



Raadsbrief

Datum 10 januari 2024

Onderwerp Prestatieafspraken Zwolle met corporaties en huurdersorganisaties 2024-2027 "Samen bouwen aan een sterk Zwolle"

Versienummer 100124

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting

De meerjarige prestatieafspraken vormen een overeenkomst tussen de gemeente Zwolle, de woningcorporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang en hun huurdersorganisaties (Centrale Bewonersraad deltaWonen, Centrale Huurdersraad Openbaar Belang, De Woonkoepel SWZ). De afspraken kennen een looptijd van 2024 tot en met 2027. Via deze afspraken geven Zwolse partijen vanuit een gedeeld perspectief invulling aan de gemeentelijke woonambities voor Zwolle, zoals onder andere verwoord in het coalitieakkoord Zwolle 2022- 2026 "Samen voor een waarde(n)volle toekomst". En dragen partijen bij aan de opgaven zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal West-Overijssel.

Bijlagen

Prestatieafspraken Zwolle 2024-2027 'Samen bouwen aan een sterk Zwolle'

Openbaarheid



Openbaar



Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1 De prestatieafspraken Zwolle met woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties 2024-2027 'Samen bouwen aan een sterk Zwolle'.

2 De voorgestelde wijze van afdoening van toezegging van 21-02-23 en de motie M-25 dd 11-11-22 'Samen verduurzamen gespikkeld bezit'



Datum 10 januari 2024

Inleiding

Op verzoek van de Raad heeft in februari 2023 een debat plaatsgevonden waarin de wensen van de Raad zijn besproken ten aanzien van de meerjarige prestatieafspraken met woningcorporaties. In maart 2023 heeft vervolgens een bestuurlijke kick off met de woningcorporaties en huurdersorganisaties plaatsgevonden. Na een zorgvuldig proces is op 14 december 2023 door de woningcorporaties en huurdersorganisaties ingestemd met de concept prestatieafspraken 2024-2027.

Kader

Woningwet

Kernboodschap

Deze prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in een tijd waarin 'wonen' een buitengewoon belangrijk thema is en de volkshuisvestelijke opgave voor de komende jaren over de volle breedte fors is. Er is een groot tekort aan woningen, waardoor er een flinke krapte op de woningmarkt is ontstaan. De betaalbaarheid van het wonen staat mede door de hoge inflatie en de gestegen energiekosten onder druk.

Met deze afspraken zetten partijen alles op alles om deze forse opgave te realiseren. Dat lukt alleen door de pijlen gelijk te richten en door dingen anders te doen. Bovenstaande betekent keuzes maken in wat meer en minder belangrijk is, prioriteit geven aan het realiseren van nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad. Kortom focus op uitvoeringskracht.

Deze kernboodschap is verwerkt in de hoofdthema's van de afspraken voor 2024-2027.

1. Voldoende sociale huurwoningen
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid en woningkwaliteit
4. Een thuis voor iedereen
5. Leefbare wijken

Op onderdelen worden deze afspraken jaarlijks geconcretiseerd in een jaarschijf. Deze manier van werken draagt enerzijds bij aan koersvastheid en anderzijds aan de benodigde flexibiliteit onderweg. Dit betekent ook dat de corporaties geen jaarlijks 'bod' meer uitbrengen.

Toelichting

Bij de totstandkoming van deze prestatieafspraken is beschikbaarheid een belangrijk thema geweest in de gesprekken met de partijen. Daarnaast zijn de door de Raad aangegeven onderwerpen in het debat van februari 2023 met de corporaties en huurdersorganisaties besproken en verwerkt in de prestatieafspraken.

- De inzet om zo min mogelijk sociale huurwoningen te verkopen, onder andere door wijkgericht te kijken en door in te zetten op een goede beschrijving van de voorwaarden waaronder tot verkoop kan worden overgegaan. Hierover is een passende afspraak gemaakt, zie afspraak 1.2.2



Datum

10 januari 2024

- Een afwegingskader in het kader van de woonruimteverdeling voor verschillende doelgroepen. De gemeente ontwikkelt een nieuwe huisvestingsverordening en betreft de corporaties en huurdersorganisaties hier actief bij. De evaluatie van het bestaande 'afwegingskader woonruimteverdeling' vormt onderdeel van het proces om te komen tot de nieuwe huisvestingsverordening.
- Ruimte voor corporaties om in te zetten op middenhuur. De corporaties hebben de intentie om middenhuur te realiseren. Verwezen wordt naar het overzicht van de woningbouwprogrammering bij afspraak 1.1.1.
- Bevordering van de doorstroming onder andere door de bestaande voorraad beter te benutten. In afspraak 1.2.4 en 4.4.1 committeren partijen zich aan de actieplannen 'beter benutten van de bestaande voorraad' en 'seniorenhuisvesting'.
- Overname van complexen door corporaties is aan de orde geweest in de ambtelijke besprekingen. Corporaties nemen complexen over wanneer dit van toegevoegde waarde is. Het overnemen van complexen draagt niet bij aan extra beschikbaarheid, mogelijk wel aan betaalbaarheid. Omdat het overnemen van complexen niet afdwingbaar is door de gemeente en corporaties dit al doen als de kans zich voordoet, is hierop geen prestatie geformuleerd.
- Groen en biodiversiteit zijn ambtelijk besproken en komen aan de orde binnen het 3e thema 'duurzaamheid en woningkwaliteit'. De formulering biedt haakjes voor afspraken binnen de jaarschijven. Bij afspraken worden koppelkansen bepaald en wordt aangesloten bij trajecten en bewonersinitiatieven die al lopen, waarbij op stedelijk niveau de huurdersorganisaties en op complexniveau de bewonerscommissies worden betrokken.
- Regie op realiseren en faciliteren van maatschappelijke voorzieningen in relatie tot leefbaarheid ligt primair bij de gemeente en geven ruimte om in de jaarschijven (7.5 Jaarschijf 2024) concrete afspraken te maken.

De motie M-25 dd 11-11-22 'Samen verduurzamen gespikkeld bezit' is via afspraak 3.2.3 van de prestatieafspraken afgedaan. Corporaties geven aannemers de opdracht om particuliere eigenaren in hetzelfde complex waar verduurzaamd wordt, een aanbieding te doen voor dezelfde werkzaamheden.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen door overleg met de woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties. Tevens zijn de uitkomsten van het raadsdebat van februari 2023 verwerkt.

Communicatie

De ondertekening van de afspraken vindt plaats op 31 januari 10.30 -12.00 uur. De pers en raadsleden zijn uitgenodigd dit moment bij te wonen.

Financiën

Afspraken vallen binnen de begroting.



Datum 10 januari 2024

Risico's

De prestatieafspraken zijn in een gezamenlijke inspanning gericht op de realisatie van voldoende beschikbare sociale en betaalbare woningbouw. De woningmarkt ontwikkelingen zijn echter maar ten dele, zoals we afgelopen jaar opnieuw hebben ervaren, door de partners te beïnvloeden. Door koersvastheid, de benodigde flexibiliteit onderweg via de jaarschijven en monitoring beogen we op deze ontwikkelingen in te spelen.

Vervolg

Informatie over de voortgang vindt plaats via de jaarlijkse woonbrief.

Openbaarheid

Deze raadsbrief en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer