

Prestatieafspraken
Jaarschijf
2020



- Huurders
- Woningcorporaties
- Gemeente Zwolle

Inhoudsopgave

1. Organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring	4
1.1 Werkzaamheden 2020	4
2. Sterke groeistad en moderne woonstad: omvang en samenstelling sociale voorraad	5
2.1 Groei voorraad tot en met 2023	6
2.2 Grondprijs en parkeernorm	7
2.3 Woonwagens	7
2.4 Positioneringsstatements	7
3. Solidaire leefstad: WRV, betaalbaarheid, leefbaarheid, Wonen & Zorg	9
3.1 Huisvesten "lage middeninkomens"	9
3.2 Woonruimteverdeling. Stuurgroep en afwegingskader	9
3.3 Experimenteerruimte	8
3.4 Match vraag en aanbod	11
3.5 Betaalbaarheid. Armoede, schulden en inkomen	11
3.6 Leefbaarheid	13
3.7 Wonen en zorg	14
3.8 Uitstroom uit beschermd wonen	14
3.9 Woningaanpassing	15
3.10 Herberg en Kadera	15
4. Duurzame deltaxstad: energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit	16
4.1 Werkzaamheden 2020	16
4.2 Energiebewustzijn bewoners	16
4.3 Energietransitie	16
4.4 Klimaatadaptatie	17
4.5 Circulariteit	17
Bijlage 1: Projecten nieuwbouw en sloop	18
Bijlage 2: Projecten energetische verbeteringen	19

Colofon

Dit is een uitgave van gemeente Zwolle, woningcorporaties deltaWonen, Openbaar Belang, SWZ en lokale huurdersorganisaties. November 2019.

tekst: gemeente Zwolle, woningcorporaties en huurderorganisaties

redactie: afdeling communicatie, gemeente Zwolle

fotografie: gemeente Zwolle, woningcorporaties en Getty Images

opmaak: Vornunicatie - Hans Dienaar bNO

Jaarschijf 2020

De Jaarschijf 2020 richt zich alleen op die onderwerpen die in 2020 aan de orde komen. Dit laat onverlet dat afspraken zoals ze in de meerjarige Prestatieafspraken 2020-2023 zijn vastgelegd ook van toepassing zijn op de jaarschijf. In het volkshuisvestelijk verslag dat wij na afloop van de jaarschijf publiceren, rapporteren we over de realisatie van deze continue afspraken.

De Jaarschijf heeft dezelfde indeling als de Prestatieafspraken zelf. Eerst de algemene zaken, dan een blok over de sociale woningvoorraad gevolgd door een blok over de woonruimteverdeling, betaalbaarheid, leefbaarheid en wonen en zorg en tenslotte een blok met de uitwerking van de energieopgave, de klimaatadaptatie en circulariteit.

Per blok verwoordt een inleidende tekst het doel en de essentie van de Prestatieafspraken met een opsomming van de werkzaamheden in 2020. In het blok hieronder staat per activiteit een trekker benoemd, de eerstverantwoordelijke partij voor de realisatie van de aangegeven werkzaamheden. De trekkende partij organiseert hierbij de betrokkenheid van de andere partijen en wellicht ook die van partijen buiten de afspraken, bijvoorbeeld zorg- en welzijnspartijen bij de uitwerking van de afspraken over wonen en zorg.

Bij een aantal afspraken is een tweede taak van de trekker om voor de uitvoering van de werkzaamheden in 2020 een plan van aanpak op te stellen met daarin het beoogde resultaat, de uit te voeren activiteiten, een planning en eventuele middelen die nodig zijn voor realisatie. Zo'n plan van aanpak maakt het doel van de beoogde werkzaamheden nog scherper en concreter.

We hebben hierbij de volgende afspraak gemaakt over de verdeling van het trekkerschap:

- deltaWonen en gemeente: Zwolle Sterke Groeistad
- Woningstichting Openbaar Belang: Experimenten doorstroom en woonruimteverdeling
- Gemeente Zwolle: Betaalbaarheid, armoede, inkomen en schulden
- Gemeente Zwolle: Duurzame Deltastad
- SWZ: Wonen, zorg en leefbaarheid

1. Organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring

Data en de vertaling daarvan naar beleidsinformatie vormen de basis voor het beleid in de sociale woningbouw. Doel voor de komende jaren is dat partijen data die van belang zijn voor de sociale woningbouw in Zwolle zoveel mogelijk samenbrengen in de gemeentelijke applicatie WoonInzicht zodat voor partijen eenduidige beleidsinformatie beschikbaar komt. Daarnaast is het de bedoeling de stad slimmer te laten werken door het delen van data en slimme technologie (SMART Zwolle).

1.1 Werkzaamheden 2020

- **Uitvoering “Buurt voor buurt” onderzoek 2020**

- **Meedoen aan SMART ZWOLLE**

1. deltaWonen en SWZ participeren actief in de alliantie SMART ZWOLLE.
2. Gemeente Zwolle voert het programmamanagement. Deelname in drie projecten:
 - Hub Slimme Inwoner: welkebuurtpastbijnij.nl
 - Energietranistie
 - Vitale Woonomgeving

- **WoonInzicht**

De gemeente werkt aan de opdracht om WoonInzicht verder te ontwikkelen en meer data / gegevens van corporaties en marktpartijen op de hub beschikbaar te krijgen.

