

Zwolle Jaarschijf 2026

Partijen werken met een jaarschijf om de realisatiekracht te versterken. Onderstaand zijn per thema uit de meerjarige prestatieafspraken de concrete activiteiten en werkzaamheden benoemd waar partijen in 2026 prioriteit aan geven. De afspraken zijn gebaseerd op de meerjarige prestatieafspraken 2024 – 2027. Daarom is deze jaarschijf enkel te lezen in combinatie met het document, waarin de meerjarige prestatieafspraken in staan beschreven. De nummers in de eerste kolom verwijzen naar het nummer van de afspraak in de meerjarige prestatieafspraken. De partij benoemd in de kolom ‘trekker’ is de partij die het initiatief neemt om de afspraak (al dan niet in samenwerking met anderen) uit te voeren. Aan het eind van het jaar worden de activiteiten en de werkzaamheden voor het volgende jaar geprioriteerd en vastgelegd in een nieuwe jaarschijf. Halverwege de looptijd van de prestatieafspraken hebben we het afgelopen jaar een midterm review uitgevoerd, met als doel om te reflecteren op de voortgang, actuele ontwikkelingen en de samenwerking.

Monitoring

De uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze prestatieafspraken wordt gemonitord door de kerngroep. De monitor wordt gebruikt om actief met elkaar de voortgang, eventuele knelpunten en oplossingsrichtingen te bespreken. In het Bestuurlijk Overleg wordt op basis van de monitor periodiek de voortgang besproken. Partijen spreken op basis van de meerjaren prestatieafspraken af -naast de voortgang van de uitvoering van de afspraken- in ieder geval het volgende te monitoren:

- Realisatie nieuwbouw en daarbinnen de realisatie van 20% sociale huurwoningen (afspraak 1.1.4);
- Ontwikkeling sociale huurwoningvoorraad (afspraak 1.2.1);
- Aantal verhuringen (zowel regulier als huisvesting aandachtsgroepen via directe bemiddeling), aantal woningzoekenden, inschrijftijd, zoekduur en slaagkans via kwartaalrapportages en jaarrapportage van de Woningzoeker (afspraak 1.2.3);
- Sociale woningvoorraad naar huurprijscategorie;
- Nav jaarmonitoring het gesprek voeren over het aantal mensen dat vanuit een middeninkomen in een sociale huurwoning wordt gehuisvest. Cijfers opgenomen in de bijlage aan de jaarschijf (afspraak 1.2.5);
- Ontwikkeling energie labels en afbouw EFG-labels per corporatie (afspraak 3.2.1).
- Gezamenlijke opgave voor huisvesting aandachtsgroepen en statushouders (afspraak 4.2.1)

1. Voldoende sociale huurwoningen

Nr.	Werkafspraak	Trekker / Datum
1.1.1	Ondanks dat de prognoses gestaag doorgaan loopt de doelstelling om minimaal 200-300 woningen per jaar te realiseren achter. In 2026 evalueren we de voortgang op de realisatie. De gemeente corporaties hebben meerder knelpunten geïdentificeerd bij de gebiedsontwikkelingen. Dit heeft geleid tot een 8 puntenplan waar uitvoering aan wordt gegeven. Het 8 puntenplan is erop gericht om zoveel mogelijk woningen te realiseren en waar kan te versnellen. In de bijlage is een overzicht van de voortgang op projecten in 2026.	Gemeente en corporaties / 2026

1.1.2	De monitoring van de programmering binnen de Stadsdeal wordt gevolgd. De voortgang van de stadsdeal wordt tijdens ieder bestuurlijk overleg geagendeerd.	Gemeente / in 2026
1.1.3	Inhoudelijk toetsen van de afspraken aan de nieuwe Wet Regie Versterking Volkshuisvesting nadat deze is vastgesteld (doorlopend).	Gemeente & corporaties / in 2026
1.1.4	-	
1.2.1	-	
1.2.2	-	
1.2.3	Het afwegingskader is één van de ingrediënten voor de te formuleren huisvestingsverordening met urgentieregeling en is onderdeel van een regionaal proces.	Gemeente / in 2026
1.2.3.1	Nieuwe aanvullende werkafpraak over middenhuur: Corporaties willen bijdragen aan de realisatie van middenhuur woningen, mits zij bij onvoldoende vraag deze woningen kunnen omzetten naar sociale huurwoningen. Daarbij wordt een minimale instandhoudingstermijn gehanteerd conform de verordening Middenhuur. Hierbij is het uitgangspunt "nee, tenzij": Corporaties gaan op basis van een specifiek complex met de gemeente in overleg en kunnen verzoeken om een omzetting naar sociale huur, en het college kan een afwijkingsbesluit nemen op de middenhuurverordening.	Corporaties / in 2026
1.2.4	Om doorstroming te realiseren, committeren partijen zich aan de ambities en de acties zoals beschreven in het actieplan 'Beter benutten bestaande voorraad' vastgesteld in juni 2023. De corporaties streven ernaar om kleine huishoudens die in een grote woning wonen, stimuleren om naar een kleinere, beter passende woning te verhuizen. We doen dit door te experimenteren op het vlak van voorrang geven door woningen te adverteren als doorstroomwoning, meeneemhuur, kwijtschelden één maand dubbele huur en behoud van inschrijfduur. Jaarlijks wordt de voortgang besproken.	Gemeente en corporaties / in 2026
1.2.5	Nav jaarmonitoring het gesprek voeren over het aantal mensen dat vanuit een middeninkomen in een sociale huurwoning wordt gehuisvest.	Corporaties / in 2026

2. Betaalbaarheid

Nr.	Werkafpraak	Trekker / Datum
2.1.1	De stijging van de huursom wordt bepaald conform de Nationale Prestatieafspraken 2.0.	Corporaties / in 2026
2.1.2	Corporaties informeren elkaar en de gemeente over de gemaakte keuzes in de definitieve invulling van de beschikbare beleidsruimte bij huurbeleid.	Corporaties, Q2 2026
2.1.3	-	
2.1.4	-	
2.1.5	In het kader van energiearmoede continueert de gemeente het project Warm Thuis heeft de financiering om t/m 2026 te besparen op energie.	Gemeente, Q4 2026
2.2.1	Het convenant vroegsignalering is wegens landelijke wetgeving opgenomen in de processen. Om deze afspraak af te hechten wordt er een evaluatie gepland. De gemeente onderzoekt of we de volgende onderwerpen aan bod kunnen laten komen in de evaluatie:	Gemeente, eerste halfjaar van 2026

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ontwikkelingen in contacten tussen gemeente en huurders; 2. Ontwikkelingen het gebruik van regelingen en voorzieningen; 3. Ontwikkelingen in de betalingsachterstanden bij de aangesloten organisaties. <p>Bovenstaande wordt, daar waar mogelijk, onderbouwd met cijfers (bijvoorbeeld van de afgelopen twee jaar).</p>	
2.2.2	De werkgroep betaalbaarheid stemt met elkaar de inzet af om mensen bewust te maken van bestaande voorzieningen en de mogelijkheden voor hulp in geval van betalings- en schuldenproblematiek. Aanvullend nemen de huurdersorganisaties deel aan het testpanel in het kader van 'Zwollenaar, laat geen geld liggen'.	Gemeente, corporaties & huurders-organisaties in Q 2 2026

3. Duurzaamheid en woningkwaliteit

Nr.	Werkafspraak	Trekker / Datum
3.1.1	In de gebieden waar de gemeente warmteplannen gaat opstellen (opgenomen op de Warmtetransitiekaart (vast te stellen eind 2025)) worden de woningcorporaties gevraagd te participeren in het proces van opstellen en uitvoering van de plannen. Gesprekken vanuit de woningcorporaties met huurders maakt daar onderdeel van uit.	Gemeente, in 2026
3.1.2	In 2026 wordt de voortgang van het warmteprogramma 2025-20235 voortgezet. De woningcorporaties worden op specifieke momenten betrokken.	Gemeente, Q1 2026
3.1.3	Rondom de ontwikkelingen in de warmte- en energietransitie was er een regiegroep met de drie woningcorporaties en de gemeente. In september 2025 heeft één van de corporaties aangegeven niet meer deel te nemen aan dit overleg i.v.m. een evaluatie die loopt rondom de samenwerking warmteoplossing in de wijken Holtenbroek/Aa-landen en dat er voldoende informatie wordt uitgewisseld binnen lopende trajecten. Er is toen besloten om de regiegroep voorlopig op te schorten. In het eerste kwartaal van 2026 zal het Warmteprogramma Zwolle Aardgasvrij worden vastgesteld en de evaluatie van de samenwerking Holtenbroek/Aa-landen worden opgeleverd. Dat zal een moment kunnen zijn om te inventariseren op welke wijze de afstemming tussen gemeente programma Energietransitie en woningcorporaties vorm zou kunnen worden gegeven.	Gemeente / doorlopend in 2026
3.1.4	-	Gemeente / in 2026
3.1.5	N.a.v. de evaluatie over de warmtebedrijf Geothermie worden nieuwe afspraken gemaakt.	Gemeente / in 2026
3.2.1	-	
3.2.2	-	
3.2.3	-	
3.3.1	Voortgaan met de afstemming in het 'Zwaluwstaart' overleg tussen gemeente en corporaties. Dit overleg vindt eens per kwartaal plaats, waarin initiatieven worden besproken en afgestemd.	Gemeente / loopt door in 2026
3.3.2	In 2026 nemen partijen in de jaarrapportage van de jaarschijf (voorbeelden) van circulaire maatregelen die corporaties genomen hebben in projecten wil de gemeente samen.	corporaties / in 2026

3.3.3	<p>In 2026 zetten de partijen het gemeentelijke beleid, zoals besproken in de Zwaluwstaartsessies, in de praktijk om, door middel van concrete casussen en vertalen de geleerde lessen naar richtlijnen voor projecten. Eind 2026 is minimaal 1 casus afgerond.</p> <p>Tegelijkertijd onderzoeken partijen hoe de huurders betrokken kunnen worden bij de uitvoering van het beleid met bijzondere aandacht voor de rol van de huurdersorganisaties.</p> <p>Ook onderzoeken de corporaties welke kaders en uitgangspunten (zoals het Ruimtelijk Ontwikkel Plan) voor hen nodig zijn.</p>	Gemeente & corporaties, Huurdersorganisaties
3.4.1	-	Gemeente / in 2026

4. Een thuis voor iedereen

Nr.	Werkafspraak	Trekker / Datum
4.1.1	Besluitvorming over de huisvestingsverordening wordt doorgeschoven tot na de gemeenteraadsverkiezingen en is onderdeel van een regionaal proces.	Gemeente, gestart in 2024, loopt door in 2026
4.1.2	De Zwolse uitwerking van de regionale woonzorgvisie wordt opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma. De corporaties en huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.	Gemeente, gestart in 2024, loopt door in 2026
4.1.3	Gebeurt doorlopend en is geborgd in de subsidieafspraken en inkoopafspraken met de welzijnspartners en zorgpartijen.	Gemeente / doorlopend in 2026
4.1.4	Op dit moment blijven de plekken voor beschermd thuis achter. Er is versnelling nodig om de afspraken te behalen. Gemeente en corporaties zetten zich hier gezamenlijk op in en komen in 2026 gezamenlijk tot een (proces)voorstel voor een invulling van de inhoudelijke opgave en een monitoring.	Gemeente en corporaties / 2026
4.1.4.1	In de regio West Overijssel werken we als gemeenten Dalfsen, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle aan een gezamenlijke uniforme urgentieverordening voor aandachtsgroepen. Om de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang te verbeteren, zetten we in op een uniforme regionale werkwijze vanuit een klantreis. Uitgangspunten hiervoor zijn het woonplaatsbeginsel, passend wonen en een evenwichtige verdeling van urgenten. Zowel de corporaties als de gemeente zijn hierbij betrokken. We zetten erop in bestaande goedlopende werkwijzen overeind te houden. De afspraken worden afgestemd met regiogemeenten en corporaties, waarbij taak- en rolverdeling helder is. We monitoren en evalueren jaarlijks de voortgang en informeren over de stand van zaken in het BO Wonen.	
4.1.5	-	
4.2.1	Gemeente en corporaties en huurdersorganisaties hebben in de meerjarige afspraken 2024-2027 met elkaar afgesproken hoe zij omgaan met de gezamenlijke opgave voor de huisvesting van	Corporaties, doorlopend in 2026

	<p>aandachtsgroepen. De huisvesting van deze groepen tweemaal bespreken in het Bestuurlijk Overleg en als de signaalwaarde van 20% wordt bereikt.</p> <p>Voor een 17-tal zorgpartijen/initiatieven zijn quotumafspraken gemaakt. Halfjaarlijks wordt vastgesteld hoe hoog het quotum wordt. Voor 2026 moeten de aantallen nog vastgesteld worden. De quotumregeling wordt opgenomen in de monitoring en de werkwijze zal worden geëvalueerd.</p>	
4.2.2	-	n.v.t.
4.2.3	<p>Gemeente en corporaties en huurdersorganisaties hebben in de meerjarige afspraken 2024-2027 met elkaar afgesproken hoe zij omgaan met de gezamenlijke opgave voor de huisvesting van statushouders. De huisvesting van statushouders tweemaal bespreken in het Bestuurlijk Overleg en als de signaalwaarde van 10% wordt bereikt.</p>	<p>Corporaties, gestart in 2024, loopt door in 2026.</p>
4.2.4	<p>Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in om dak- en thuisloze mensen te huisvesten in Zwolle. Of de huisvesting van dak- en thuisloze mensen wordt meegenomen in de fair share afspraken is afhankelijk van de uitkomst van het landelijk wetgevingstraject. Daarop aanvullend verkennen gemeente en corporaties gezamenlijk welke implicaties het heeft om de brede doelgroep dak- en thuislozen, zoals genoemd in de Ethos telling, te huisvesten</p>	<p>Gemeente en corporaties, in 2026</p>
4.2.5	<p>Locatieonderzoek loopt door in 2026. SWZ zorgt daarna voor uitvoering en beheer.</p>	<p>SWZ, gemeente/ in 2026</p>
4.3.1	<p>De opgave die uit het onderzoek komt borgt de gemeente Zwolle in het Volkshuisvestingsprogramma</p>	<p>Gemeente/ in 2026</p>
4.3.2	-	
4.3.3	<p>Vanuit de gemeente komt er een integraal voorstel waarin zowel financiën als het vergunningensysteem als de begeleiding wordt opgenomen.</p>	<p>Gemeente, in 2026</p>
4.4.1	<p>In 2026 werkt de werkgroep seniorenhuisvesting onverminderd door. De monitoring is opgenomen in de woonbrief</p>	<p>Gemeente, in 2026</p>
4.4.2	<p>Hangt samen met 4.4.1 Wordt meegenomen in het volkshuisvestingsprogramma en de werkgroep seniorenhuisvesting</p>	<p>Gemeente, loopt door in 2026</p>
4.4.3	<p>Aanvullende werkafpraak: erkennen van gezamenlijke opgave van gemeente, corporaties en andere betrokken partijen in het realiseren van scootmobielruimtes. In het kader van brandpreventie is in 2024 voorgesteld dat de gemeente en woningcorporaties gezamenlijk de knelpunten in corporatiecomplexen rond het stallen van scootmobielen in kaart brengen en op zoek gaan naar oplossingen voor deze knelpunten.</p>	<p>Gemeente en corporaties / Q2 2026</p>

5. Leefbare wijken

Nr.	Werkafpraak	Trekker / Datum
5.1.1	<p>Buurt voor Buurt onderzoek is afronding in januari/februari 2026 Daarnaast heeft de gemeente opdracht gegeven aan bureau Circusvis om een onderzoek uit te voeren naar de mate van veerkracht van de</p>	<p>Gemeente, in 2026</p>

	wijken van Zwolle. Beide onderzoeken zijn gekoppeld aan het Volkshuisvestingsprogramma.	
5.1.2	De Wijkopgaven 2025-2028 is de lijn die we volgen in 2026. Koppelkansen worden gesignaleerd en afspraken met de corporaties liggen vast en worden op wijkniveau uitgevoerd.	Gemeente, loopt door in 2026
5.1.3	Borgen experimenteerruimte in de lokale huisvestingsverordening. Onderdeel van het proces om te komen tot een huisvestingsverordening.	Gemeente, in 2026
5.1.4	In de aanbesteding GWBT zijn de afspraken geborgd met zorg- en welzijnspartijen. Dit gebeurt niet meer per pilot maar vindt al plaats bij de inkoop.	Gemeente, in 2026
5.1.5	Stand van zaken voor 2026 onbekend. Het maken van een gezamenlijk overzicht komt op de actielijst voor 2026.	Huurdersorganisaties,
5.2.1	Onder deze afspraak hangen twee convenanten; het convenant woonoverlast en convenant woonfraude. In de samenwerking rondom het convenant woonoverlast verloopt de samenwerking met de corporaties goed. Evaluatie zal in begin 2026 gaan plaatsvinden. In 2026 wordt het convenant Woonfraude vastgesteld. Hiermee wordt het mogelijk dat partijen gegevens met elkaar kunnen delen ten behoeve van de verbetering van adreskwaliteit.	Gemeente en corporaties / in 2026
5.2.2.	Huurteam is operationeel vanaf medio 2025 en blijft zich in 2026 inzetten voor alle huurders in Zwolle. Het Huurteam verwijst huurders van de woningcorporaties naar de klachtencommissies van de woningcorporaties daar waar nodig.	Gemeente / loopt in 2026

6. Organisatie en samenwerking

Nr.	Werkafspraken	Trekker / Datum
6.1.1	-	
6.1.2	-	
6.1.3	In het Bestuurlijke Overleg van april 2026 worden de geactualiseerde praktische afspraken over de samenwerking ingebracht.	Gemeente & corporaties & huurdersorganisaties, Q1 2026
6.1.4	-	
6.1.5	Het organiseren van een informatieavond voor raadsleden van de gemeente Zwolle over de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die hieraan verwant zijn.	Gemeente & corporaties, Huurdersorganisaties, Q2 2026

Bijlage I - Nieuwbouw DAEB en middenhuur 2026 (versie november 2025)

	deltaWonen	Openbaar Belang	SWZ	Totaal
Sociale huur (DAEB)	52	118	26	196
Middenhuur			12	12
Flexwoningen (DAEB)				-
Totaal	52	118	38	208

Onttrekkingen DAEB 2026

	deltaWonen	Openbaar Belang	SWZ	Totaal
Sloop		-36	-24	-60
Verkoop	-1	-12	-4	-17
Liberalisatie				
Totaal	1	-48	-28	-77

Prognose nieuwbouwproductie t.o.v. prestatieafspraken

In de Prestatieafspraken hebben wij afspraken gemaakt over de nieuwbouwontwikkeling, daarbij is onderscheid gemaakt in harde en zachte plannen. In onderstaand overzicht geven wij aan hoe de prognose voor de nieuwbouwontwikkeling (harde en zachte plannen) op dit moment is. Daarbij zien we dat we achterlopen bij de prognose van de prestatieafspraken. Dit zit vooral in zachte plannen

DeltaWonen

	2024	2025	2026	2027	Totaal
Prestatieafspraken	177	68	67	301	613
Huidige prognose jaarschijf 2025	135	48	52	60	295
Verschil	-42	-20	-15	-241	-318

SWZ

	2024	2025	2026	2027	Totaal
Prestatieafspraken	42	329	376	127	874
Huidige prognose jaarschijf 2026	19	120	26	89	254
Verschil	-23	-209	-350	-38	-620

Openbaar Belang

	2024	2025	2026	2027	Totaal
Prestatieafspraken	186	38	141	30	395
Huidige prognose jaarschijf 2026	147	55	118	67	387
Verschil	-42	+16	-23	+37	-8

Verduurzaming: renovatieprojecten 2025

DeltaWonen: grootschalige verduurzaming/ woningverbetering in Zwolle voor in totaal 272 woningen.

SWZ verduurzaming in voor in totaal 233 woningen. Verduurzamen installaties in 430 woningen.

Openbaar Belang: 3 projecten voor in totaal 168 woningen

