

Raadsplein info/debat

Datum 7 september 2015

onderwerp Actualisatie prestatieafspraken 2015 en s.v.z. woonruimteverdeling
(20.20 – 21.20 uur)
portefeuillehouder Nelleke Vedelaar
informant Koelewijn - Bosma, GM (Géanne) 2089
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWA

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van:

1. De geactualiseerde prestatieafspraken tussen de gemeente Zwolle en de Zwolse woningcorporaties, activiteiten 2015
2. Diverse ontwikkelingen binnen de woonruimteverdeling

Informatienota voor de raad

Datum 7 mei 2015

Onderwerp	Actualisatie prestatieafspraken 2015 en s.v.z. woonruimteverdeling
Versienummer	V2.

Portefeuillehouder N.Vedelaar

Informant G.M. Koelewijn - Bosma

Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OW

Telefoon 038 498 2089

Email G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl

Bijlagen 1. Geactualiseerde prestatieafspraken gemeente Zwolle en Zwolse
woningcorporaties, activiteiten 2015
2. Rapportage woonruimteverdeling 2014

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De geactualiseerde prestatieafspraken tussen de gemeente Zwolle en de Zwolse woningcorporaties, activiteiten 2015
2. Diverse ontwikkelingen binnen de woonruimteverdeling

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

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, beleidswijzigingen en te komen tot een continue cyclus van plan-do-check-act.

Begin 2015 zijn de gemeente en de Zwolse corporaties gezamenlijk gestart aan een intensief traject om de prestatieafspraken te actualiseren. Eind maart 2015 is er bestuurlijk ingestemd met de actualisatie 2015 waarna deze in april met de huurdersorganisaties is besproken. In het kader van de Wet op het overleg huurder en verhuurder hebben deze organisaties over de prestatieafspraken geadviseerd aan de corporaties. Hiervoor geldt een wettelijke termijn van 8 weken. De in deze adviezen gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de prestatieafspraken.

Gelijktijdig met de actualisatie van de prestatieafspraken 2015 hebben zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan.

In december 2014 is de Tweede Kamer akkoord gegaan met de Novelle Herzieningswet. De wet heeft belangrijke betekenis voor de samenwerking op lokaal niveau: tussen woningcorporatie en gemeente, tussen woningcorporaties en huurdersverenigingen en tussen woningcorporaties onderling.

In mei van dit jaar is uw raad akkoord gegaan met de versnellingsactie en is de betaalbaarheidsagenda in een informatieronde van uw raad besproken.

Met de versnellingsactie wordt beoogd bovenop de netto toename van gemiddeld 60 woningen per jaar, te werken aan een verdere ophoging van het bouwprogramma in de stad om de wachttijd minimaal gelijk te houden en liefst te verkorten. Op 14 locaties in de bestaande stad proberen we op korte termijn met elkaar zo'n 250-300 sociale huurwoningen toe te voegen in Zwolle.

Met de betaalbaarheidsagenda wordt beoogd om binnen de verantwoordelijkheden en mogelijkheden van de gemeenten en corporaties er aan bij te dragen dat de meest kwetsbare doelgroepen hun vaste lasten, reserveringen en huishoudelijke uitgaven kunnen blijven voldoen. Er zijn 10 maatregelen benoemd waarvan de uitvoering in 2015 start.

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. We nemen hiervoor een gespecialiseerd bureau in handen.

In de nieuwt te formuleren prestatieafspraken worden ook de maatregelen voor de lange termijn uit de versnellingsactie en de betaalbaarheidsagenda meegenomen. De geactualiseerde prestatieafspraken 2015 zijn daarmee grotendeels gelijk gebleven en dienen als afspraken voor het 'overgangsjaar' naar de nieuwe prestatie-afspraken 2016-2019.

Naast de actualisatie van de prestatieafspraken zijn er eveneens een aantal ontwikkelingen binnen de woonruimteverdeling waarover wij u willen informeren.

Kernboodschap

De geactualiseerde prestatieafspraken gemeente-corporaties geven voor 2015 invulling aan de uitvoering van de Zwolse Woonagenda 2013-2017 op de thema's sociale voorraad, duurzaamheid & woonlasten, wijkontwikkeling & leefbaarheid en wonen & zorg.

Consequenties

1.1 De geactualiseerde prestatieafspraken zijn uitwerking van de Woonagenda 2013 – 2017

De op 16 september 2013 door de raad vastgestelde Woonagenda 2013 - 2017 is een actieplan voor de Zwolse woningmarkt, waarin de gemeentelijke analyse van en visie op het functioneren van de woningmarkt is vertaald in een aantal ambities, kaders en concrete uitvoeringsmaatregelen. De Woonagenda bevat veertien acties voor de komende twee jaar, waarvan een belangrijk deel al in uitvoering is. Doel van de acties is de markt te stimuleren en de doorstroming te bevorderen. Naast de focus op de nieuwbouw ligt in de Woonagenda ook een belangrijk accent op de relatie met de corporaties. Daarbij gaat het met name om de omvang van de sociale voorraad en de woonruimteverdeling.

1.2 In de geactualiseerde prestatieafspraken worden prioriteiten gesteld (zie bijlage 1)

In deze geactualiseerde prestatieafspraken voor 2015 ligt de prioriteit bij de volgende thema's:

- 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.

Een belangrijk onderdeel van de nieuwe prestatie-afspraken is de uitwerking van het thema 'aandacht voor de sociale voorraad'. Daaronder valt o.a. de uitbreiding van de sociale voorraad, betaalbaarheid van de sociale voorraad, voorkomen scheefhuur, wachttijden en het woonruimteverdeelsysteem.

Afgesproken is dat de corporaties elk kwartaal de slagingskansen en de doorstroming blijven monitoren. De kwartaalrapportages bieden marktinformatie waarover we steeds met de corporaties in gesprek zijn over prioriteiten, knelpunten en resultaten. Bestuurlijk is er halfjaarlijks overleg over de woonruimteverdeling (samen met de gemeente Kampen).

Over de inspanningen op doorstroom en scheefwonen (van mensen die te goedkoop wonen), zullen we integraal afspraken maken. Hiervoor zal het bureau dat de procesbegeleiding doet, met bestaande data (en op onderdelen aangevuld met hiaten in de data) de nodige analyses en onderbouwing verzorgen. De toestroom van statushouders staat daarbij eveneens hoog op de agenda. Maatregelen die we hiervoor eventueel kunnen nemen, zullen ook onderdeel zijn van de prestatie-afspraken 2016-2019.

2.1 Ontwikkelingen binnen de woonruimteverdeling

Huisvestingswet

Per 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet van kracht. 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 reguleert wat de gemeente al jaren gezamenlijk met de Zwolse corporaties in het woonruimteverdeelbeleid hanteert. Deze afspraken worden onder de nieuwe huisvestingswet bestendigd.

Zwolle heeft geen huisvestingsverordening maar hanteert het uitgangspunt van vrije vestiging. Iedereen die in Zwolle wil wonen, kan hier komen wonen. Gemeente en woningcorporaties formuleren gezamenlijk de beleidsdoelen van de woonruimteverdeling, de woningcorporaties zijn eerstverantwoordelijk voor de wijze waarop de beleidsdoelen worden gerealiseerd.

Corporaties informeren de gemeenten over de uitvoering van het woonruimteverdeling, leggen jaarlijks verantwoording af en overleggen met gemeenten over voorgenomen wijzigingen van beleid.

Om te kijken of de keuze voor geen huisvestingsverordening juist is geweest hebben de gemeente Zwolle en Kampen afgesproken het woonruimteverdeelbeleid na 1 juli 2016 te evalueren. Dan kan alsnog besloten worden een regionaal afgestemde huisvestingsverordening in te stellen.

Slaagkans neemt toe, wachttijden blijven nagenoeg gelijk (zie bijlage 2)

Met de versnellingsactie, de inzet van de flexibele schil en de kaders voor woonruimteverdeling hebben we drie sporen uitgezet om de druk in de sociale woningvoorraad verder te beïnvloeden.

Uit de cijfers van de jaarrapportage woonruimteverdeling 2014 blijkt dat de druk op de huurmarkt nog steeds hoog is maar afgenomen ten opzichte van 2013.

Onderstaand de belangrijkste bevindingen uit de rapportage woonruimteverdeling 2014:

- ✓ Het aantal actief woningzoekenden daalt. Dit is gedeeltelijk te wijten aan het feit dat woningen bestemd voor studenten via SSH worden aangeboden, echter ook het aantal actief woningzoekenden in zowel de wens- als in de spoedmodule neemt af
- ✓ Het aantal reguliere toewijzingen (excl. Studenten) neemt toe.
- ✓ Spoedmodule:
 - Het gemiddeld aantal reacties per woning daalt, het aantal actieve spoedzoekers daalt en het aantal toewijzingen blijft gelijk. Dit resulteert in een gestegen slaagkans van 78% in 2014 (t.o.v. 56% in 2013)
 - Gemiddeld reageren spoedzoekers 0,2x per week waar 10x per week mogelijk is. Er waren in 2014 3 personen die 2 of meer keer gereageerd hebben in de spoedmodule, deze hebben inmiddels allemaal een woning toegewezen gekregen.
 - Het gemiddelde inkomen v.d. spoedzoeker is verder gedaald in 2014.
- ✓ Wensmodule:
 - Het gemiddeld aantal reacties per woning daalt, het aantal actieve wenszoekers daalt en het aantal toewijzingen blijft gelijk.
 - De wachttijd in de wensmodule komt in Zwolle uit op 4,6 jaar, een lichte daling t.o.v. 2013 (4,7 jaar)
- ✓ Bemiddeling: het aantal toewijzingen is gestegen. Dit komt met name door de bijna verdubbeling van het aantal toewijzingen aan statushouders.
- ✓ Hardheidsclausule: de hardheidsclausule is 12x toegepast.

voorstel

Datum

7 mei 2015

Bij de woonruimteverdeling spelen de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van statushouders een steeds grotere rol. In 2014 was er een opgave van 115 personen. Dit jaar is er een opgave van 210 personen. De extra opgave voor statushouders geeft een extra druk op de sociale huurmarkt. De huurdersverenigingen delen de zorg die de toename aan statushouders heeft op de druk op de huurmarkt. In 2014 heeft de extra opgave voor statushouders niet geleid tot toegenomen wachttijden in de wensmodule.

Wij zullen ook in 2015 de effecten op de wachttijd in de wensmodule blijven 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

Op provinciaal niveau vindt er overleg plaats hoe we de grote opgave voor het huisvesten van statushouders vanuit de regio gezamenlijk kunnen oppakken. Doelstelling is om hier afspraken over te maken binnen de 'woonafspraken West-Overijssel' die in 2015 opgesteld worden.

De huurdersorganisaties van deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ zijn actief betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken en de invoering van de nieuwe Huisvestingswet.

De huurdersverenigingen binnen de woningmarktregio Zwolle Kampen worden door de stuurgroep woonruimteverdeling van de corporaties geïnformeerd over de rapportage woonruimteverdeling 2014.

Vervolg

De gemaakte afspraken worden jaarlijks gemonitord. De werking van het woonruimteverdeelsysteem (o.a. effecten van toegenomen opgave statushouders op wachttijd) wordt per kwartaal gemonitord. De kwartaalrapportages bieden marktinformatie waarover we steeds met de corporaties in gesprek zijn over prioriteiten, knelpunten en resultaten. Bestuurlijk is er halfjaarlijks overleg over de woonruimteverdeling (samen met de gemeente Kampen).

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer

mevrouw R.E. Riemersma MCM

Besluit

Jaargang

Onderwerp

21.20 uur)

Actualisatie prestatieafspraken 2015 en s.v.z. woonruimteverdeling (20.20 –

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 09-06-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 september 2015,

de voorzitter,

de griffier,