

Ontwikkeling
OW

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 4064
www.zwolle.nl

Geactualiseerde prestatieafspraken

**gemeente Zwolle - Zwolse
corporaties**

activiteiten 2015

Datum 20 april 2015
Ons kenmerk Geactualiseerde prestatieafspraken

Inhoud

1

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Nieuwe prestatieafspraken 2016-2019: Herzieningswet	3
1.3	Accenten voor 2015	4
2	Sociale Voorraad	5
2.1	Opgave	5
2.2	Afspraken	5
2.2.1	Omvang en samenstelling sociale voorraad	5
3	Duurzaamheid en Woonlasten	12
3.1	Opgave	12
3.2	Afspraken	12
3.2.1	Agenda Betaalbaarheid	12
3.2.2	Pilot bestaande voorraad	12
3.2.3	Investeren in duurzaamheid	13
4	Wijkontwikkeling en Leefbaarheid	16
4.1	Opgave	16
4.2	Afspraken	16
4.2.1	Focus	16
4.2.2	Opgave gericht werken	19
4.2.3	Overig	19
Wonen en zorg		20
4.3	Opgave	20
4.4	Afspraken	20
4.4.1	Scheiden wonen en zorg en bijzondere doelgroepen	20
4.4.2	Beperken instroom, bevorderen uitstroom maatschappelijke opvang	21
4.4.3	Bestaande woningvoorraad	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2014 hebben de gemeente en de Zwolse corporaties met elkaar prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2014-2017. De afspraak is gemaakt dat de afspraken jaarlijks worden geactualiseerd om zodoende flexibel in te kunnen blijven spelen op de actuele vraagstukken, en te komen tot een continue cyclus van plan-do-check-act.

In dit document zijn de geactualiseerde afspraken voor 2015 vastgelegd. De bestaande afspraken voor 2014-2017 vormen de basis voor deze actualisatie. De concrete activiteiten en afspraken voor 2015 zijn per deelthema vastgelegd.

1.2 Nieuwe prestatieafspraken 2016-2019: Herzieningswet

In december 2014 is de Tweede Kamer akkoord gegaan met de Novelle Herzieningswet. De Herzieningswet regelt de verantwoordelijkheden van woningcorporaties. De wet heeft belangrijke betekenis voor de samenwerking op lokaal niveau: tussen woningcorporatie en gemeente, tussen woningcorporaties en huurdersverenigingen en tussen woningcorporaties onderling. De wet regelt oa het werkgebied van de corporaties, de primaire taak voor de corporaties is het bieden van betaalbare huisvesting voor de lagere inkomensgroepen. Daarnaast biedt de wet duidelijke regels over de scheiding tussen daeb en niet-daeb activiteiten. Daeb staat voor activiteiten die binnen de Europese regelgeving tot het werkgebied van de corporaties gerekend mogen worden, en vallen onder het systeem van borging van het WSW.

We hebben afgesproken dat we 2015 benutten om te komen tot nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2016-2019 conform de nieuwe regelgeving en bestuurlijke verhoudingen op grond van de Herzieningswet. De voorliggende geactualiseerde prestatieafspraken 2015 zijn wat ons betreft afspraken voor het 'overgangsjaar' naar de nieuwe prestatie-afspraken.

Naast de Herzieningswet is ook de nieuwe huisvestingswet van kracht gegaan. De huisvestingswet regelt dat de gemeente alleen regulerende maatregelen in de toewijzing van huisvesting zoals onder andere eisen van economisch binding mag stellen als daar een gemeentelijke verordening aan ten grondslag ligt. De huisvestingswet is per 1 juli 2015 van kracht.

Overleg over actualisatie prestatieafspraken 2015 met huurdersorganisaties

Zoals aangegeven bij het maken van de nieuwe prestatie-afspraken 2016-2019 willen wij de huurdersorganisaties nauw betrekken. Ook bij de actualisatie van de concept-prestatieafspraken voor 2015 zijn de huurdersorganisaties van deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ zijn actief betrokken. Er heeft op 2 februari 2015 een eerste consultatie plaatsgevonden en dit heeft geleid tot aanscherping van het concept. De

huurdersorganisaties hebben hun waardering uitgesproken over de werkwijze en over het feit dat zij vroegtijdig betrokken zijn bij concept-prestatieafspraken.

In algemene zin adviseren de huurderorganisaties om in de nieuwe prestatieafspraken 2016-2019 scherper duidelijk te maken welke activiteiten en maatregelen de gemeente inzet tbv de samenwerking tussen gemeente en corporaties.

In het kader van de Wet op het overleg huurder en verhuurder leggen de corporaties de prestatieafspraken nog met een adviesverzoek voor aan de afzonderlijke huurdersorganisaties.

1.3

Accenten voor 2015

Als we terug kijken naar 2014 zien we dat veel afspraken zijn uitgevoerd en er in 2014 goede resultaten zijn bereikt en veel werk is verzet.

1. Onder andere de aanpak van WWZ038 is voor ons een voorbeeld van hoe wij als gemeente en corporaties met elkaar en met anderen willen samenwerken. Wij zijn er van overtuigd dat de oplossingen en noodzakelijke innovaties alleen tot stand komen binnen de afgesproken basisuitgangspunten: transparant naar elkaar, en bereidheid om over de grenzen van de eigen organisatie en doelgroep heen te kijken.
2. Een tweede maatschappelijk thema dat wij in 2014 met elkaar hebben opgepakt is de betaalbaarheid van het wonen. Uit onderzoek van ondermeer Nibud blijkt dat de betaalbaarheid van het wonen voor steeds grotere groepen een probleem wordt en zij in te dure woningen wonen, maar dat andere groepen juist relatief goedkoop wonen (scheefwonen komt voor aan beide kanten). Doel is om in 2015 tot een of enkele gezamenlijke beleidsinterventies te komen om de betaalbaarheid positief te beïnvloeden.
3. Een derde traject dat we in 2014 gestart zijn is en dat in 2015 verder uitgewerkt wordt, is de Versnellingsactie sociale huur. Doel is om te komen tot een verhoging van het huidige bouwprogramma van de corporaties met 250-300 woningen om zodoende het door Companen geconstateerde tekort van 400 sociale huurwoningen te verminderen.

Vanuit deze drie trajecten en de genoemde afspraak om in 2015 te komen tot nieuwe prestatieafspraken 2016-2019 en implementatie van de Herzieningswet komen we voor 2015 tot de volgende prioriteiten:

- Betaalbaarheid sociale huursector en woonlastenproblematiek.
- Scheiden wonen en zorg.
- Inzetten op tijdelijke woonruimte voor urgente woningzoekers/spoedzoekers.
- Inzetten op opvang van de stijgende aantallen (verdubbeling) van de statushouders.
- Herziening prestatieafspraken 2016-2019 en implementatie herzieningswet.
- Blijven investeren in duurzaamheidsopgave.
- Versterken van participatie van huurders en bewoners.

2 Sociale Voorraad

2.1 Opgave

De druk op de sociale woningvoorraad in Zwolle is groot. Om de slaagkans van huishoudens met een urgente woningvraag te vergroten zijn het afgelopen jaar diverse maatregelen genomen in het woonruimteverdeelsysteem. De belangrijkste invloedsfactor op de wachttijden voor huurwoningen is de beschikbaarheid van woningen. Onderzoeksbureau Companen constateerde begin dit jaar dat het wenselijk is de kernvoorraad de komende vijf jaar in omvang te laten groeien. Aan de andere kant wordt voor de lange termijn verwacht dat de druk op de sociale huursector niet verder oploopt. De behoefteontwikkeling naar sociale huurwoningen is echter sterk afhankelijk van de economische ontwikkeling. En die is op dit moment hoogst onzeker en onvoorspelbaar.

Tegelijkertijd is er aanleiding zuinig te zijn op het aandeel goedkope sociale huurwoningen (tot aftoppingsgrens), waar veel behoefte aan is, maar die de afgelopen jaren in omvang is afgenomen.

2.2 Afspraken

2.2.1 Omvang en samenstelling sociale voorraad

In de huidige prestatieafspraken is opgenomen dat het aantal sociale huurwoningen 710,68 per maand) niet in aantal afneemt. In de lijn met de conclusies van het WoON 2012 en het Companenrapport "Onderzoek sociale huur en goedkope koop" stellen we deze afspraak bij. **We spraken af dat het aantal sociale huurwoningen met gemiddeld 60 woningen per jaar toeneemt (netto toename).** De volgende tabel brengt per corporatie in beeld hoe de sociale voorraad zich vanaf 2014 tot en met 2017 ontwikkelt:

Afspraken tot en met 2017 gemaakt in 2014				
	SWZ	Openbaar Belang	deltaWonen	Totaal
Nieuwbouw	407	64	580	1051
Sloop	276	0	0	276
Afstoten/transformeren			160	160
Verzelfstandigen			85	85
Verkoop	148	60	72	280
Saldo	-17	+4	+ 263	250
Afspraken tot en met 2017 gemaakt in na wijzigingen in 2015				
	SWZ	Openbaar Belang	deltaWonen	Totaal
Nieuwbouw	340	64	580*	984
Sloop	276	0	0	276
Afstoten/transformeren	9		160	169
Verzelfstandigen			85	85
Verkoop	163	60	72	295
Saldo	-108	+4	+ 263	159

Datum 20 april 2015
Ons kenmerk Geactualiseerde prestatieafspraken

Uit deze tabel blijkt dat er sprake is van een daling van de in 2014 voorgenomen netto-toename van 250 woningen naar 159 woningen in de sociale voorraad van de corporaties. De belangrijkste redenen hiervoor zijn: herprogrammering van de projecten Binnenhofjes 1 en Muziekwijk en meer verkoop dan begroot. Daarnaast worden er 50 woningen na 2017 gerealiseerd i.p.v. in de planperiode 2014-2017 door een verschuiving in de planning in tijd. SWZ zal intern nog de mogelijkheden bekijken om projecten van 2018 alsnog naar voren te halen. SWZ heeft de intentie om in deze periode nog extra woningen te realiseren.

Versnellingsactie sociale huur: naar een nog grotere netto-toename

In het bovenstaande is nog geen rekening gehouden met ontwikkelingen op grond van "de versnelling" waarbij wij er, mede op basis van het college akkoord, naar streven om op korte termijn 250-300 sociale huurwoningen toe te voegen in Zwolle (zie ook Nieuwbouw).

Verder is het zo dat een deel van de vervangende nieuwbouw na sloop door SWZ staat geprogrammeerd na 2017 en is dus niet zichtbaar in dit overzicht. Aanvullend hierop een terugblik op de afgelopen jaren en een doorkijk naar 2022 voor de nieuwbouw. Voor de periode 2010 – 2014 geldt dat de corporaties ruim 1300 woningen hebben gerealiseerd. Daarvan heeft SWZ 781 woningen voor haar rekening genomen, DeltaWonen 533 woningen en Openbaar Belang 42 woningen. In de meerjarenplanningen van de corporaties staan voor de jaren 2018 t/m 2022 ook ruim 1000 woningen geprogrammeerd:.

Realisatie in 2014

	SWZ	Openbaar Belang	deltaWonen	Totaal 2014	Totaal t/m/ 2017
Nieuwbouw	61	12	250	323	1051
Sloop	70	0	0	70	276
Afstoten/transformeren			0	0	160
Verzelfstandigen			0		85
Verkoop	53	18	21	92	280
Saldo	-62	-6	+ 229	161	250

De nieuwbouw bestaat, naast nieuwbouw in Breecamp en Werkeren, voornamelijk (206 stuks) uit studenten eenheden en voorzieningen ten behoeve van instellingen. Onder de verkochte woningen van SWZ bevinden zich 8 woningen die aan Delta Wonen zijn verkocht en dus behouden blijven in de sociale voorraad.

Nieuwbouw

De corporaties bouwen in de periode 2014 – 2017 nieuwe woningen in zowel Stadshagen (groen stedelijk woonmilieu) als op binnenstedelijke locaties (Weezenlanden) en de herstructureringsgebieden Holtenbroek (Trapjeswijk en

Datum

20 april 2015

Ons kenmerk

Geactualiseerde prestatieafspraken

Bachlaan), Kamperpoort en Dieze Oost (Geert Groote en Binnenhofjes). Daarnaast is er sprake van vervangende nieuwbouw in Pierik-Zuid en aan de Zuiderkerkstraat evenals (aanvullende) nieuwbouw in Zwolle-zuid (Van Pallandtmarke en Ittersumerlanden).

Onderdeel van het nieuwbouwprogramma zijn verder 12 woonwagendplaatsen van SWZ in Werkeren en het deltaWonen-aandeel van 206 eenheden van het studentencomplex aan de Burg. Roelenweg.

Het is van belang te zorgen voor de continuïteit bij woningbouw in de bestaande stad.

Afgesproken is om gezamenlijk te werken aan een versnelling van de ontwikkeling van nieuwe woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad. Mede op basis van het college akkoord wordt er naar gestreefd om op korte termijn 400 nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen in Zwolle. Bij deze actie wordt onderzocht of er een package deal gesloten kan worden tussen de corporaties en de gemeente voor diverse locaties in de stad. Daarbij kan het gaan om nieuwe locaties maar ook om herontwikkeling bestaande gebouwen. Na beoordeling van een groslijst aan mogelijke locaties is er nu zicht op een samenwerkingsovereenkomst voor maximaal 313 woningen tussen de gemeente en deltaWonen. De woningen zijn verdeeld over 14 locaties die zich sterk van elkaar onderscheiden in bijv. eigendomsposities en in samenhang met rechten van derden. Voor een aantal locaties is nader onderzoek nodig om te bepalen of de planontwikkeling haalbaar is. Er staat 1 transformatiegebouw op de lijst. Het is een complexe binnenstedelijke opgave, waar we transparant en in nauwe samenwerking de schouders onder gaan zetten. De corporaties regelen met elkaar wie welke locatie ontwikkelt. De verwachting is dat in het voorjaar 2015 de overeenkomst is gesloten. De locaties dienen voor langere tijd aan het sociale woningbouwbestand te worden toegevoegd. Deze afspraak wordt gekoppeld aan de prestatieafspraken, omdat dat het meest logische instrument is om dergelijke afspraken te monitoren. Om het effect te meten van de versnellingsactie is ook monitoring van het effect op de wachtlijst nodig.

Sloop

Het sloopprogramma van 276 woningen wordt volledig in Dieze-Oost gerealiseerd. Een deel van de vervangende nieuwbouw na sloop staat geprogrammeerd na 2017 en is dus niet zichtbaar in het overzicht.

Verzelfstandigen/transformeren

Hierbij gaat het om enkele complexen waarbij onzelfstandige woonruimte wordt samengevoegd tot zelfstandige woonruimte. Het transformeren (160 woningen) betreft de "oude" Nieuwe Haven aan de Harm Smeengekade. Op dit moment is nog niet duidelijk of deze transformatie inderdaad leidt tot het onttrekken van het genoemde aantal woningen aan de woningvoorraad.

De corporaties hebben geen plannen om zelfstandige woningen in te zetten voor kamergewijze verhuur aan bijvoorbeeld studenten. Wel kan er bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen sprake zijn van verhuur van woningen aan instellingen. Deze vorm van verhuur past in het gewijzigde gemeentelijk beleid voor onzelfstandige woonruimte.

Verkoop van corporatiewoningen

De minister heeft de regels voor de verkoop van corporatiewoningen geactualiseerd (MG 2013-02). Deze regels zijn op 1 oktober 2013 in werking getreden. De nieuwe circulaire is erop gericht de verkoop van corporatiewoningen te versoepelen. Hierbij is een constructieve samenwerking tussen corporaties en gemeente het uitgangspunt. In de bestaande afspraken is al sprake van afstemming vooraf tussen corporaties en gemeente over de verkoopselectie van de corporaties. Goede spreiding over de wijken naar eigendom en woningtype én behoud van voldoende huurwoningen zijn belangrijke randvoorwaarden voor het verkoopprogramma.

Het aantal te verkopen woningen is van gemiddeld 140 woningen per jaar gehalveerd naar gemiddeld 70 woningen per jaar.

Als procesverbetering is afgesproken gezamenlijk een format te maken voor de informatie die corporaties bij de gemeente aanleveren als de verkoopselectie wordt uitgebreid of als gemeentelijke toestemming nodig is bij verkoop (format).

Omvang goedkoopste voorraad

De beschikbaarheid en de betaalbaarheid van de goedkope huurwoningen vraagt onze gezamenlijke aandacht. Daarbij spelen de volgende overwegingen een rol:

- de behoefte aan en toenemende druk op goedkope sociale huurwoningen (woonruimteverdeling, WoON2012);
- het beleid om huren bij mutatie te verhogen;
- de uitvoering van het beleid inkomensafhankelijke huurverhogingen;
- het is lastig nieuwe woningen toe te voegen in het segment onder de aftoppingsgrens.

Dit pleit ervoor de komende jaren zorgvuldig om te gaan met het onttrekken van huurwoningen tot de aftoppingsgrens aan de sociale voorraad.

Realisatie in 2015

Betaalbaarheid: Naar aanleiding van een belanghoudersbijeenkomst is het plan van aanpak voor de betaalbaarheidsagenda opgesteld, met als doel de betaalbaarheidsagenda medio 2015 gereed te hebben:

1. Objectiveren van de woonlasten en normen voor de verschillende doelgroepen vaststellen.
2. Aanbod van de corporaties toetsen aan de vastgestelde normen (punt 1) en per (inkomens)doelgroep de beschikbaarheid van woonruimte vaststellen.

Nadat de norm en beschikbaarheid is vastgesteld, moet gekeken worden naar oplossingen om de betaalbaarheid te sturen. De oplossingen moeten worden getoetst op doeltreffendheid en uitvoerbaarheid en de consequenties moeten in beeld gebracht worden.

In het kader van scheiden van wonen en zorg heeft het Nibud een rapportage uitgebracht waarop nader wordt ingegaan op de inkomens naar de bestedingsruimte

Datum 20 april 2015
Ons kenmerk Geactualiseerde prestatieafspraken

van een huishouden voor woonlasten. De conclusies van deze onderzoeken zijn gebruikt als basis voor de Betaalbaarheidsagenda.

2.2.2 Woonruimteverdeling Zwolle-Kampen.

De regionale woningmarkt in Zwolle-Kampen kent een gespannen woningmarkt waarin de wachttijd in de wensmodule gemiddeld rond de 4,5 jaar schommelt. Het tekort aan sociale huurwoningen lossen we niet op met het systeem voor de woonruimteverdeling De Woningzoeker. Het probleem wordt steeds pregnanter in een tijd waarin de druk op de woningmarkt verder toeneemt door een toenemende vraag (ten gevolge van demografische en economische ontwikkelingen) en een afnemend aanbod (mutatiegraad). In de vorige paragrafen hebben we de afspraken om de sociale voorraad uit te breiden met elkaar vastgelegd.

In deze paragraaf maken we afspraken over acties die we binnen het woonruimteverdeelsysteem uitvoeren om binnen de huidige druk op de woningmarkt de beschikbare woningen zo goed mogelijk te verdelen. Inmiddels is het systeem al op aantal punten aangepast (spoedmodule alleen beschikbaar voor mensen uit Zwolle en Kampen en niet voor mensen van buiten en niet voor studenten), is de hardheidsclausule verruimd en is de sanctie bij weigering van een woning verscherpt. Voor de komende tijd zijn twee nieuwe acties in gang gezet:

Bij de woonruimteverdeling spelen de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van statushouders een steeds grotere rol. In de eerste helft van 2014 was er een opgave voor de huisvesting van 48 personen, in de tweede helft van 2014 67 personen en in de eerste helft van 2015 102 personen. Wij verwachten voor de tweede helft van 2015 vergelijkbare aantallen. De extra opgave voor statushouders geeft een extra druk op de sociale huurmarkt. Wij zullen in 2015 de effecten op de wachttijd in de wensmodule steeds monitoren. Om de mogelijke druk op de wachttijden in de wensmodule te verminderen kijken we naar de mogelijkheid om de flexibele schil in te zetten voor alleenstaande statushouders.

Huisvestingwet

Per 1 juli van 2015 wordt de nieuwe Huisvestingwet van kracht. Op dit moment heeft de gemeente Zwolle geen huisvestingsverordening. Zwolle hanteert het uitgangspunt van vrije vestiging. Iedereen die in Zwolle wil wonen, kan hier komen wonen. In 2015 zullen wij met de corporaties bepalen hoe wij met de nieuwe Huisvestingswet omgaan. Wanneer beperkingen en bepalingen voor wat betreft de vestiging worden aangebracht via het systeem van woonruimteverdeling, moet de gemeente dit vastleggen in een verordening. Hierbij is het een belangrijke voorwaarde dat de gemeente kan aantonen dat er schaarste in haar gemeente is. De zaken die de gemeente per verordening kan regelen is gebonden aan voorwaarden.

Flexibele schil van woningen

Inzet is de slaagkansen van urgente woningzoekers/spoedzoekers te bevorderen door woningen met tijdelijke huurcontracten voor urgente woningzoekers aan de woningvoorraad toe te voegen. Deze woningen fungeren als een 'flexibele schil' rond de

Datum

20 april 2015

Ons kenmerk

Geactualiseerde prestatieafspraken

sociale woningvoorraad. Hiermee worden de problemen niet voor iedereen opgelost, maar wordt wel het verschil gemaakt voor mensen in nood die op korte termijn geen zicht hebben op een structurele oplossing omdat ze onvoldoende wachttijd hebben opgebouwd.

Naast reguliere huurwoningen bieden de corporaties woningen aan in de tijdelijke verhuur. Het gaat dan om woningen die nog maar voor korte tijd beschikbaar zijn omdat ze gesloopt gaan worden. Deze woningen worden niet via de Woningzoeker verhuurd maar via een aparte wachtlijst, waarbij de langst wachtende als eerste in aanmerking komt. De ervaring leert dat deze tijdelijke huurwoningen voorzien in de behoeften van mensen die voor kortere tijd en tegen een lage huurprijs willen wonen, al dan niet ter overbrugging naar een meer stabiele woonsituatie. Met de tijdelijke huurwoningen bedienen de corporaties veel gescheiden mensen zonder inwonende kinderen¹ en studenten.

Aanvullend op de tijdelijke verhuur van te slopen corporatiecomplexen zetten corporaties en gemeente zich actief in om tijdelijke woonruimte aan de huurmarkt toe te voegen door gebruik te maken van leegstaand vastgoed in de stad. Daarbij gaat het zowel om verzorgingshuizen als om kantoren, bedrijfsgebouwen en schoolgebouwen (waaronder gemeentelijke panden). Voor het beheren wordt daarin een professionele leegstandsbeheerder ingeschakeld. Het streven is om permanent circa 100 tijdelijke woonruimten in te slopen complexen en in ander leegstaand vastgoed beschikbaar te hebben voor woningzoekenden/spoedzoekers.

Met de afspraken in het nieuwbouwprogramma (om te komen tot uitbreiding van de sociale voorraad), de inzet in de flexibele schil en de kaders voor de woonruimteverdeling hebben we drie sporen uitgezet om de druk in de sociale woningvoorraad te beïnvloeden. Maar we realiseren ons dat het belangrijk is om voortdurend te volgen en te monitoren hoe de druk op sociale voorraad zich ontwikkelt.

Afgesproken is dat corporaties elk kwartaal de slagingskansen en de doorstroming blijven monitoren. Met als doel om steeds te kijken of het beleid moet worden bijgestuurd. Daarbij hebben we ook de afspraak gemaakt dat binnen de monitoring de kwalitatieve informatie over woningbehoeften en wensen van de verschillende woningzoekenden meer inzichtelijk wordt gemaakt.

Realisatie 2014

Voor het jaar 2014 is een pilot gestart met een bedrijf dat gespecialiseerd is in flexibele verhuur.

Hiervoor is een contract afgesloten dat de flexibele verhuur regelt, eisen aan de woningen stelt en de huurder nader definieert. In 2015 wordt deze werkwijze geëvalueerd en zo mogelijk verder uitgebouwd.

In onderstaande tabel is weergegeven welke tijdelijke verhuurcontracten zijn afgesloten onderverdeeld naar flexibele schil (woningen met van oorsprong een andere bestemming hadden) en tijdelijke verhuur (woningen die op de nominatie staan om

¹ Ouders mét inwonende kinderen bedienen we niet in de tijdelijke verhuur. Jurisprudentie wijst uit dat we gedwongen kunnen worden om voor deze mensen een permanente oplossing te bieden. Juist voor gezinnen met minderjarige kinderen is zoals gezegd wel de hardheidsclausule verruimd.

Datum

20 april 2015

Ons kenmerk

Geactualiseerde prestatieafspraken

gesloopt te worden) Daarnaast is ook een verwachting voor 2015 voor de flexibele schil gegeven.

	SWZ	Openbaar Belang	Delta Wonen	gemeente Zwolle	totaal
reeds in verhuur					
tijdelijke verhuur	62				62
flexibele schil			46		46
Totaal	62		46		108
verwacht in 2015			48		48
verwacht ultimo 2015					156

Datum 20 april 2015
Ons kenmerk Geactualiseerde prestatieafspraken

3 Duurzaamheid en Woonlasten

3.1 Opgave

De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben een sterk verband met de financiële mogelijkheden van huurders en eigenaren. Daarom is het van belang goed zicht te hebben op de totale woonlasten die huishoudens in Zwolle dragen: dat wil zeggen de optelsom van huurprijs, kosten van licht, water, elektra en (lokale) belastingen.

3.2 Afspraken

3.2.1 Agenda Betaalbaarheid

Gemeente en corporaties hebben, samen met Kampen, een plan van aanpak voor de Betaalbaarheidsagenda opgesteld en werken deze in 2015 uit. De huurdersorganisaties worden hierbij actief betrokken.

Wij willen hiermee in Zwolle een betaalbare, sociale, woningvoorraad hebben.

De volgende punten komen in de agenda aan de orde:

1. Woonlasten objectiveren en huurnormen voor de verschillende doelgroepen vaststellen.
2. Aanbod van de corporaties toetsen aan de vastgestelde normen (punt 1) en per (inkomens)doelgroep de beschikbaarheid van woonruimte vaststellen.
3. Oplossingen bedenken om de betaalbaarheid te sturen. Daarbij zullen de oplossingen getoetst worden op doeltreffendheid en uitvoerbaarheid, waarbij ook de consequenties in beeld worden gebracht.

De agenda moet uiterlijk 1 juli 2015 operationeel zijn.

Corporaties gaan in de eerste helft van 2015 de woonlasten vermelden bij woningen die te huur worden aangeboden. Dit gebeurt via De Woningzoeker (waarbij op een interactieve manier, in relatie tot het inkomen, met groen, rood of oranje een signaal, advies wordt gegeven over de betaalbaarheid van de woning).

3.2.2 Pilot bestaande voorraad

Gemeente en corporaties nemen deel aan het Woonlasten Experiment Holtenbroek.

In 2014 hebben de Gemeente en corporaties deelgenomen aan Woonlasten Experiment van Platform 31. Als vervolg hierop is vanuit de gemeente het Woonlasten Experiment Holtenbroek gestart, ook de corporaties nemen hieraan deel.

Hierbij wil men met wijkbewoners en stakeholders/ investeerders/ eigenaren in Holtenbroek komen tot gezamenlijke afspraken over duurzaamheid en woonlasten. Dit betekent in de praktijk het zoeken naar en testen van concepten die woonlasten positief beïnvloeden én de sociale infrastructuur én de lokale economie versterken. Het streven is te komen tot een Wij bedrijf, vergelijkbaar met het Wij bedrijf Dieze.

Datum 20 april 2015
Ons kenmerk Geactualiseerde prestatieafspraken

3.2.3 Investeren in duurzaamheid

Programma

De corporaties blijven volop investeren in duurzaamheid. Het beleid per corporatie ziet er samengevat als volgt uit:

DeltaWonen: voor 2023 zitten alle woningen met een C, D, E, F of G label op energielabel B. Financiering deels via huurverhoging. Zittende huurders: 7 euro per gerealiseerde labelsprong. Nieuwe huurders: volgens woningwaarderingstelsel.

Openbaar Belang: in 2020 zijn alle woningen gemiddeld op energielabel B gebracht.

Financiering: huurverhoging is nooit hoger dan de besparing op de energielasten
SWZ: alle woningen die de strategie –door exploiteren- hebben bevinden zich, in 2020, minimaal op energielabel C. Bij projecten wordt bekeken of een hoger label mogelijk is.
Financiering: 50% via huurverhoging, huurverhoging niet hoger dan 80% van de te verwachte energiebesparing

Corporaties willen in 2015 meer ruimte bieden aan vraag gestuurde verbeteringen, naast een planmatige, complexgewijze benadering.

Resultaten 2014:

De drie Zwolse corporaties laten in 2013 de snelste en grootste verduurzaming zien, bleek uit een meting in 2014 van Stook-je-rijk, een samenwerking tussen Natuur- en milieufederaties en de Woonbond. In het kader van het energieakkoord moet de energieindex van de sector per jaar 0,06 afnemen. Gemiddeld haalt de sector 0,04. De Zwolse corporaties gemiddeld 0,10 (WOB 0,09, SWZ 0,10 en dW 0,11).

deltaWonen: 159 woningen met D, E, F en G-label opgewaardeerd naar minimaal label B. Vraaggestuurde verbeteringen: Bewoners kunnen met ingang 2014 zelf zonnepanelen bestellen met huurverhoging (75% van energiereductie), mits dakligging zich daarvoor leent. Men gaat er wat betreft elektrakosten 25% op vooruit.

Openbaar Belang: 139 woningen energetisch verbeterd.

SWZ: 416 woningen met D, E, F of G-label zijn opgewaardeerd naar A, B of C-label.

Voorbeelden van e-renovatie-/herstructureringsprojecten:

deltaWonen

Ruysdaelstraat – Rembrandtlaan (60 woningen)

- E-renovatie + planmatig onderhoud
- Van E label naar B label
- tuinen opnieuw aangelegd

Beukenstraat/Dennenstraat (30 woningen)

- Modernisering (hele pui aangepast) +e-renovatie+ planmatig onderhoud
- Van D label naar A label

Iepenstraat/Wilgenstraat (17 woningen)

- Modernisering (hele pui aangepast) +e-renovatie+ planmatig onderhoud
- Van D label naar A label

Datum 20 april 2015
Ons kenmerk Geactualiseerde prestatieafspraken

Jupiterstraat (35 woningen)

dr Schaepmanlaan/Van Houtenlaan (49 woningen)

- e-renovatie
- van D label naar B label
- 70% niet gehaald, wel uitvoering bij mensen die wel willen (24)

SWZ

Pieter Steynstraat 2,3 en 4 (189 woningen, was een meerjarig traject)

- Upgraden schil en vervangen binnenwerk
- Aanleg cv en mv
- Woningen van E, F of G label naar A of B label

Geert Grootestraat (16 woningen)

- Upgraden schil en vervangen binnenwerk
- Aanleg cv
- Woningen van E label naar A label

v/d Laenstraat (22 woningen)

- Planmatig onderhoud
- Aanleg cv en mechanische ventilatie
- Isolerende maatregelen
- Woningen van D label naar A (15), B (2) of C (5)

Kastanjestraat (115 woningen)

- Vernieuwen douche en toilet
- Vervangen dak
- Isolerende maatregelen
- Woningen van D, E of F label naar B (5) of C (110)

Sumatrastraat (74 woningen)

- Upgraden schil
- Woningen van F of G label naar A

WOB

72 woningen van energielabel D / C allen nu B

Riouwstraat 1 t/m 17

Javastraat 2 t/m 32

Bankastraat 12 t/m 30

Borneostraat 63 t/m 85

Sumatrastraat 63 t/m 89 & 80 t/m 100

CV ketels vervangen naar HR 107 combi

MV boxen geplaatst met afzuiging in de badkamer, keuken en toilet.

Vloerisolatie: parels aangebracht $R_c > 2,5$

Gevels na geïsoleerd met pur $R_c > 2,0$ bij de kopgevels was de spouw breder, daar $R_c > 3,3$

Dak geïsoleerd van binnenuit R_c totaal (inclusief oude isolate) $> 4,0$

Datum 20 april 2015
Ons kenmerk Geactualiseerde prestatieafspraken

21 woningen van energielabel E / D nu allen D. 14 woningen nu C.

Riouwstraat 2 t/m 20
Sumatrastraat 45 t/m 61 & 76, 78

Vloerisolatie: parels aangebracht $R_c > 2,5$
Bij 14 van de 21 woningen zijn 6 PV panelen geplaatst. Bruto capaciteit 1500WP / woning

46 woningen van F / E / D nu allen A++

Campanulastraat 1 t/m 5
Fresiastraat 1 t/m 5
Korenbloemstraat 94 t/m 148
Violierenstraat 1 t/m 23

CV ketels vervangen naar HR 107 combi
MV boxen geplaatst met afzuiging in de badkamer, keuken en toilet. CO² gestuurd systeem
PV panelen geplaatst, bij woningen met dakvlak op het zuiden 8 en woningen met dakvlak op het oosten 10. Bruto capaciteit Zuid: 1960, Oost: 2450

Vloerisolatie, parels onder de vloer $R_c > 3,0$
Oude gevel verwijderd, isolatie met $R_c > 4,5$ toegepast en nieuwe gevel voorlangs gemetseld
Kozijnen hout vervangen voor kunststof kozijnen. Glas van enkel en soms dubbel naar HR+++
Dakconstructie volledig verwijderd, nieuwe dakplaten toegepast $R_c > 6,0$
Platte daken isolatie verbeterd naar $R_c > 5,0$
Geïsoleerde voor- en achterdeur geplaatst.

Gedragbeïnvloeding bewoners

Naast fysieke maatregelen zijn bewustwording en gedragbeïnvloeding belangrijke pijlers voor de realisatie van doelstellingen. De corporaties geven hier op de volgende wijze invulling aan.

DeltaWonen: voorbereiden pilot energiebewustwording via een app.

WOB: inzet van Energiecoaches.

SWZ: inzet van Energiecoaches bij projecten.

De gemeente continueert het Energieloket en Verbeter&Bespaar Zwolle.

4 Wijkontwikkeling en Leefbaarheid

4.1 Opgave

De investeringsruimte voor wijkvernieuwing staat zowel bij gemeente als corporaties onder druk. Toch is er aanleiding om continu aandacht te besteden aan de leefbaarheid in een aantal kwetsbare wijken, zoals Holtenbroek, Diezerpoort, Kamperpoort maar ook delen van Zwolle-zuid. In Zwolle werken gemeente en corporaties onder de noemer 'natuurlijke wijkvernieuwing' aan de wijken. Dit houdt in dat de fysieke, economische en sociale vernieuwing niet wordt opgelegd via een programmatische weg en ingrepen in de fysieke ruimte, maar ontstaat vanuit de inspanningen van bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. De (financiële) werkelijkheid is dat er keuzes nodig zijn bij investeringen in de leefbaarheid en kwaliteit van wijken. De inzet van de corporaties bij leefbaarheid is primair fysiek van aard.

4.2 Afspraken

4.2.1 Focus

Gemeente en corporaties blijven werken aan de verbetering van de leefbaarheid in de kwetsbare wijken Holtenbroek, Diezerpoort, Kamperpoort en delen van Zwolle zuid. Insteek is om niet meer volledige wijken of buurten als probleemgebied te benoemen maar in te zetten op de delen waar de problemen het grootst zijn. Vanwege de geconstateerde problemen is de aanpak in Holtenbroek III geïntensiveerd. Ook ligt er in delen van Holtenbroek een relatie met het Woonlasten Experiment (zie 3.2.2).

Uitvoeringsteams

SWZ, WOB en deltaWonen maken deel uit van verschillende uitvoeringsteams. Uitvoeringsteams worden door de stadsdeelteams (onder leiding van de betreffende wijkmanager van de gemeente) in het leven geroepen om een bepaalde leefbaarheidsopgaven in de wijk op te pakken. In een uitvoeringsteam werken wijkwerkers van de bij de opgave betrokken organisaties met elkaar samen voor de duur van het project. In sommige uitvoeringsteams participeren de corporaties. De keuze voor deelname is afhankelijk van de mate waarin de opdracht van het uitvoeringsteam aansluit bij de rol die een corporatie heeft.

Voorbeelden van initiatieven die in 2014 zijn gestart:

SWZ

Holtenbroek III

- wijkconsulent, de wijkagent en de welzijnswerker. De insteek is door zichtbare aanwezigheid in de wijk het vertrouwen van en de relatie met de bewoners te verstevigen. Om van daar uit criminaliteit beter aan te kunnen pakken en initiatieven ter versterking van de leefbaarheid te stimuleren en te faciliteren. Ondertussen heeft de politie diverse veiligheidsmaatregelen (waaronder een samenscholingsverbod) ingezet. Na een aarzelende start wordt De Hud door steeds meer bewoners bezocht. Het project duurt maximaal 4 jaar. Bij de eerste

Datum

20 april 2015

Ons kenmerk

Geactualiseerde prestatieafspraken

tussenevaluatie (november 2014) hebben de convenantpartners geconcludeerd voorlopig door te gaan op de ingeslagen weg.

Breecamp Oost

- Signalen over de afnemende leefbaarheid in Breecamp Oost (met name vanuit het Buurt voor Buurtonderzoek) zijn aanleiding geweest voor de gemeente, Travers en SWZ om de handen in een te slaan en te proberen de leefbaarheid in deze wijk een positieve impuls te geven. In 2014 is een groot aantal huis-aan-huisbezoeken is afgelegd. Veel mensen hebben aangegeven iets te willen betekenen in de wijk. Op 11 juni is de Nationale Buitenspeeldag georganiseerd. De inzet en opkomst van de buurtbewoners was groot; hopelijk is daarmee een basis gelegd om de sociale cohesie te versterken. Op 2 juli zijn de uitkomsten van de huisbezoeken gedeeld met 40 aanwezige buurtbewoners. Tevens is een bewonersinitiatief gepresenteerd rondom de aanleg van een moestuin en een speelveldje. SWZ heeft dit initiatief gesteund door twee speeltoestellen en bankjes te plaatsen die op andere plekken 'over' waren. SWZ geeft verder bijgedragen aan het initiatief van Travers om een 'wagen van Stadshagen' aan te schaffen. Deze aanhangwagen is gevuld met allerlei (spel)attributen die gebruikt kunnen worden bij de organisatie van een buurtfeest. Naast Travers, SWZ en de gemeente hebben ook Frion en Ribw bijgedragen.

WOB

Indische Buurt

Tijdens het onderhoudsproject van de woningen aan de Borneostraat, Bankastraat, Sumatrastraat, Javastraat en Riouwstraat is vanuit de bewoners de wens geuit het pleintje aan de Sumatrastraat opnieuw in te richten. Het aanzicht was rommelig door zwerfvuil en het pleintje nodigde uit om afval te storten. Door de inzet van en samenwerking met de Aannemer, Travers, Gemeente, actieve wijkbewoners en Openbaar Belang zijn de gemaakte plannen gerealiseerd. Het nieuwe pleintje genaamd " 't PEC stekkie" is door de bewoners geadopteerd waarmee zijzelf verantwoordelijk zijn geworden voor het onderhoud ervan. Door het centraal gelegen pleintje een open karakter te geven is een uitnodigende ontmoetingsplek voor de buurtbewoners gecreëerd . De realisatie van het pleintje heeft de cohesie in de buurt verhoogd en een positieve bijdrage geleverd aan de leefbaarheid in de wijk.

Pierik:

Samen met Natuur Milieu Overijssel hebben wij in het voorjaar van 2014 een training energiecoach geadviseerd. Bewoners zijn voorgelicht en getraind om naast de energiebesparende maatregelen die in de woning zijn aangebracht nog meer te kunnen besparen op de energierekening.

De aanwezige bewoners hebben andere burens voorgelicht hoe zij nog meer energie kunnen besparen. Doordat burens, burens gaan voorlichten kan de sociale cohesie versterken doordat zij contact met elkaar hebben en bij elkaar over de vloer komen met een doel.

Datum

20 april 2015

Ons kenmerk

Geactualiseerde prestatieafspraken

Pierik (huurders van Openbaar Belang: Hyacinthstraat, Gladiolenstraat, Fuchiastraat)
Alle bewoners hebben een uitnodiging ontvangen om mee te doen aan het leefbaarheidsonderzoek. Door middel van huisbezoeken en een vragenlijst zijn alle bewoners benaderd om de leefbaarheid te meten. Een aantal uitkomsten van het onderzoek is al een actie van gemaakt. Denk hierbij aan hondenpoep van burens in de straat, containers in de poort. Daarnaast zijn wij een aantal uitkomsten van het onderzoek aan het onderzoeken wat wij hierin kunnen betekenen en of dit de leefbaarheid ook vergroot.

Rembrandtflat aan de Monteverdilaan

Na een aantal ernstige incidenten hebben wij in overleg met een aantal bewoners besloten een bewonersavond te organiseren. Bij deze avond was ook de politie aanwezig. Dit om aan de bewoners uit te leggen wat er reeds was gedaan en wat de verschillende organisaties kunnen doen. Maar vooral ook om de bewoners gerust te stellen.

deltaWonen

Democratenlaan, Regentenstraat

- Sociaalteam Zuid pleegt (als pilot) extra inzet bij de problemen rond deze straten in Zwolle Zuid.

Moerbeistraat

- Het uitvoeringsteam Oost is gestart en bestaat uit een brede samenwerking (o.a. corporaties, gemeente) om plannen te maken gericht op de openbare ruimte, overlast en sociale cohesie rond de Moerbeistraat.

Bewonersparticipatie Westenholte

- Op initiatief van deltaWonen en Iglow is er een brede samenwerking gezocht met o.a. de gemeente, politie, het wijkcentrum, scholen, Travers e.a. om gezamenlijk bewonersparticipatie in de wijk Westenholte te ontwikkelen/te bevorderen.

Wijkleerbedrijf

- Een initiatief van Deltion, Calibris, Driezorg waarbij studenten die dreigden uit te vallen door een gebrek aan stageplekken mensen in de wijk gaan helpen met de alledaagse activiteiten die men – tijdelijk - zelf niet meer kan oppakken zoals de hond uitlaten, (samen) boodschappen doen of helpen bij huishoudelijke klusjes. DeltaWonen heeft gratis huisvesting verleend in het zorgcomplex Fermate.

Fysieke inspanning

SWZ, WOB en DeltaWonen hebben in 2014 meerdere e-renovatie-/herstructureringsprojecten uitgevoerd. De fysieke verbeteringen hebben ook een invloed op de leefomgeving en het woongenot en daarmee op de leefbaarheid. Voorbeeld is Dieze Oost waar de inspanning van de corporaties en gemeente mede hebben geleid tot betere scores in het Buurt voor Buurt onderzoek (2014)_t.o.v. het onderzoek 2 jaar daarvoor.

De corporaties zetten zich als gaat om de leefbaarheid in binnen het wettelijk kader (prestatieveld leefbaarheid BBSH). Corporaties beoordelen bewonersinitiatieven vanuit het collectieve belang van de huurders.

Datum 20 april 2015
Ons kenmerk Geactualiseerde prestatieafspraken

Hoewel bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed een terughoudende rol van de corporaties past sluit dit niet uit dat in bijzondere situaties hierop een uitzondering kan worden gemaakt.

4.2.2 Opgave gericht werken

Corporaties en gemeente blijven zich inspannen om het opgave gericht werken door te ontwikkelen samen met bewoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers in de wijk.

Op basis van het tweejaarlijkse Buurt voor Buurt-onderzoek 2012 zijn wijkdialogen gehouden en is gesproken met maatschappelijke partners. De uitkomsten zijn vastgelegd in vijf stadsdeeladviezen. In ieder stadsdeeladvies zijn de opgaven per wijk benoemd en ingedeeld naar problemen, preventie en kansen. Van problemen is sprake als de monitoringscijfers duidelijk negatief (=rood) zijn. Bij preventie zijn de cijfers lager dan gemiddeld, geven ze een neergaande tendens weer, en geeft de bespreking met bewoners en professionals aanleiding om preventief in te zetten om escalatie in de toekomst te voorkomen. Kansen zijn initiatieven uit de lokale samenleving die een meerwaarde voor de lokale samenleving opleveren, maar waar geen sprake is van negatieve ("rode") monitoringsuitkomsten. Vooral hier is sprake van eigen verantwoordelijkheid en inzet vanuit de samenleving. Hierbij heeft de gemeente een meer faciliterende en ondersteunende rol.

In het zgn. Middenkader-overleg wijkgericht werken zijn de gemaakte stadsdeelanalyses gedeeld en zijn afspraken gemaakt over het vervolg. De stadsdeelteams hebben in het eerste kwartaal van 2014 smart-geformuleerde uitvoeringsprogramma's (werkplannen worden ingedeeld per opgave) opgesteld. Daarbij is het essentieel om met goede logica de verbinding tussen doelen en interventies vast te stellen. Om het middenkader en de stadsdeelteams hier verder in te trainen en in te ondersteunen, is een bijeenkomst georganiseerd waarin werd ingegaan op het toepassen van de effectenarena.

In 2014 is er opnieuw een Buurt voor Buurt-onderzoek gehouden. In 2015 wordt gekeken of de uitkomsten van het onderzoek aanleiding geven om de opgaves van het stadsdeelteam en/of uitvoeringteams aan te passen/aan te vullen.

De ontwikkeling van de stadsdeelteams en daarbij behorende sociale wijkteams en uitvoeringsteams vragen daar om.

In de loop van 2014 werd duidelijk dat de corporaties geen rol hebben in de eerste lijn van de sociale wijkteams. Deze teams richten zich op zorgvragen van individuele burgers en hier ligt voor de corporaties hooguit een rol in de tweede lijn.

Voor 2015 is het belangrijk om duidelijkheid te krijgen hoe de procedure van aanmelding van een klant bij een sociaalwijkteam door de corporaties loopt.

4.2.3 Overig

Als bijzondere gezamenlijke opgave geldt het aanpakken van de individuele problematiek die ernstige overlast geeft naar de (directe) omgeving. Durven doorpakken en verantwoordelijkheden nemen zijn daarbij onmisbaar. Het meldpunt ernstige overlast speelt daarin een centrale rol.

Datum 20 april 2015
Ons kenmerk Geactualiseerde prestatieafspraken

Bij problematiek achter de voordeur, die niet direct gerelateerd is aan de relatie huurder – verhuurder, hebben de corporaties als onderdeel van de keten een signalerende functie naar (zorg) instellingen en overheid.

Gemeente en corporaties maken in 2014 afspraken over voortzetting van de projecten Doe-het-zelf-garage, Inzet van bewonerstoezichhouders en Team bijzondere huishoudens (TBD). De corporaties zijn voornemens de bijdrage voor het TBD af te bouwen en willen in breder perspectief de samenwerking tussen gemeente en corporaties tegen het licht te houden. Tijden veranderen, terwijl veel afspraken al lang meegaan. Hier willen de corporaties samen met de gemeente een strategiemiddag aan wijden, waarschijnlijk in maart. Centraal staan dan investeringen in leefbaarheid en betaalbaarheid in relatie tot de ruimte om te investeren in bestaande en nieuwe woningen. Vanuit dit bredere perspectief zal het gesprek over de bijdrage aan het TBD dus een vervolg krijgen.

Voor de financiële bijdragen van de corporaties aan de maatschappelijke voorzieningen De Herberg en Vrouwenopvang geldt dat deze in de periode 2014 – 2017 worden gecontinueerd. Wel wordt in deze periode gestart met gesprekken over de toekomst.

Wonen en zorg

4.3 Opgave

De gemeente en de corporaties hebben vanaf 2008 hun samenwerking rondom huisvesting van bijzondere doelgroepen geïntensiveerd. Er zijn concrete resultaatafspraken gemaakt waarmee we willen waarborgen dat ook bijzondere doelgroepen in Zwolle kunnen wonen. Door de decentralisatie van zorg vanuit AWBZ en Jeugdzorg naar de gemeenten (3D's) en het Scheiden van Wonen en Zorg is het thema actueler dan ooit.

Hierbij nemen we in acht dat het aantal ouderen in Zwolle de komende jaren fors toe neemt. Het aantal ouderen in Zwolle groeit tot 2025 met bijna 35% tot in totaal ruim 37.000, een groei met 9.500 ouderen. Ook voor andere groepen is de verwachting dat de zorgconsumptie stijgt. Waarbij de wensen en mogelijkheden van mensen natuurlijk eveneens zeer snel veranderen. Ouderen zijn steeds meer vitaal, nemen graag meer het heft in eigen hand en vormen voor een deel relatief gezien de rijkste leeftijdsgroep van Nederland.

4.4 Afspraken

4.4.1 Scheiden wonen en zorg en bijzondere doelgroepen

Het scheiden van wonen en zorg heeft directe invloed op de mate waarin mensen nog gebruik kunnen maken van zorgvoorzieningen zoals verzorgings- en verpleeghuizen. Mensen met een indicatie ZZP (zorgzwaartepakket) 1 en 2 komen niet meer in aanmerking voor het wonen in deze woonvoorzieningen. Voor zorgaanbieders en corporaties heeft dit gevolgen voor de bezetting van het (zorg)vastgoed en de huurcontracten die veel meer dan voorheen rechtstreeks bij de huurders komen te liggen.

Datum 20 april 2015
Ons kenmerk Geactualiseerde prestatieafspraken

Samen met zorgaanbieders hebben corporaties en gemeente inmiddels vraag en aanbod tot 2030 zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld gebracht. Samengevat blijkt uit deze inventarisatie dat er een overschot aan zorgwoningen wordt verwacht (ca. 500 woningen), terwijl er, als het gaat om de toekomstbestendigheid van complexen kwalitatieve verbeterpunten zijn

Een belangrijk uitvloeisel van het rapport is de analyse dat er voor de komende jaren voldoende zorgvastgoed in Zwolle beschikbaar is, maar dat er wel een belangrijke transformatieopgave ligt. Deze analyse vraagt om verdere programmatische uitwerking. Het vraagt terughoudendheid van partijen bij het ontwikkelen en het faciliteren van nieuw zorgvastgoed. Een uitzondering kan worden gemaakt bij initiatieven die iets toevoegen aan het bestaande aanbod.

Met 29 partners hebben we het eindrapport opgeleverd in november 2014. In 2015 vindt binnen het samenwerkingsverband verdere doorontwikkeling en implementatie plaats.

Voor het servicepunt zorgwoningen geldt dat betrokken partijen het proces bij de afstemming tussen zorg- en woondiensten gaan optimaliseren vanuit de invalshoek klantgericht en flexibeler omgaan met vastgoed. Het servicepunt zal een verbreding krijgen naar huisvesting van meerdere bijzondere doelgroepen (tot nu toe ging het alleen om senioren). Procesoptimalisatie servicepunt zorgwoningen is geïmplementeerd op 1 oktober 2014.

Corporaties en gemeente blijven vanuit de ervaringen met vier pilots (ZorgSaam, OK-team, Buurgeluk en Eén huishouden één aanpak) streven naar één sluitende aanpak bij de integrale ondersteuning van multiprobleemhuishoudens. De invoering van de Sociale Wijkteams in Zwolle speelt hierin een centrale rol.

De vier pilots zijn vertrekpunt geweest voor de inrichting van sociale wijkteams, maar ook voor de arrangementen zorg en welzijn binnen het programma WWZ038.

4.4.2 Beperken instroom, bevorderen uitstroom maatschappelijke opvang

Binnen de huisvesting voor bijzondere doelgroepen is in 2013/ 2014 gewerkt aan een intensivering van het voorkomen van instroom en het bevorderen van uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Hier ligt een relatie met de algemene, toenemende druk op de sociale huurmarkt. Bij een toenemende druk op de huurmarkt, wordt uitstroom uit de voorzieningen lastiger en instroom dreigt daardoor eerder toe dan af te nemen. Gemeente en corporaties hebben gezamenlijk een strategische aanpak geformuleerd met maatregelen om de druk op de maatschappelijke opvang te verminderen. In 2015 wordt dit binnen het kader van het regionale Stedelijke Kompas verder uitgewerkt in samenwerking met de lokale en regionale zorgaanbieders, gemeenten en corporaties

4.4.3 Bestaande woningvoorraad

Er ligt een grote opgave in de bestaande woningvoorraad om deze geschikt te houden of te maken voor senioren. Corporaties blijven zich inzetten voor de levensloopbestendigheid van hun woningvoorraad zowel bij renovatie- als nieuwbouwprojecten. Corporaties gaan vanaf 2015 de mate van levensloopbestendigheid vermelden bij woningen die te huur worden aangeboden via De Woningzoeker.

Datum 20 april 2015
Ons kenmerk Geactualiseerde prestatieafspraken

Binnen het programma WWZ038 zijn er voor alle wooncomplexen van de corporaties complexstrategieën vastgesteld in samenspraak met de zorgpartijen. Bovendien zijn de woningen geclassificeerd volgens het sterrensysteem. In 2015 wordt een nadere verdiepingsslag uitgevoerd, conform het eindrapport WWZ038 en daaropvolgende Plan van Aanpak, waarnaar tevens wordt verwezen in paragraaf 5.2.1.

Eind maart 2013 is de ‘Lang zult u wonen’ campagne van start gegaan om particuliere woningeigenaren bewust te maken van de mogelijkheden die er zijn de woning met – vaak relatief simpele – ingrepen een stuk geschikter te maken. Deze bewustwordingscampagne met wijkbijeenkomsten en individuele adviesgesprekken liep tot en met 2014. Voor 2015 staat er een vervolgproject “dementie” op de rol. De gemeente Zwolle doet hierin mee.

Gerke Brouwer	Evert Leideman	Monique Boeijen	Nelleke Vedelaar
---------------	----------------	-----------------	------------------

Directeur-bestuurder Woningstichting Openbaar Belang	Directeur-bestuurder deltaWonen	Directeur-bestuurder. SWZ	Wethouder Wonen
--	------------------------------------	------------------------------	-----------------