



Gemeente Zwolle
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

onderwerp	Aanvraag zienswijze
datum	28 juni 2022
kenmerk	MB/BdP
behandeld door	Evert Leideman

Geacht college,

Sinds 30 augustus 2016 is Nederland ingedeeld in woningmarktregio's. Deze regio's vormen de werkgebieden van woningcorporaties. De indeling van de betreffende gebieden is tot stand gekomen op basis van voorstellen van gemeenten. Woningcorporaties hebben één woningmarktregio waarin zij volledig werkzaam mogen zijn. Buiten deze regio mogen ze geen nieuwbouw realiseren of vastgoed aankopen. DeltaWonen heeft de woningmarktregio Zwolle Stedendriehoek als werkgebied. In dit werkgebied valt ook uw gemeente.

Naast haar opgave in de gemeente Zwolle en Kampen, gelegen in de woningmarktregio Zwolle Stedendriehoek, heeft deltaWonen ook een opgave in de gemeente Oldebroek. De gemeente Oldebroek behoort tot de woningmarktregio Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde. Om invulling te kunnen geven aan haar opgave in de gemeente Oldebroek wil deltaWonen ontheffing, als bedoeld in artikel 41c, tweede lid van de woningwet, vragen voor de woningmarktregio Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde.

In de nu voorliggende brief hebben wij onderbouwd waarom ontheffing nodig is. Met deze brief vragen wij u om een zienswijze op onze aanvraag voor ontheffing voor de woningmarktregio Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde. Wij hebben een antwoordformulier bijgevoegd waarop u kunt aangeven of u wel of geen bezwaar c.q. bedenkingen heeft tegen onze aanvraag. Natuurlijk staat het u vrij om een andere vorm te kiezen om uw zienswijze te geven. Wij ontvangen uw zienswijze graag uiterlijk retour op **30 september 2022**.

I. Voor welke gemeente ontheffing

DeltaWonen wenst ontheffing van de woningmarktregio voor de gemeente Oldebroek en daarin voor de kernen Wezep en Hattemerbroek. In de gemeente Oldebroek heeft deltaWonen bezit in deze twee kernen. De sociale huurwoningen in de overige kernen in de gemeente Oldebroek zijn in het bezit van woningcorporatie Omnia, UWoon en ouderenhuisvester Habion. De volkshuisvestelijke opgave van deltaWonen beperkt zich daarmee tot Wezep en Hattemerbroek.

De gemeente Oldebroek grenst direct aan de woningmarktregio Zwolle-Stedendriehoek. Wezep en Hattemerbroek liggen aan de oostkant van de A28 en de bewoners uit deze kernen zijn op Zwolle gericht. De overige kernen van de gemeente Oldebroek liggen aan de Noord-West kant van de A28. De bewoners uit deze kernen zijn meer op de Veluwe gericht. Het zijn dan ook de kernen Wezep en Hattemerbroek die de gemeente Oldebroek laten grenzen aan de woningmarktregio Zwolle-Stedendriehoek.

In Wezep heeft deltaWonen ultimo 31-12-2021 circa 1.330 woningen in bezit (dit is ruim 26% van de woningen in Wezep) en 105 woningen in Hattemerbroek (18% van de woningen).

II. Historie sociale woningbouw in Oldebroek

DeltaWonen is ontstaan door de fusie van woningcorporaties in Zwolle, Kampen (2 corporaties) en Oldebroek. Tot 2013 had deltaWonen zo goed als alle sociale huurwoningen in de gemeente Oldebroek in haar bezit. De gemeente Oldebroek bestaat uit een aantal kernen met ieder een eigen identiteit. Door de A28 wordt de gemeente in twee gebieden gescheiden: de gemeente Oldebroek ten westen van de A28, bestaande uit de kernen Wezep en Hattemerbroek en de gemeente Oldebroek ten oosten van de A28, bestaande uit de kernen 't Loo, Oosterwolde en de kern Oldebroek zelf. Het gebied ten oosten van de A28 is georiënteerd op Elburg en ten westen van de A28 op Hattem/Zwolle.

Op basis van haar marktstrategie 2010 heeft deltaWonen toentertijd de conclusie getrokken dat onze grootste maatschappelijke opgave in de regio Zwolle ligt. Dit heeft ertoe geleid dat zij haar bezit in de kernen 't Loo, Oosterwolde en de kern Oldebroek heeft verkocht aan collega corporatie Omnia Wonen. Omnia Wonen heeft in 2021 circa 560 woningen in deze kernen. Het bezit in de kernen Wezep en Hattemerbroek heeft deltaWonen gehouden omdat deze kernen op Zwolle zijn gericht. Zwolle vervult in sociaal-economisch opzicht namelijk voor Wezep en Hattemerbroek een regiofunctie. We zien dan ook verhuisbewegingen van huurders vanuit Zwolle naar Wezep en Hattemerbroek.

Omdat alle sociale huurwoningen in de kernen Wezep en Hattemerbroek in eigendom zijn van deltaWonen is het vanuit beheer, leefbaarheid en betrokkenheid wenselijk dat deltaWonen de volkshuisvestelijke opgave in deze twee kernen op zich neemt en dit in de toekomst ook blijft doen.

III. Volkshuisvestelijk belang uitbreiding in Wezep en Hattemerbroek

In 2021 heeft de gemeente Oldebroek haar woonvisie geactualiseerd. Uit het woonprogramma komt naar voren dat het aantal huishoudens in de gemeente Oldebroek tot 2030 toeneemt. Hieruit volgt de verwachting dat de totale woningvoorraad in de gemeente netto moet groeien met circa 740 woningen tot 2030, waarna de groei afzwakt. De groei van het aantal huishoudens komt voornamelijk door gezinsverdunding bij de doelgroep van 65 jaar en ouder. Een gevolg van de toenemende vergrijzing is de stijging van het aantal ouderen met een laag inkomen. Hierdoor zal een gedeelte van de groei in het totaal aantal woningen uit sociale huurwoningen moeten bestaan.

Om de groei van circa 740 woningen de komende 10 jaar te realiseren heeft de gemeente Oldebroek locaties voor circa 950 woningen nieuwbouw geïnventariseerd. Hiermee verwacht de gemeente de komende 10 jaar invulling te kunnen geven aan de noodzakelijke groei. Daarvan verwacht de gemeente dat er 350 worden gebouwd in de periode 2020-2025 en circa 600 woningen in de periode 2025-2030. Uit het genoemde woningbouwprogramma van de gemeente Oldebroek komt naar voren dat circa 59% van de opgave in Wezep e.o. gerealiseerd moet worden. Dit is de kern waar deltaWonen haar bezit heeft. Voor de sociale huurwoningen heeft deltaWonen een taak om de noodzakelijke nieuwbouw te realiseren. Uitgaande dat circa 30% beoogd is voor sociale huur komen we uit op een opgave van circa 165 woningen voor de komende 10 jaar in Wezep en Hattemerbroek. Dat zijn jaarlijks circa 15 tot 20 nieuw te bouwen sociale huurwoningen. DeltaWonen wil in deze ontwikkeling voorzien.

De plancapaciteit bij de gemeente Oldebroek is voldoende om in de toekomstige vraag (2020-2030) te voorzien. Op korte termijn (2020-2025) kunnen er voldoende woningen worden ontwikkeld om de spanning op de woningmarkt te laten afnemen. Het aantal goedkope woningen zal moeten groeien om de vraag bij te houden. Het gaat daarbij om zowel goedkope huur- als koopwoningen.



Om op korte termijn de nood te verlichten geeft de gemeente Oldebroek aan dat er tijdelijke woningen voor een periode van 15 jaar kunnen worden geplaatst op locaties die voorlopig nog niet ontwikkeld worden.

Portefeuilleplan deltaWonen

In Wezep is de verandering in demografische samenstelling het sterkst. Van onze drie werkgebieden heeft Wezep de sterkste vergrijzing. We vinden het belangrijk om in Wezep te sturen op kwaliteit van de bestaande voorraad. In overleg met de gemeente en de Centrale Bewonersraad van deltaWonen (de huurdersorganisatie) heeft deltaWonen in 2019 duidelijk de keuze gemaakt dat zij een maatschappelijke bijdrage wil leveren in de kernen Wezep en Hattemerbroek. Naast de verduurzamingsopgave die deltaWonen in deze kernen heeft te doen, ligt hier ook een netto uitbreidingsopgave. De afgelopen jaren heeft deltaWonen sociale huurwoningen in de gemeente Oldebroek verkocht. Het ging hierbij om woningen die niet in de portefeuillestrategie van deltaWonen passen. Hierdoor is de voorraad afgenomen, omdat wij de afname door verkoop niet konden compenseren met nieuwbouw, in verband met de woningmarktregio.

We zien dat de slaagkans voor een woningzoekende om een sociale huurwoning in Oldebroek te bemachtigen de afgelopen jaren is afgenomen. Minder woningen komen vrij en een deel van de vrijkomende woningen is ook noodzakelijk voor de huisvesting van statushouders. De extramuralisatie in de zorg is doorgezet, waardoor ook rekening moet worden gehouden met het zelfstandig wonen. Last but not least zorgt het conflict in Oekraïne voor vraag naar extra woonruimte. Daarbij zien we dat in 2021 1/3 van de woningzoekenden in de gemeente Oldebroek van buiten de regio komt (waaronder uit Zwolle en Kampen). Dit zorgt ervoor dat deltaWonen inzet op 1.500 woningen in Wezep en Hattemerbroek in 2028.

Daarnaast speelt dat de regio Zwolle zich wil ontwikkelen tot de 4e economische regio in het land in 2030. In dit kader wil de regio onder andere bedrijventerreinen uitbreiden die goed zijn voor 120.000 banen in de regio. De mensen die deze banen gaan vervullen kunnen de vraag naar woningen in de regio de komende jaren nog verder laten toenemen, dan waar we in het voorgaande van uit zijn gegaan.

In 2021 hebben de gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen en de huurdersorganisaties van beide corporaties gezamenlijk afgesproken dat deltaWonen de nieuwbouwopgave voor Wezep en Hattemerbroek moet invullen. In de prestatieafspraken 2022 zijn alle partijen daarom overeengekomen dat deltaWonen een ontheffingsaanvraag voor de woningmarktregio Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde gaat indienen met als doel bij te dragen aan de groei van de voorraad in de genoemde kernen.

IV. Financiële effect uitbreiding in Wezep en Hattemerbroek

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen jaarlijks de financiële continuïteit van deltaWonen. Om de jaarlijkse beoordeling uit te voeren hebben de Aw en het WSW een gemeenschappelijk beoordelingskader vastgesteld. In het beoordelingskader zijn financiële ratio's opgenomen en voorzien van normen. Zolang een woningcorporatie aan de normen voldoet, kan zij haar volkshuisvestelijke opgave aan.

In onze vastgestelde meerjarenbegroting 2022-2031 is de volkshuisvestelijke opgave van deltaWonen ingerekend. Naast de uitbreidingsopgave, is ook de ambitie op het gebied van duurzaamheid en een gematigd huurbeleid ingerekend. Met deze uitgangspunten blijft onze meerjarenbegroting binnen de normen van de ratio's op het gebied van liquiditeit, financieringsmogelijkheden en vermogensontwikkeling.

Bovenstaand is onderbouwd dat de uitbreidingsopgave voor Wezep en Hattemerbroek 15 tot 20 woningen per jaar bedraagt. Boven op de vastgestelde meerjarenbegroting 2022-2031 van deltaWonen is

daarom een scenario gemaakt waarbij de bovengrens van 20 nieuwbouwwoningen per jaar ingerekend zijn. Als we dat doen blijven uitkomsten voldoen aan de normen voor de ratio's op het gebied van liquiditeit, financiering en vermogensontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de gehele volkshuisvestelijke opgave van deltaWonen niet in gevaar komt door de gevraagde ontheffing voor Wezep en Hallermeerbroek. De opgave in Zwolle en Kampen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zal derhalve door blijven gaan, ook als deltaWonen zou mogen nieuwbouwen in de gemeente Oldebroek. Naast de financiële mogelijkheden heeft deltaWonen voor de kernen Wezep en Hattermeerbroek reeds een beheerorganisatie die de gewenste uitbreiding aan kan in de uitvoering.

V. Ter afsluiting

Als u naar aanleiding van deze brief meer informatie wenst of nog vragen heeft kunt u contact opnemen met mevrouw B. de Paus (038-8510218 of b.d.paus@deltawonen.nl) of mevrouw M. Berenpas (038-8510219 of m.berenpas@deltawonen.nl).

Met vriendelijke groet,



Evert Leideman
directeur-bestuurder