

Informatienota voor de raad

Datum 20 november 2019

Onderwerp	Prestatieafspraken 2020-2023
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. Prestatieafspraken 2020-2023
2. Jaarschijf 2020

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De Prestatieafspraken 2020-2023 en de Jaarschijf 2020

Datum

20 november 2019

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

Voor de periode van 2020-2023 zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de drie preferente Zwolse woningcorporaties (deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang) en hun huurdersvertegenwoordigingen. Zwolle kent een lange traditie van afspraken tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties, waarbij het partnerschap voor de stad en een sterk wederzijds vertrouwen de basis vormen. Deze afspraken voldoen aan de Woningwet die vanaf 2015 van kracht is. Er is net als de vorige periode gekozen voor kaderafspraken voor 4 jaar (bijlage 1) met daarbij een jaarlijkse uitwerking in jaarschijven. De jaarschijf voor 2020 is bijgevoegd als bijlage 2. Nieuw in deze cyclus is het volkshuisvestelijk verslag. We hebben met elkaar afgesproken om jaarlijks een verslag te maken van de gedane werkzaamheden.

Kernboodschap

Hieronder worden in het kort de belangrijkste opgaven voor de prestatieafspraken 2020-2023 weergegeven, waarbij aangegeven wordt welke opgaven in 2020 opgepakt zullen worden. De afspraken zijn in gezamenlijkheid gemaakt en hebben een wederkerig karakter, de afspraken bevatten daarom ook de prestaties van gemeente en huurdersorganisaties.

1 Sterke groeistad en vernieuwende woonstad

- Er zullen 700 nieuwe sociale huurwoningen bijkomen de komende afsprakenperiode;
- We gaan met elkaar het gesprek aan over de grondprijzen voor sociale huurwoningen en de bijbehorende mobiliteitsopgave, waaronder de parkeernorm (2020);
- Naar aanleiding van het behoefteonderzoek Woonwagendstandplaatsen, en het daaropvolgende locatieonderzoek zullen afspraken gemaakt worden over realisatie hiervan (2020);
- De gemeente zet zich in voor voldoende ontwikkellocaties voor sociale huur. Hierover is daarom concreet in de ontwikkelstrategie afgesproken dat corporaties standaard aan tafel zitten bij gebiedsontwikkelingen. Ook zetten we bij nieuwe ontwikkelopgaven in op het programma 30-40-30 op gebiedsniveau, tenzij de initiatiefnemer kan aantonen dat een andere verdeling beter is voor de wijk.
- Corporaties verkennen de wettelijke ruimte om middeldure huurwoningen toe te voegen (naar aanleiding van de aangepaste wet en regelgeving, zie ook Toezegging).

2 Solidaire leefstad

- We gaan het gesprek met de regio aan voor het vergroten van het woonruimteverdeelsysteem;
- We gaan met elkaar het gesprek voeren over de methodes waarop we de druk op de sociale woningmarkt kwantificeren, zoals wachttijden en slaagkansen.;
- Binnen het huidige woonruimteverdeelsysteem gaan we werken met experimenteerruimte, hiervoor hebben we een aantal basisregels opgesteld;
- Zwolse corporaties hebben zich aan het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond gecommitteerd;
- We gaan gezamenlijk onze visie op wonen en zorg herijken op basis van actuele ervaringen en ontwikkelingen (2020).

Datum 20 november 2019

3 *Duurzame deltaxstad*

- Zwolse corporaties hebben in Aedes verband de ambitie vastgelegd dat alle corporatiewoningen in 2050 CO2 neutraal zijn;
- De corporaties zetten zich de komende vier jaar in op het verder verduurzamen van hun woningen. Daarbij nemen ze geen maatregelen die een energie neutrale voorraad op termijn in de weg staan.

Overige 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 4 partijen het gesprek gevoerd, landelijk werkende corporaties en Wetland Wonen die tot onze woningmarktregio hoort. Met de overige 3 corporaties hebben we geen gesprekken gevoerd omdat Zwolle niet tot hun woningmarktregio behoort, en het bezit in Zwolle zeer gering is.

1. *Woonzorg Nederland*

Woonzorg Nederland is een landelijk werkende corporatie die zich richt op de ouderenhuisvesting. Met Woonzorg Nederland hebben we in 2017 afspraken gemaakt voor de periode van 2 jaar. Deze afspraken zijn afgelopen en in bijlage 3 staat het voorstel voor vervolgafspraken met Woonzorg Nederland voor de periode van 5 jaar. Belangrijkste afspraken met Woonzorg Nederland voor komende periode zijn:

- De aansluiting bij de herziening van de visie op Wonen en Zorg;
- Het onderzoeken van deelname aan het WMO convenant;
- Het betrekken van de gemeente bij onderzoeken naar de aanpassing van complexen naar hedendaagse eisen en behoefte aan zorgwoningen.

2. *Habion*

Habion is eveneens een landelijk werkende corporatie die zich richt op ouderenhuisvesting. Habion heeft haar voornaamste bezit in Assendorp, namelijk de Molenhof. Omdat het slechts om 1 complex gaat is het voorstel om geen prestatieafspraken te maken met deze corporatie. Vanuit het sociaal domein worden regelmatig gesprekken gevoerd met Habion.

3. *Wetland Wonen*

Met Wetland Wonen hebben we, vanwege de beperkte omvang van het bezit, afgesproken om voor nu geen prestatieafspraken te maken. Wetland Wonen geeft wel aan bereid te zijn om te investeren in Zwolle, aanvullend op de investeringen vanuit de preferente corporaties. We voorzien voor in de toekomst wel een grotere rol voor Wetland Wonen in Zwolle en blijven hierover in goed gesprek met de corporatie.

4. *SSH*

SSH is een landelijke corporatie die zich richt op studentenhuysvesting. Met SSH hebben we afgesproken om geen prestatieafspraken te maken. Het bezit van SSH in de stad is zeer beperkt (1 studententoren) SSH verhuurt wel veel eenheden in de stad, maar vooral voor andere corporaties (zoals deltaWonen). Met deze corporaties hebben we dus al afspraken gemaakt. Met SSH hebben wij echter wel afgesproken in 2020 in gesprek te gaan, met ook de onderwijsinstellingen, over de situatie omtrent studentenhuysvesting in Zwolle.

Datum 20 november 2019

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

Tijdens het raadsdebat van 30 september 2019 over de Ontwikkelstrategie Wonen heeft wethouder Anker toegezegd in gesprek te gaan met de corporaties over de mogelijkheden om meer te gaan doen voor de categorie lagere middeninkomens. Tijdens het proces van de prestatieafspraken hebben we hierbij stilgestaan en in paragraaf 3.2-g hebben we hierover afgesproken dat de corporaties de ruimte gaan verkennen om een aandeel middeldure huurwoningen te vergroten als de minister deze ruimte wettelijk geeft. Daarnaast willen corporaties hun eigen vrije toewijzingsruimte van 10% meer inzetten voor de middeninkomens. Dit heeft direct gevolgen voor de woonruimteverdeling en slaagkans voor andere partijen. Immers het aantal toe te wijzen woningen wordt niet groter.

Communicatie

Bij de ondertekening van de prestatieafspraken verspreiden we via de media en onze eigen communicatiekanalen een persbericht.

Vervolg

In het eerste kwartaal 2020 rapporteren we de afsluiting van de vorige prestatieafspraken, over de periode 2016-2019, aan de raad.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke