

Informatienota voor de raad

Datum 30 november 2021

Onderwerp	Jaarschijf 2022
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant René van Dijk
Afdeling Ruimte en Economie / ZWRE
Telefoon 06 19691993
Email r.van.dijk@zwolle.nl
Bijlagen 1. Jaarschijf 2022
2A. Brief Woonzorg Nederland
2B. Bod Woonzorg Nederland
2C. Betaalbaarheid en beschikbaarheid Woonzorg Nederland

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De Jaarschijf 2022 in het kader van de Prestatieafspraken 2020-2023 met deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang en van de jaarafspraken 2022 met Woonzorg Nederland.

Datum

30 november 2021

Toelichting op het voorstel**Inleiding**

In Zwolle zijn meerdere woningcorporaties actief, die voorzien in sociale huurwoningen in de stad. DeltaWonen, SWZ en Openbaar Belang zijn de preferente corporaties. Met hen en met hun huurdersorganisaties maken wij eens in de vier jaar Prestatieafspraken. De huidige afspraken beslaan de periode 2020-2023. Jaarlijks werken we de kaderafspraken uit in een Jaarschijf. Aan de orde is nu de Jaarschijf 2022.

Naast de drie preferente corporaties zijn nog enkele corporaties in Zwolle actief met wie in 2020 ook meerjarenafspraken zijn gemaakt maar die, gezien hun relatief kleine bezit in Zwolle, niet in een Jaarschijf worden uitgewerkt: Wetland Wonen (2021-2023), SSH (2021-2022) en Habion (2021-2023). Die afspraken zijn u eind 2020 ter informatie aangeboden samen met de Jaarschijf 2021. Uitzondering is Woonzorg Nederland met wie wij wel jaarafspraken maken omdat deze corporatie Zwolle ziet als focusgebied voor de ontwikkeling en uitbreiding van ouderenhuisvesting in Zwolle.

Proces

De kaderafspraken zijn opgebouwd rondom de vier opgaven uit de woonvisie, Ruimte voor Wonen 2017-2027: Sterke groeistad, moderne woonstad, inclusieve leefstad en duurzame deltaxstad. Deze opbouw komt ook in de Jaarschijf 2022 terug. Mede door de coronamaatregelen heeft het proces deels fysiek deels digitaal plaatsgevonden met als resultaat dat in het bestuurlijk overleg met de corporaties en de huurdersorganisaties op 24 november 2021 de Jaarschijf 2022 is vastgesteld.

Met Woonzorg Nederland hebben verschillende overleggen plaatsgevonden met focus op het thema Wonen en Zorg. Dit heeft geleid tot een bod van Woonzorg Nederland gericht op de uitbreiding van de ouderenhuisvesting in Zwolle, een bod dat de gemeente graag accepteert.

Kernboodschappen Jaarschijf 2022*1. Sterke groeistad en vernieuwende woonstad: de sociale voorraad groeit met de stad mee.*

Voor 2022 hebben we afspraken gemaakt over het aantal sociale huurwoningen die de corporaties in 2022 gaan toevoegen. Daarbij is dit in perspectief geplaatst van de periode 2020-2023. Bij de groei van de sociale voorraad spreken we over netto toevoeging: nieuwbouw minus sloop en verkoop. Sloop en verkoop zijn beiden nodig om de sociale voorraad te vernieuwen en uit te breiden maar vallen soms relatief hoog of laag uit in een bepaald jaar. Sloop vindt meestal plaats in het kader van wijkvernieuwing, maar het betekent wel dat tussen (de aanloop naar) sloop van de oude en oplevering van de nieuwe woning een lange periode zit met tijdelijk minder sociale huurwoningen. Verkoop is nodig voor opbrengsten om extra nieuw te kunnen bouwen, maar vindt uiteindelijk zijn basis in het strategisch voorraad beleid van de corporaties. Bovendien bieden corporaties een te verkopen huurwoningen eerst aan bestaande huurders om hen in staat te stellen een betaalbare woning te kopen. De ontwikkeling van de sociale voorraad (sloop, verkoop, nieuwbouw) is een dynamisch geheel waardoor de netto toevoeging per jaar fluctueert.

Zo zien we in de Jaarschijf 2022 zelfs een afname van sociale huurwoningen maar in 2023 een weer een relatief sterke groei. Niettemin is de verwachting dat de netto toevoeging van de sociale huurvoorraad over de gehele periode 2020-2023 achterblijft op de doelstelling van 700. In 2022 willen wij met het oog op de Jaarschijf 2023 in het gesprek met de corporaties de vinger goed aan de pols houden en ingeval van een achterblijvende nieuwbouwproductie bespreken in hoeverre het beperken van sloop en verkoop mogelijk is om daarmee de voorraad op peil te houden.

Datum

30 november 2021

Met het oog op de toekomst is in de Jaarschijf 2022 de positie van de corporatie (in zijn hoedanigheid als Toegelaten Instelling in het kader van de Woningwet) nog eens benadrukt. In het Concilium zijn de zeven basisregels voor een inclusieve stad vastgesteld en in de Prestatieafspraken 2020-2023 overgenomen. De kernboodschap van de basisregels is dat in de gebiedsontwikkelingen en in de grote projecten de corporatie het sociaal huurprogramma realiseert tenzij er (anders dan alleen financiële) argumenten zijn die dat niet mogelijk maken. In de Jaarschijf 2022 is nog eens expliciet verwoord dat de gemeente daarop stuurt en daarvoor zijn publiek instrumentarium gebruik.

2. Solidaire leefstad: betaalbaar en leefbaar wonen (met zorg) in Zwolle.

Binnen deze ambitie uit de Woonvisie vallen in de Jaarschijf 2022 de thema's Woonruimteverdeling (WRV), Betaalbaarheid, Leefbaarheid en Wonen & Zorg.

Bij de WRV ligt in 2022 de focus op de evaluatie en doorontwikkeling van experimenten gericht op doorstroming en het voorkomen van overlast. De Stuurgroep WRV maakt zich voor 2022 echter grote zorgen over de verdeling van de beschikbare woonruimte nu de huisvesting van statushouders en de uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang extreem veel druk leggen op de WRV. Met name bij de huisvesting van statushouders, waarbij de taakstelling voor Zwolle voor 2021 is verdubbeld, zoeken wij naar alternatieve oplossingen zoals kamerbewoning voor jonge statushouders en het snel beschikbaar krijgen van Flexwonen. Binnenkort start een kwartiermaken Flexwonen die dit concept handen en voeten moet geven voor verschillende doelgroepen waaronder statushouders.

Bij het thema Betaalbaarheid is in 2021 een helder overzicht gemaakt van verschillende regelingen voor inkomensondersteuning en bijzondere bijstand. Voor 2022 is de afspraak de communicatie over deze regelingen te optimaliseren zodat met name ook laaggeletterde huurders maximaal gebruik weten te maken van de regelingen en daarmee hun besteedbaar inkomen weten te vergroten.

Bij het thema Leefbaarheid geven de corporaties concreet en op wijkniveau weer welke plannen zij voor 2022 willen uitvoeren. Hun inzet op leefbare wijken laat de grote meerwaarde en onmisbare rol van de corporaties in de sociale huur zien. Daarom ook is het zo belangrijk dat de corporaties bij de gebiedsontwikkelingen in Zwolle direct aan tafel zitten, niet alleen voor het aandeel sociale huur, maar juist ook als blijvende partner voor de inclusieve ontwikkeling van de wijk.

De afspraken Wonen en Zorg tenslotte borduren voort op de lijn die in 2021 is ingezet, maar krijgen in 2022 een impuls vanuit het Programma Wonen en Zorg van de gemeente Zwolle en vanuit de Landelijke Taskforce Wonen en Zorg. Het jaar 2022 staat in het teken van "beleid naar uitvoering". In 2022 willen we uitvoering geven aan de resultaten van het onderzoek naar ouderenhuisvesting en ervoor zorgen dat mensen die uitstromen uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang een eigen, maar wel een geborgen woonplek krijgen in Zwolle.

3. Duurzame Deltastad: balans aanbrengen in de KEC ambities.

Kern van de afspraken in het kader van de ambitie Duurzame Deltastad is net als Wonen en Zorg, van beleid naar doen. Wat betreft de Energietransitie zetten de corporaties sterk in op isolatie van woningen, relatief goedkope maatregelen met relatief veel effect. Kern van de afspraken is ook dat de gemeente balans brengt in de ambities klimaatadaptie, energietransitie, circulariteit en natuurinclusief bouwen in plaats van het stapelen van de ambities.

Voor 2022 is het van groot belang dat gemeente en corporaties en huurdersorganisaties hun ambities, beleid, plannen en experimenten goed op elkaar blijven afstemmen.

Datum

30 november 2021

Kernboodschap afspraken Woonzorg Nederland: meer investeren in ouderenhuisvesting.

Woonzorg Nederland is een landelijk werkende corporatie die zich richt op de ouderenhuisvesting. Met Woonzorg Nederland heeft de gemeente in 2019 afspraken gemaakt voor een periode van 5 jaar. Voor 2021 zijn daarbinnen jaarafspraken gemaakt zoals aansluiting bij de herziening van de visie op Wonen en Zorg, deelname aan het WMO convenant en het betrekken van de gemeente bij onderzoeken naar de aanpassing van complexen naar hedendaagse eisen en behoefte aan zorgwoningen.

Anders dan Habion benadert Woonzorg Nederland de gemeente Zwolle proactief omdat zij focus willen aanbrengen in hun strategisch voorraadbeleid in Zwolle. Nu Zwolle onderdeel uitmaakt van de prioritaire woongebieden in Nederland, wil Woonzorg Nederland hier op aanhaken. Het bod van Woonzorg Nederland voor 2022 bevat een groot aantal punten waarover zij in 2022 met de gemeente (en ook zorgpartijen) nader in gesprek willen gaan.

Voor het jaar 2022 wil Woonzorg Nederland met de gemeente concreet invulling geven aan de (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave op het vlak van geschikt wonen en zorgvastgoed. Het onderzoek naar de behoefte aan ouderenhuisvesting in Zwolle vanuit het Programma Wonen en Zorg vormt hiervoor de basis waarop Woonzorg Nederland haar aanbod aan senioren- en zorggeschikte woningen en zorgvastgoed wil uitbreiden alsmede de wijkfunctie daarvan. De afspraken met Woonzorg Nederland vinden in afstemming met de drie preferente corporaties in Zwolle plaats.

Consequenties

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

Communicatie

We stellen samen met de corporaties een persbericht op voor de media en communiceren de afspraken via de gemeentelijke kanalen.

Vervolg

In het tweede kwartaal van 2023 informeren we de raad aan de hand van een Volkshuisvestelijk verslag over de resultaten van de Jaarschijf en jaarafspraken 2022. In het tweede kwartaal 2022 volgt een Volkshuisvestelijk verslag over 2021.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer