn in verschillende tijdsperioden. Zo kunnen bijvoorbeeld de afspraken op gebied van duurzaamheid langer doorlopen. Of kan bijvoorbeeld een procesafspraak om te komen tot een doorstroomagenda of aanpak van Woonfraude op een tijdspanne van 1 of 2 jaar staan.

Belangrijk punt bij de nieuwe afspraken is de monitoring. Hoe willen we meten of de afspraken gehaald zijn. Hiervoor is het nodig om meer gelaagdheid in de afspraken te brengen en de procesafspraken en realisatieafspraken uit elkaar te halen.

Thema´s
De thema´s voor de prestatieafspraken vallen onder de driehoek Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Kwaliteit.

- Overlegstructuren en monitoring
- Omvang sociale voorraad
    - Nieuwbouw
    - Flexwoningen
    - Onttrekking door middel van sloop of verkoop

- Woonruimteverdeelsysteem
- Doorstroming
- Betaalbaarheid
- Doelgroepen; waarbij aandacht moet zijn voor elk van de te onderscheiden doelgroepen, maar ook voor de samenhang van de opgave voor het geheel van de te onderscheiden doelgroepen
    - Huisvesting statushouders
    - Huisvesting woonwagenbewoners
    - Studentenhuisvesting
    - Uitstroom beschermd wonen
    - Etc.
- Duurzaamheid, energietransitie en klimaatadaptatie, circulariteit
- Natuurlijke wijkvernieuwing
- Leefbaarheid en groen
- Wonen en Zorg
- Onderzoeken

Voor afspraken onder het thema Wonen en Zorg is het wenselijk dat de corporaties Habion en Woonzorg Nederland aanschuiven. Beide corporaties opereren met name in het zorgvastgoed en aanbod voor ouderen. Voor het thema studentenhuisvesting is het wenselijk dat SSH aanschuift.

Wetland Wonen wordt op een aantal onderdelen uitgenodigd aan te schuiven bij onderdelen van het proces. Dit uiteraard nadat hier goede afspraken gemaakt zijn over de rollen en posities van de diverse corporaties. Dit wordt nog nader uitgewerkt.

Voor het thema duurzaamheid en energiebesparing zou de gemeente graag met alle corporaties afspraken willen maken die in Zwolle actief zijn om zo de doelstellingen te behalen.

Proces
Formeel zijn de corporaties verplicht om voor 1 juli 2023 een zogenoemd ‘Bod’ uit te brengen.
Dit ‘bod’ geeft aan welke bijdrage de corporaties leveren aan de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave. Het bod heet ook wel het voorgenomen activiteitenoverzicht. Vanwege de continue samenwerking die we in de afgelopen jaren met elkaar vorm hebben gegeven, lijkt een formeel bod niet van toegevoegde waarde. Maar het betekent wel dat we in het voorjaar 2023 met elkaar gestart moeten zijn voor het maken van de afspraken en de inzet van partijen op hoofdlijnen helder hebben.

De deadline voor vaststelling van de meerjarige prestatieafspraken is half november 2023. Het Bestuurlijk Overleg gemeente-corporaties besluit dat het conceptstuk gereed is om door te zetten voor formele besluitvorming. Vervolgens dient elke partij nog zijn eigen vaststellingstraject te doorlopen via college en raad (gemeente) of raad van commissarissen (corporaties).

We verwachten dat het proces om te komen tot de afspraken intensief en mogelijk ook complex zal zijn. We zien dat de druk op de woonopgaven toeneemt. Dit heeft invloed op de samenhang in de driehoek betaalbaarheid – beschikbaarheid – kwaliteit. Op alle hoeken van de driehoek ligt toenemende druk, maar er is ook nog veel in ontwikkeling en niet uitgekristalliseerd.
Wij vinden het daarom van belang om het proces te laten begeleiden door een stevige inhoudelijke procesbegeleider, met kennis van de corporaties, het woonbeleid en prestatieafspraken. Hiervoor wordt, na goedkeuring in het Bestuurlijk Overleg tussen gemeente en corporaties, een offertetraject opgestart.

Procesplanning:
De procesaanpak en planning zal er in hoofdlijnen als volgt uit zien. Samen met de externe procesbegeleider wordt dit verder ingevuld en verfijnd. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij motie er op aangedrongen om aan de voorkant in de gelegenheid te worden gesteld input mee te geven aan het proces tot de nieuwe prestatieafspraken.
Dit vraagt in het licht van de gezamenlijkheid (prestatieafspraken worden aangegaan door corporaties, huurdersorganisaties en gemeente gezamenlijk) om helderheid over de positionering van deze stap. Deze moet gezien worden als een gemeente-interne stap. De gemeenteraad krijgt, vanuit haar kaderstellende rol, de gelegenheid om aan de portefeuillehouder wonen (als vertegenwoordiger van de gemeente Zwolle in dit proces) input mee te geven voor aanvang van het gezamenlijke proces.

<u>November 2022</u>
Vaststellen procesvoorstel in Bestuurlijk Overleg gemeente-corporaties

<u>December - Januari</u>
Offertetraject voor externe procesbegeleider

<u>Januari 2023</u>
Startsessie met gemeenteraad. Input t.b.v. portefeuillehouder Wonen.

<u>Februari 2023</u>
-Formele vaststelling plan van aanpak van de procesbegeleider in Bestuurlijk Overleg gemeente-corporaties op 4 februari
-Start met interviewen afzonderlijke partners.
-Concreet maken input college ten behoeve van bestuurlijke startmiddag
-Bestuurlijke startmiddag. Vooral gericht op het leren kennen van elkaars ambities, belangen en drijfveren.

<u>Maart / juni 2023</u>
-Sessies op thema´s (ambtelijk, de ambtelijke kerngroep wonen aangevuld met thema-experts en beleidsadviseurs)
-Smart maken afspraken

<u>Juni 2021-begin september 2023</u>
-Terugkoppelmoment met alle partijen
-Afspraken in concept gereed
-Jaarschijf 2024 uitwerken

<u>Oktober 2023</u>
-Afronden definitieve raamafspraken voor langere periode
-Afronden Jaarschijf 2024

<u>November 2023</u>
-Vaststelling van de meerjarige prestatieafspraken in het Bestuurlijk Overleg corporaties
-Formele besluitvorming via college en raad

Organisatie:
Het Bestuurlijk Overleg is opdrachtgever van het proces. De voortgang van het proces wordt op de agenda van ieder Bestuurlijk Overleg van 2023 geagendeerd. De ambtelijke kerngroep is opdrachtnemer.

Bovenstaande procesaanpak wordt nog gefinetuned naar aanleiding van de offerte en voorgestelde aanpak van de procesbegeleider. In de offerte van de externe procesbegeleider nemen we op dat deze ook optreedt als penvoerder van de nieuwe prestatieafspraken.
Gemeente en corporaties dragen gezamenlijk de kosten van de inhuur van de externe procesbegeleider. Huurdersorganisaties zijn betrokken bij de keuze voor de procesbegeleider.