De corporaties zijn in 2020 actief betrokken bij het ontwikkelen van de hub en zijn bereid om data te delen, de gemeente neemt hierbij wel het voortouw. De corporaties brengen in ieder geval de kwartaalrapportage woonruimteverdeling (WRV) in Wooninzicht.

- **WoonInzicht**

We organiseren een themabijeenkomst met de huurdersorganisaties over WoonInzicht, waarbij we bespreken wat het is, wat men er mee kan doen en of de huurdersorganisaties ook eventueel zaken kunnen toevoegen.

- **Uitwisseling gegevens**

De gemeente onderzoekt of er in het Veiligheidsdomein bij het uitwisselen van gegevens met externe partijen knelpunten worden ervaren. Daarnaast gaat de gemeente specifiek met de woningcorporaties in gesprek om samen te komen tot een goede gegevensuitwisseling onderling.

2. Sterke groeistad en moderne woonstad: omvang en samenstelling sociale voorraad

De omvang en samenstelling van de sociale voorraad is het fundament van de sociale woningbouw in Zwolle. De sociale voorraad is in het verleden gegroeid op basis van behoefteramingen. Voor de komende jaren is het doel dat 30% van de groei van Zwolle bestaat uit sociale huur en goedkope koop. Dit beginsel voor een inclusieve stad is vastgesteld door het Zwols Concilium met het advies aan de gemeente daarop te sturen en vast te leggen in de Prestatieafspraken. Concreet betekent dit beginsel dat bij ieder nieuw project/gebiedsontwikkeling de corporatie standaard aan tafel zit, de leidraad 30-40-30 van toepassing is tenzij een andere verdeling beter is voor het gebied of de wijk waar het project deel van uitmaakt. Voor 2020 is het nieuwbouwprogramma reeds bekend.

Voor de corporaties betekent de groeiambitie een grote investeringsopgave, zeker als de groei van Zwolle zo sterk aanhoudt. De gemeente heeft de uitdaging zich in te zetten voor voldoende locaties waar corporaties nieuwe huurwoningen kunnen realiseren. Ook vraagt deze opgave om een open gesprek over belangrijke randvoorwaarden als grondprijzen en parkeernormen.



2.1 Groei voorraad tot en met 2023

Corporatie →	dW	SWZ	Openbaar Belang	Totaal
Nieuwbouw	201	75	23	299
Sloop	-60	0	0	-60
Verkoop	-20	-30	-9	-59
Liberaliseren		0	-11	-11
Overige		0	0	0
Netto toevoeging	121	45	3	169

Mutaties in 2020

- Nieuwbouw:** onder voorbehoud van de “PAS” (aanpak stikstofproblematiek).
- Verkoop:** het werkelijke aantal is mede afhankelijk van de feitelijke mutaties en de vraag vanuit de markt. De genoemde verkoopaantallen zijn het maximaal aantal te verkopen woningen, de corporaties hanteren een bandbreedte voor te verkopen woningen.
- Liberaliseren:** het werkelijke aantal is mede afhankelijk van de feitelijke mutaties.

Voor de totale periode 2020-2023 zijn iets meer dan 750 nieuwbouwwoningen in ontwikkeling (Programma Sociale huur van de gemeente Zwolle. Het betreft harde en zachte plannen). Hoewel in het algemeen sprake is van een hard bestemmingsplan, is de ontwikkeling binnen de nu verwachte termijn onzeker. De uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof (PAS) maken de voortgang van de woningbouw in Stadshagen onzeker. Voor andere locaties geldt dat veel inspanningen geleverd moeten (waaronder bestemmingsplan) om tot tijdige realisatie te komen.

In de prestatieafspraken 2020-2023 hebben we een gewenste, minimale netto-groei van 700 woningen afgesproken. Om dit te halen zal het aantal nieuwbouwprojecten nog verhoogd moeten worden. Dit geldt zeker voor de periode na 2024. In die periode zijn de locaties die in beeld zijn voor ontwikkeling nog onvoldoende ver in de planvorming om reeds in het (harde) nieuwbouwprogramma van de corporaties op te kunnen nemen.

In de raamovereenkomst van de prestatieafspraken en de gemeentelijke Ontwikkelstrategie zijn afspraken gemaakt over het samenspel tussen gemeente-corporaties-marktpartijen, die het mogelijk moeten maken om in Zwolle te werken aan een inclusieve stad (30-40-30 op woningbouwlocaties, en corporaties actief betrokken op de planvorming).

Vanuit het ministerie van BZK zijn stimuleringsgelden voor de woningmarkt vrijgemaakt voor de periode vanaf 2020. In totaal gaat het om €2 miljard waarvan €1 miljard voor de versnelling van de productie en €1 miljard voor de bouw van sociale huurwoningen. Partijen spreken af om hier gezamenlijk in op te trekken om te kijken of de noodzakelijke versnelling kracht bijgezet kan worden met een mogelijke bijdrage vanuit het Rijk.

- Concreet spreken we voor 2020 het volgende af:**
- Inzet in de Taskforce Woningbouw van het Concilium is verlengd tot en met het eerste kwartaal 2020. In het BO van juni 2020 volgt een bestuurlijk reflectiemoment op de samenwerking rondom de versnelling van de nieuwbouwopgave in de stad en de zeven basisregels voor samenwerking aan een inclusieve stad en voldoende sociale woningbouw.
 - De Taskforce Woningbouw werkt met gemeente aan voorstel voor versnelling van de realisatie van sociale huurwoningen. Dat voorstel wordt in 2020 ingevoerd.

2.2 Grondprijs en parkeernorm

Voor de afspraak over grondprijzen is transparantie uitgangspunt en wordt een door alle partijen gedragen externe procesbegeleider gezocht en gezamenlijk betaald. Gemeente en corporaties stellen een werkgroep in die hierin optrekt en wijzen één aanspreekpunt aan voor de procesbegeleider.

De werkgroep zorgt voor een breed gedragen en evenwichtig voorstel waarin alle partijen zich kunnen vinden. Dit voorstel wordt uiterlijk in het Bestuurlijk Overleg van september 2020 besproken en vastgesteld, zodat een eventueel gewijzigde grondprijs in de nieuwe jaarschijf en het grondprijzenbeleid kan worden meegenomen.

Voor het spoor parkeernormen wordt eveneens een werkgroep samengesteld. Deze verkent de opgave op het gebied van mobiliteit bij sociale huurwoningen en neemt ervaringen van recente projecten mee. De werkgroep bekijkt aan de hand hiervan welke interventies er nodig zijn om te komen tot een eventueel gewijzigde parkeernorm bij sociale huurwoningen en welke afspraken hierbij horen in kader van monitoring. De werkgroep zorgt ook hier voor een breed gedragen en evenwichtig voorstel waarin alle partijen zich kunnen vinden. Dit voorstel wordt in het Bestuurlijk Overleg van juni 2020 besproken en vastgesteld.

2.3 Woonwagens

Gemeente heeft in 2019 de behoefte aan nieuwe woonwagenstandplaatsen geïnventariseerd. Hier is uitgekomen dat er de komende jaren behoefte is aan 12 tot 15 nieuwe standplaatsen. In 2019/2020 gaat de gemeente onderzoeken op welke locaties nieuwe standplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Conform het beleid zal ingezet worden op 2 locaties van 6 tot 8 standplaatsen.

De gemeente betreft SWZ in 2020 bij de invulling van de eerste fase, de oplevering van maximaal 8 woonwagenstandplaatsen, en maakt met SWZ concrete afspraken over de realisatie hiervan. In 2020 wordt bestuurlijk een besluit genomen over de invulling van de eerste fase van de realisatie van woonwagenstandplaatsen.

2.4 Positioneringsstatements

De volgende positioneringsstatements worden in 2020 gemaakt:

- Dieze West: nieuw positioneringsstatement
 - Oosterenk: Gebiedsvisie
 - Holtenbroek: uitwerking positioneringsstatement in relatie tot gebiedsontwikkelingen Zwartewaterallee en -zone.
 - Dieze Oost: positioneringsstatement wordt geactualiseerd
- Trekker | deltaWonen**

Trekker | Gemeente

Trekker | SWZ en deltaWonen

Trekker | deltaWonen SWZ en gemeente



3. Solidaire leefstad: WRV, betaalbaarheid, leefbaarheid, Wonen & Zorg

Het systeem van woonruimteverdeling (WRV) beoogt de schaarste in de sociale huur eerlijk te verdelen. In 2020 moet de Stuurgroep WRV meer op het bestuurlijk niveau getild worden met een rol daarbij van de gemeente. Het eventueel bijstellen van het afwegingskader vindt jaarlijks plaats, dus ook in 2020. In de Prestatieafspraken is vastgelegd vanaf 2020 een experimenteerruimte in de WRV op te nemen met als doel betere doorstroming en spreiding van bepaalde doelgroepen. In de Jaarschijf 2020 vindt daar een eerste uitwerking van plaats.

Betaalbaarheid is een tweede thema in dit blok van afspraken. Doel van de afspraken op dit punt is bestaande regelingen voor sociale huurders te optimaliseren en de communicatie over de regelingen verbeteren. Het delen van ervaringen met de regelingen is een derde onderdeel. Het beoogde resultaat is dat de regelingen optimaal beschikbaar komen voor huurders van sociale huurwoningen, voor zover zij natuurlijk binnen de inkomensdoelgroepen vallen. Jaarlijks volgt in de Jaarschijf een concreet overzicht van de uitgaven en doelstellingen op het terrein van leefbaarheid in de wijken. De uitgaven daaraan zijn wettelijk ingekaderd en begrensd.

De uitwerking van de kaderaafspraken op het terrein wonen en zorg (visie, uitstroom, overlast, protocol "welkom in de wijk", opgavetafel Langer Thuis) is tamelijk complex. Het gaat om de zoektocht naar het raakvlak tussen sociale huur(woningen) en zorg. Deels zit dat raakvlak in de woning (levensloopbestendig) deels in de aanwezigheid van zorginstellingen in de buurt en in de uitstroom van cliënten naar zelfstandig wonen in sociale huurwoningen. Het thema "Wonen en zorg" kent vele dimensies met in de Jaarschijf 2020 een eerste uitwerking.

3.1 Huisvesten "lage middeninkomens"

Huurders met een inkomen boven € 38.035 (prijsspeil 2019) komen in principe alleen in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs boven € 720,42 (prijsspeil 2019). Een corporatie mag tot 10% van het aantal woningen nog toewijzen aan een huurder met een inkomen boven deze inkomensgrens (de "vrije ruimte"). Deze toewijzingsregel is tijdelijk gewijzigd in 80-10-10:

- 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 38.035 (de primaire doelgroep);
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (de middeninkomens);
- 10% van de woningen kunnen corporaties vrij toewijzen met voorrang voor huishoudens met problemen rond gezondheid, overmacht calamiteiten enz.

In 2020 zal de wetgeving hierover waarschijnlijk worden aangepast.

Partijen spreken af dat, gezien de krapte op de woningmarkt in Zwolle voor de lage middeninkomens, de corporaties gebruik kunnen maken van de maximale vrije ruimte die de nieuwe wetgeving geeft.

3.2 Woonruimteverdeling: Stuurgroep en afwegingskader

Binnen de woningzoeker worden woningen via verschillende modules aangeboden: de wensmodule, de speedmodule en de bemiddelingsmodule. Om te bepalen hoe de vrijkomende woningen (kwantitatief) over deze modules verdeeld worden, hebben de partijen een afwegingskader opgesteld. Dit kader bevat een redeneerlijn en werkafspraken waarin prioriteiten zijn gesteld ten aanzien van de huisvesting van verschillende doelgroepen.

De stuurgroep stuurt op basis van het afwegingskader op een eerlijke verdeling van woonruimten. Deelnemers van het Ambtelijk Overleg (AO) nodigen de voorzitter van de stuurgroep halfjaarlijks uit om de rapportage te bespreken. Voorafgaand aan het AO bespreekt één van de deelnemers hiervan met de voorzitter van de stuurgroep eventuele (beleids)vragen en actualiteiten. Deelnemers van het Ambtelijk maken afspraken met de stuurgroep WRV in 2020 over de onderlinge samenwerking.

In het bestuurlijk overleg van april 2020 levert de stuurgroep over 2019 een rapportage over- en analyse van de toewijzingen. Uit de rapportage en analyse blijkt in hoeverre het afwegingskader heeft voldaan aan haar doelstellingen. Aan de hand van de analyse en ontwikkelingen concludeert de stuurgroep of het afwegingskader wel of niet aan doelstellingen voldoet en doet eventueel voorstellen voor het aanpassen van het afwegingskader, welke in het Bestuurlijk Overleg (BO) worden vastgesteld.

3.3 Experimenteerruimte

Partijen willen meer flexibiliteit in het WRV aanbrengen om doorstroom te bevorderen, dan wel ongewenste concentratie van doelgroepen voorkomen. Daarbij zoeken ze naar nieuwe oplossingen in het matchen van vraag en aanbod.

Algemene coördinatie onder noemer doorstroomprogramma, met jaarlijkse monitoring

In 2018 is een startbijeenkomst georganiseerd met de corporaties en huurdersvertegenwoordigers van Zwolle en Kampen over doorstroming. Daar werden onder andere de volgende aanbevelingen gedaan:

- Voer experimenten uit (bijvoorbeeld invoeren van voorrangregels voor mensen die schaarse woning achterlaten, voor huurders die naar nieuwbouw willen, verhuizen met meenemen huur of huurgewenning) zonder vooraf alles dicht te willen timmeren.
- Zorg voor balans bij voorrangregels; 'reguliere woningzoeker moet kansen blijven behouden'.
- Maak meer gebruik van algoritmen, big data, gegevens die uit de Woningzoeker te halen zijn. Onderzoek wat dit betekent voor de toekomst. Maak gebruik van kennis in het onderwijs en de samenwerking in Smart Zwolle.
- Informeer woningzoekenden gericht over woning, woonomgeving, leefstijl.
- Benader mensen actief. Inzet van tijdelijke huurovereenkomsten.

Bovenstaande vraagt enerzijds een algemene coördinatie op het doorstroomprogramma en anderzijds praktische experimenten zoals hierboven beschreven. In 2020 zullen we de algemene coördinatie verder vormgeven. Tegelijkertijd starten we met onderstaande experimenten.

Maatregelen bij deltaWonen

Opzetten van en experimenteren met stimuleringsmaatregelen om doorstroom van specifieke doelgroep te bevorderen. Stimuleringsmaatregelen kunnen zowel financiële maatregelen als specifieke toewijzingsregels voor huurders zijn. De experimenten richten zich vooral op nieuwbouwwoningen.

Mogelijke instrumenten zijn:

- doorstroom bij nieuwbouwopleveringen;
- stimuleren (senioren die huurwoning achterlaten) – Woningnet (2021);
- huurdersvoorrang zoals meeneemhuur en gezinssamenstelling;
- de uitkomsten van de enquêtes van Vitaal en Veilig Thuis worden benut bij de inzet van het ontwikkelen van doorstroommaatregelen.

Maatregelen bij SWZ

- Pilot Dieze-Oost en Holtenbroek
SWZ is vorig jaar gestart met een pilot in Dieze-Oost en Holtenbroek. Hierbij hebben woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens de mogelijkheid om bij bepaalde complexen een woning te huren onder de aftoppingsgrens. Bij de evaluatie is gebleken dat de pilot aanslaat en ook in 2020 wordt de pilot voortgezet. Pilot in Holtenbroek en Dieze-Oost wordt voortgezet.
- Passend wonen voor senioren.
Bij bepaalde seniorencomplexen heeft SWZ moeite met de verhuur. Dit betekent dat soms de leeftijd verlaagd moet worden. De mogelijkheden worden onderzocht om in deze complexen op een andere manier woningen aan te bieden en eventueel toe te wijzen.

Maatregelen bij Openbaar Belang

- Matchmaker van Openbaar Belang levert maatwerk en ontzorgt zo actief bij verhuizing;
- Toewijzen op grond van voorrang bijvoorbeeld gezinsgrootte;
- Gebruik maken van 80-10-10 regel zodat ook middengroep aan bod komt;
- Onderzoek naar effect van financiële prikkels zoals huurgewenning;
- Voorrang huurders bij koop en huur niet-Daeb;
- Gericht doorstroom bevorderend toewijzen.

3.4 Match vraag en aanbod

Gebruik big data

In 2020 voert deltaWonen een verkenning uit (innovatieagenda) naar de mogelijkheden om met big data te komen tot meer beweging in de huurmarkt. Afstemming hierover vindt plaats in de stuurgroep woonruimteverdeling.

Gerichte ondersteuning

Om gemengde wijken te bevorderen start Openbaar Belang met gerichte toewijzing per complex. Bijvoorbeeld door huurprijsdifferentiatie, tijdelijke verhuur of voorrangregels.

3.5 Betaalbaarheid: Armoede, schulden en inkomen

Samen willen we zorgen dat de inkomensregelingen van de gemeente zo goed mogelijk bereikbaar zijn voor huurders van de woningcorporaties. We maken hierbij gebruik van ervaringen van huurders, corporaties en medewerkers van de gemeente. We bespreken deze ervaring en onderzoeken samen hoe we de regelingen zo goed mogelijk kunnen ontsluiten voor de huurders die hier gebruik van willen maken.

1. Overlegstructuur

Een werkgroep gaat vanaf 2020 aan de slag om de afspraken in de jaarschijven over het onderwerp Armoede, schulden en inkomen uit te werken. Deze werkgroep bestaat uit vakspecialisten van de gemeente (Maatschappelijk Ontwikkeling, Inkomensondersteuning, Schulddienstverlening en het Sociaal Wijkteam) en de corporaties, een vertegenwoordiger van de huurderbelangenorganisatie en eventueel een vertegenwoordiger van de participatieraad.

In deze werkgroep, die in eerste instantie drie keer per jaar bij elkaar komt, staat het delen van ervaringen en informatie door de gemeente, de corporatie en huurders op het gebied van Armoede, schulden en inkomen centraal. We zoeken de verbinding. In het werkgroep-overleg gaan we met elkaar in gesprek over betaalbaarheidsmaatregelen en delen we kennis en ervaringen. De werkgroep bespreekt ook relevante uitkomsten van andere (reguliere) overleggen die tussen de gemeente en corporaties plaatsvinden met betrekking tot het onderwerp Armoede, schulden en inkomen. Het doel van het werkgroep-overleg is tweeledig. We gebruiken het werkgroep-overleg om ervaringen te delen en kennis uit te wisselen. Daarnaast creëren we een centrale plek waar alle informatie over het onderwerp Armoede, schulden en inkomen in relatie tot de sociale woningbouw samen komt. Het overleg heeft dus zowel een operationele rol in het delen van ervaringen en een beleidsmatige rol in het signaleren van ontwikkelingen.

2. Inkomensregelingen: overzicht en optimalisatie

De gemeente heeft verscheidene inkomensregelingen voor huishoudens met de laagste inkomens. Het is belangrijk dat de huurders van de corporaties met de laagste inkomen op de hoogte zijn van de mogelijkheden die de gemeente biedt. De werkgroep gaat inventariseren hoe er op een duidelijke manier gecommuniceerd kan worden over de bestaande regelingen, zodat de regelingen voor de huishoudens met de laagste inkomens zo toegankelijk mogelijk zijn.



Dit begint in het eerste kwartaal van 2020 met het in kaart brengen van de verschillende regelingen door de gemeente. Het overzicht van de regelingen deelt de gemeente met de werkgroep.

Na het overzichtelijk maken van welke regelingen er zijn gaat de werkgroep een plan van aanpak maken voor de communicatie van deze regelingen naar de huurders. Hierbij hoort ook het onderzoeken van samenhang en relevantie, net als het in de communicatie eventueel samenbrengen van maatregelen, voor huurders van de woningcorporaties. Het doel is om in 2020 een concreet plan op te leveren om de communicatie van bestaande regelingen te optimaliseren en vervolgens ook helder richting de huurders van de corporaties te communiceren. Op deze manier willen we ook bijdragen aan het zo veel mogelijk voorkomen van huisuitzettingen van huurders. Het plan van aanpak rapporteren we in het BO van september 2020 aan de bestuurders.

3.6 Leefbaarheid algemeen

Partijen willen zich inzetten om de leefbaarheid in de wijken en buurten van Zwolle te verbeteren om zo te komen tot een solidaire leefstad. In de kaderovereenkomst is afgesproken dat de corporaties zich inzetten voor de fysieke kwaliteit van woningen en de directe woonomgeving van hun huurders (schoon, heel en veilig) en het zorgdragen voor ongestoord wonen van de eigen huurders. Dit gebeurt deels door werkzaamheden en maatregelen die door alle drie de corporaties worden uitgevoerd en die continue doorlopen. Daarnaast zijn er specifieke projecten per corporatie.

De algemene maatregelen zijn:

- De corporaties blijven zich inzetten voor leefbare wijken door laagdrempelig aanwezig te zijn als vraagbaak en steun voor haar huurders. Bij de aanpak van complexere overlastzaken werken de corporaties nauw samen met het SWT, gemeente, politie en zorg- en welzijnsorganisaties.
- De corporaties committeren zich aan de opgaven die vanuit Buurt voor Buurt in de Stadsdeelteams samen worden afgesproken. De prioritaire aandachtswijken zijn Holtenbroek, Deze (inclusief de Indische Buurt) en de Kamperpoort.
- In de afgelopen jaren zijn er door de corporaties initiatieven genomen om de samenwerking te versterken en te verbeteren middels gesprekken met ketenpartners. Deze gesprekken zetten de corporaties in 2020 voort. Afhankelijk van ontwikkelingen en behoeften organiseren zij themabijeenkomsten met de medewerkers in het primaire proces.
- Vanwege het succes van diverse groeninitiatieven (o.m. bij binnen- en geveltuinen), is dit zeker een categorie om in 2020 verder op in te zetten.
- De corporaties zetten medewerkers in om de wijken schoon heel en veilig te houden.

Leefbaarheidsmaatregelen deltaWonen

- deltaWonen versterkt in haar eigen organisatie het wijkgericht werken.
- Daar waar nodig zet deltaWonen in op kleinschalig ontmoeten (zoals de Buurtkamer Holtenbroek in de Palestrinaflat).
- In Holtenbroek blijft deltaWonen bijdragen aan de uitvoering van het convenant.
- In 2020 gaat deltaWonen opnieuw een thema (eenzaamheid) met de raad voor kinderen oppakken
- Bij oplevering nieuwbouwprojecten organiseert deltaWonen in samenwerking met Travers en in sommige gevallen de gemeente (wijkwethouder en/of wijkbeheerder) een kennismakingsbijeenkomst.

Leefbaarheidsmaatregelen SWZ

- In Holtenbroek blijft SWZ bijdragen aan de uitvoering van het convenant en is De Hud beschikbaar als ontmoetingsplaats voor wijkwerkers en bewoners. Ook zet SWZ de Buurtkamer aan de Palestrinalaan voort.
- Het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving van de hoogbouw in Aalanden krijgt extra aandacht, waarbij SWZ bewoners zoveel mogelijk betreft.
- In Deze ondersteunt SWZ de bewoners van de I. van Hoornbeekstraat bij het opknappen van de privétuinen.
- In de hele stad stimuleert en faciliteert SWZ buurtinitiatieven, waarbij zij ook weer de wisselwerking zoekt met andere partijen en projecten.

Leefbaarheidsmaatregelen Openbaar Belang

- Openbaar Belang past haar Strategisch Vastgoed Beleid aan zodat meer gedifferentieerd kan worden in toewijzing waar- door er meer gemengde wijken ontstaan.
- Ieder vastgoedproject wordt voorafgegaan door een “leefbaarheidsonderzoek” dit zijn individuele interviews met de bewo- ners.
- Met de “bakfiets” voert Openbaar Belang kleinschalige “portiekgesprekken” met kleinere groepen bewoners.

Leefbaarheid: ontwikkeling nieuwe woonvorm

- Corporaties voeren een verkenning uit naar de ontwikkeling van een nieuwe woonvorm tussen de maatschappelijke op- vang en reguliere woonruimte. Gemeente en diverse maatschappelijke instellingen zijn hierbij betrokken.

3.7 Wonen en Zorg algemeen

Om richting te geven aan concrete projecten en initiatieven op het gebied van wonen en zorg is in de Prestatieafspraken afgesproken om de gemeenschappelijke visie te herijken op basis van actuele ervaringen en ontwikkelingen. Hierbij hebben we een integrale blik op het gehele domein van wonen en zorg, en gaat het naast de vastgoedaspecten ook om de samenwerking met de verschillende partijen in de keten van wonen en zorg, waarbij we uitgaan van de inclusieve stad en rekening houden met de huidige bewoners.

Voor 2020 gaan wij hiervoor aan de slag met de twee onderwerpen die het meest urgent zijn, nl de uitstroom uit be- schermd wonen en de woningaanpassingen. We maken hierbij gebruik van de data die iedere partij beschikbaar stelt. Bij de uitwerking van beide onderwerpen worden de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties betrokken. Daarnaast wordt ook afstemming gezocht met het Concillium (werkgroep Wonen en Zorg), met zorginstellingen en cliëntvertegenwoordigers.

3.8 Uitstroom uit beschermd wonen

De uitstroom uit beschermd wonen geeft op twee manieren urgentie. Enerzijds zal het aantal plekken van beschermd wonen door Rijksbeleid met 30% moeten afnemen in een periode van 10 jaar, waardoor meer mensen zelfstandig moeten wonen. Deze uitstroom is een regionale opgave, waarbij de uitstroom niet alleen in Zwolle hoeft plaats te vinden maar ook bij de regiegemeenten. Dit terwijl op dit moment de uitstroom uit beschermd wonen naar zelfstandig wonen onder druk staat. Anderzijds is er zorg over de leefbaarheid in de wijken door de instroom.

Er komt een werkgroep die een analyse maakt waarbij aan de orde komt:

- Welke doelgroepen onderscheiden we (we kijken immers niet alleen naar de uitstroom, maar ook naar het verminderen en voorkomen van de instroom).
- Welke behoefte/opgave zien we, waarbij ook de 30% afname wordt meegenomen;
- Wat is het huidige aanbod van wonen in combinatie met ondersteuning. Wat hebben inwoners nodig om de stap te kunnen zetten. Voldoet dit of is er sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.
- Wat is de invloed op de leefbaarheid in de wijken en zijn er aanvullende maatregelen nodig.
- Wat zijn de eerste resultaten van de pilot uitstroom beschermd wonen en wat betekent dit voor de doorstroom naar zelfstandig wonen.

Aan de hand van de analyse zullen er concrete aanbevelingen worden gedaan. De werkgroep zal uiterlijk in het BO van september 2020 rapporteren.

3.9 Woningaanpassing

Mensen wonen langer thuis. De gemeente ziet dat de vraag naar toegankelijke woningen toeneemt. Daarnaast ziet de gemeente ook een toename van de doelgroep die prikkelarm moet wonen. Dit betekent dat er in versneld tempo een noodzaak is om woningen aan te passen en/of deze opgave in de nieuwbouw mee te nemen. Anderzijds zien de corporaties een lage verhuurbaarheid bij aangepaste woningen. Dit roept de vraag op of vraag en aanbod wel goed op elkaar aansluiten.

Er komt een werkgroep die een analyse maakt naar vraag en aanbod en een eventuele mismatch hiertussen. Naar aanleiding van de analyse zal bekeken worden welke maatregelen genomen kunnen worden om beter aan de vraag te kunnen voldoen. De werkgroep zal in het BO van juni 2020 rapporteren.

3.10 Herberg en Kadera

Voor de periode tot 31 december 2023 zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten ten aanzien van de Herberg en Kadera. Deze worden in 2020 conform afspraken uitgevoerd.

De Herberg zal de komende jaren nodig blijven in de regio IJssel-Vecht. De vraag is echter wel of er één grote centrale opvangplek voor alle daklozen in de regio wenselijk is. De problematiek van daklozen is zeer divers. Daarom zal er de komende jaren worden ingezet op meer differentiatie van het aanbod van de maatschappelijke opvang. Dit vraagt automatisch ook om een verschuiving in het woningaanbod. Dit betekent meer maatwerk en meer aanbod in de regio. We streven daartoe naar een gezamenlijk gedragen visie en beeld over hoe we deze verandering tot stand brengen.



4. Duurzame deltaxstad: energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit

Energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit zijn thema’s van strategische aard en leiden in de Prestatieafspraken tot kaderafspraken/procesafspraken. Met name bij de energietransitie is het van belang dat gemeente en corporaties hun strategie en voorgenomen activiteiten goed op elkaar afstemmen. Corporaties zijn een startmotor voor de energietransitie in de stad. Door investeringen gelijk te richten kunnen gemeente en corporaties een optimaal resultaat bereiken wat uiteindelijk ook ten goede zal komen aan de huurders.

De gemeente Zwolle heeft een Klimaatadaptatiestrategie vastgesteld en neemt van daaruit het initiatief om met partijen (zoals corporaties) samen te werken voor een klimaatbestendige groeistad. Kennis en expertise delen, klimaatkansentaarten maken en gerichte inzet van regelgeving zijn daarbij de sleutelbegrippen. Circulariteit zit nog in een beginfase wat betreft beleid en strategie. Experimenteren in proeftuinen en leren in netwerken zijn hier de sleutelbegrippen.

In de Jaarschijf 2020 wordt een poging gedaan deze strategische thema’s een uitwerking te geven in meer concrete werkzaamheden en activiteiten. Aanknopingspunt hiervoor zijn de gebieden waarin corporaties de komende jaren forse investeringen doen in renovatie en nieuwbouw, bijvoorbeeld “Berkum Energieneutraal”.

4.1 Werkzaamheden 2020

Aantal woningen die energetisch verbeterd worden in 2020:

deltaWonen	343
Openbaar Belang	163
SWZ	484

4.2 Energiebewustzijn bewoners

Inwoners van Zwolle kunnen via het Energieloket informatie krijgen over energiebesparing in de woning.

4.3 Energietransitie

Corporaties zijn met hun woningvoorraad belangrijke partners in de energietransitie van de gemeente. Gemeente en corporaties stemmen daarom hun opgaven nauw op elkaar af in het belang van de stad.

1. Gemeente betreft de corporaties bij de uitwerking van de Warmteplannen voor de verschillende gebieden. Voor 2021 werken de gemeente en corporaties een warmtevisie voor de hele stad uit.
2. In “Berkum Energie Neutraal” werken gemeente en deltaWonen (mede namens SWZ) gezamenlijk verder aan plannen binnen de afgesproken kaders.
3. Gemeente werkt samen met de corporaties de warmtevisie uit voor het gebied De Tippe in Stadshagen en de warmteplannen Aa-Landen en Holtenbroek. In Holtenbroek werken gemeente en SWZ samen aan de ontwikkeling van een warmtenet.
4. Gemeente verkent de mogelijkheid voor een concessie voor een deelwarmtenet voor de Zwartewaterallee. De daar betrokken corporaties werken daar aan mee.
5. Gemeente en corporaties werken de samenwerking in Transform uit met het doel om kennis van Transform in te zetten voor de uitwerking van de Warmtegids Zwolle en de duurzaamheidsdoelstellingen van de corporaties.

4.4 Klimaatadaptatie

Juist omdat klimaatverandering zoveel mensen en organisaties raakt, is het een grote opgave. In iedere situatie is maatwerk nodig om tot de beste maatregelen te komen. Gebiedsgerichte benadering is ook hier uitgangspunt. Gemeente en corporaties spreken voor 2020 het volgende af.

1. Het kernteam Klimaatadaptatie van de gemeente Zwolle zorgt samen met het management voor verbreding en boring van kennis en bewustwording in de gemeentelijke afdelingen die bezig zijn met toekomst- en beheerplannen en die het contact met de stad hebben waaronder de corporaties.
2. Bij nieuwbouwprojecten van corporaties wijst de gemeente op de risico’s van een mogelijke overstroming en extreme neerslag, van hitte en droogte en hoe deze risico’s kunnen worden beperkt. Partijen nemen klimaatadaptatie mee als ‘nieuwe normaal’. Om te leren hoe klimaatadaptatie meegenomen en geborgd kan worden in uitvragen worden de ervaringen van de tender voor Weezenlanden-Noord geëvalueerd.
3. Startpunt voor het klimaatadaptatieve ontwerp is de Zwolse Adaptatiestrategie met daarin een klimaatstresstest en klimaatatlas. Deze atlas geeft inzicht in de opgave en kwetsbaarheden. In 2020 werken gemeente en corporaties aan het benoemen van randvoorwaarden voor het klimaatadaptatieve ontwerp. Daarbij wordt een verbinding gemaakt met gezondheid. Openbaar Belang zal via haar project Weezenlanden-Noord een diepere verkenning doen naar klimaatadaptatie bij Zwolse stedelijkheid.
4. Voor alle prioritaire gebieden uit de Zwolse Adaptatie Strategie maakt de gemeente samen met alle betrokkenen, waaronder de corporaties, kansentaarten als stimulans om voorgenomen plannen te benutten om het gebied klimaatbestendiger te maken.
5. De gemeente ondersteunt de corporaties met kennis en informatie. Zo kunnen zij hun eigendommen en onderhoudsplaning in GIS combineren met klimaatstresstest gegevens. In de toekomst kunnen corporaties hier zelf vanuit hun assetmanagement gebouwinformatie aan toevoegen, zoals drempelhoogte, onderhoudsstaat van daken, warmte ontwikkeling in woningen, etc.
6. Waar nodig zorgt de gemeente voor regelgeving, zoals ontwerpeisen voor projectontwikkelaars of maatwerkvoorschriften voor het afkoppelen van regenwater van bestaande panden. De gemeente gaat verkennen of aanvullend juridische maatregelen op het gebied van waterberging, bouwpeil en oppervlakte aan verharding gewenst zijn.

4.5 Circulariteit

- In 2020 leren en experimenteren gemeente en corporaties over en met circulariteit door bijvoorbeeld gebruik te maken van een materiaalpaspoort, te experimenteren met flexibel en demontabel bouwen, door in te zetten op circulair slopen. Door deel te nemen in lerende netwerken omtrent circulair bouwen, zoals bijvoorbeeld Cirkelstad of landelijke netwerken, kunnen gemeente en corporaties hun kennis vergroten.
- Gemeente en corporaties spreken af in 2020 één of meer Proeftuinen Circulariteit aan te wijzen en eind 2020 hun ervaringen tot dan te evalueren.
- DeltaWonen werkt in 2020 aan de proeftuin Circulariteit waarin partijen worden uitgedaagd om een circulair gebouw te ontwikkelen. De uitvraag voor deze proeftuin is in 2019 gedaan.

Bijlage 1: Projecten nieuwbouw en sloop

deltaWonen Nieuwbouw	eenheden
Kanonsteeg	14
Kop van Hoog Leen Bakker	41
Waaranders Zwolle Stadshagen	32
Toren 4 Talentplein	110
Breezicht Borkelust SH VEX	36

deltaWonen Sloop	eenheden
Middelweg	-60

Openbaar Belang Nieuwbouw	eenheden
Isala terrein	23

SWZ Nieuwbouw	eenheden
Weezenlanden	36
Breezicht	39

Bijlage 2: Projecten energetische verbeteringen

deltaWonen Wijk	Complex	Aantal woningen
Aalanden	Lauwers / Luts / Leie	75
Westenholte	Westenholterweg	11
Westenholte	Klaproosweg / Westenholterweg	23
Diezerpoort	Vornkenstraat / Jupiterstraat	30
Diezerpoort	Middelweg	40
Assendorp	Hertenstraat	14
Binnenstad	Nieuwstraat / Rozemarijnstraat	27
Binnenstad	Bitterstraat / Nieuwstraat	22
Kamperpoort-Veerallee	Hoogstraat / Lynbaan 44-101	21
Marsweteringlanden	Kroesenallee	2
Berkum	Berkenlaan / Sparrenlaan	22
Binnenstad	Buitenkant 28	5
Binnenstad	Buitenkant 23 / waterstraat	6
Binnenstad	Buitenkant 7	2
Binnenstad	Halvemaansteeg / Ossenmarkt	9
Ittersum	Sellekamp	34
Totaal		343

Openbaar Belang Wijk	Complex	Aantal woningen
Aa landen	Fivel/Fluessen	51
Aa landen	Bekenburt	59
Indische buurt	Borneostraat	25
Dieze	Eiken /Iepenstraat	28
Totaal		163

SWZ Wijk	Complex	Aantal woningen
Overloop 2019		
Assendorp	Goudenregenstraat	63
Diezerpoort	Isaac van Hoornbeekstraat	64
Holtenbroek	Buxtehudestraat app	90
Aa-landen	Amer egw	69
Wipstrik	Jan van Riebeekstraat e.o.	100
Start en oplevering 2020		
Holtenbroek	Klooienberglaan	73
Holtenbroek	Lage Gombertstraat	18
Diezerpoort	Albert Cuypstraat	7
Totaal		484

