

Prestatieafspraken
Gemeente Zwolle – Wetland Wonen
2024-2027

Inleiding

Wetland Wonen is als woningcorporatie actief in de gemeente Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle in woningmarktregio Zwolle – stedendriehoek. In 2018 is Wetland Wonen toegetreden tot de Zwolse woningmarkt met de bouw van complex Esdoornstraat, een gebouw met 35 appartementen voor de doelgroep 55+ gelegen naast woonzorgcentrum de Esdoorn van de Zonnehuisgroep IJssel-Vecht. Eind 2020 heeft Wetland Wonen 2 woongebouwen met seniorenappartementen van Mooiland overgenomen en eind 2022 een woonzorggebouw van Delta Wonen. Daarmee komt de woningvoorraad van Wetland Wonen in Zwolle uit op 95 sociale huurwoningen en 5 vrije sector huurwoningen (d.d. 1-1-2024).

Wetland Wonen had afgelopen jaren vanuit haar financiële positie de mogelijkheid om via investeringen in nieuwbouw of overname van bestaand bezit een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Zwolle. Hoewel de opgaven voor Wetland Wonen in het algemeen steeds groter worden (meer nieuwbouw, meer verduurzaming, matiging van de huren) blijft Wetland Wonen haar bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven in Zwolle. Zo bouwt Wetland Wonen nieuwbouw aan de Eikenlaan en verduurzaamt het bestaande gebouw aan de Eikenlaan. Bij toekomstige investeringen in Zwolle wordt naast financiële haalbaarheid als criterium gehanteerd de (afwezigheid van de) bereidheid van andere corporaties om te investeren. Voorwaarde voor de toekomstige groeiopgave is een goede samenwerking met de Zwolse corporaties.

De rol en daarmee de verantwoordelijkheid van Wetland Wonen in Zwolle is er, maar gezien de omvang en typologie van de voorraad kan Wetland Wonen die niet op alle vlakken in dezelfde mate nemen als de andere Zwolse corporaties. In gezamenlijkheid hebben de gemeente Zwolle en Wetland Wonen besloten wel prestatieafspraken met elkaar te maken, maar deze afzonderlijk van de overige Zwolse corporaties op te stellen.

Positie Wetland Wonen in Zwolle

Voordat we vaststellen welke bijdrage Wetland Wonen per thema kan leveren is het belangrijk om vast te stellen waar Wetland Wonen voor staat: "Als woningcorporatie willen we ertoe doen voor onze huurders. Onze opgave is in de eerste plaats om te zorgen voor voldoende, betaalbare, kwalitatief goede en geschikte woningen. Tegelijkertijd weten we dat wonen meer is dan een dak boven het hoofd. Het gaat om onderdeel zijn van een samenleving en in verbinding staan met elkaar. Daarom zetten we ook stevig in op leefbare buurten en wijken door de inzet van onze gebiedsteams"

Op basis van deze visie kijken wij naar de opgaven die wij zien in ons werkgebied en geven wij onze invulling aan de prestatieafspraken. Wetland Wonen is deelnemer aan het Zwols Concilium waar partijen samen met de gemeente Zwolle de woningbouwplannen met elkaar afstemmen. Tevens stemt Wetland Wonen (nieuwbouw)plannen af met de lokale Zwolse woningcorporaties Delta Wonen, SWZ en Openbaar Belang.

Afspraken 2024-2027

Overlegstructuur en samenwerking. Wetland Wonen sluit jaarlijks eenmaal aan bij het ambtelijk overleg met de andere woningcorporaties. Hiermee wordt Wetland Wonen deelnemer van de overlegstructuur tot een niveau dat passend is voor de huidige omvang van het bezit in Zwolle.

- Tussen de gemeente en Wetland Wonen vindt 2 keer per jaar overleg plaats. Op deze momenten vindt monitoring van de prestatieafspraken plaats. Verslag hiervan wordt opgesteld en gecommuniceerd met bestuurders en huurdersvereniging.
- De jaarrapportage van de Woningzoeker wordt elk jaar verstuurd aan de gemeente vanuit de stuurgroep van de Woningzoeker.

Omvang sociale woningvoorraad. Wetland Wonen draagt waar mogelijk en passend bij aan de bouwopgave in Zwolle. De Zwolse corporaties hebben een preferente positie als het gaat om bouwen in Zwolle.

- In 2024 worden 17 appartementen opgeleverd aan de Eikenlaan, huurder is zorginstelling Philadelphia. Deze woningen worden aan de sociale voorraad toegevoegd.
- Wetland Wonen heeft voor deze periode geen aanvullende plannen om haar bezit in Zwolle uit te breiden.
- De sociale woningvoorraad van Wetland Wonen bestaat d.d. 1-1-2024 uit 95 woningen, dit bezit bestaat uit seniorenwoningen en zorgwoningen. Daarnaast heeft Wetland Wonen 5 vrije sector woningen in Zwolle.
- De 11 appartementen aan de Backermarkte worden bij mutatie aangeboden in de vrije sector (middenhuur). Deze woningen waren voorheen (bij Mooiland) niet-daeb – vrije sector en brengen we dus weer terug naar de doelgroep waarvoor ze bedoeld waren. Op die manier bieden we ook voor deze groep een aantrekkelijke en betaalbare woning. Het tempo is afhankelijk van het aantal mutaties per jaar. Als bijlage is een overzicht van het woningbezit toegevoegd.
- Wetland Wonen verkoopt geen woningen in Zwolle.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid. De betaalbaarheid van het wonen staat steeds verder onder druk. Uit het Drentse woonlastenonderzoek uit 2023 waaraan Wetland Wonen deelnam, komt naar voren dat daarin met name de stijging van de energielasten een aandachtspunt is. De oorzaak daarvan ligt in Zwolle niet bij de energetische kwaliteit van de voorraad, maar bij het inkomensniveau en de energieprijzen. Ondanks de wat beperktere invloed van Wetland Wonen op de totale betaalbaarheid van het wonen blijft dit een aandachtspunt in het huurprijsbeleid van Wetland Wonen.

- Wetland Wonen zorgt voor passende huren door het toepassen van huurprijzen op maat. Huurprijzen worden afgetopt naar de huur die past bij het inkomen van de huurder.
- Conform de nationale prestatieafspraken heeft Wetland Wonen in 2023 een huurverlaging toegepast (prijspeil 2023) voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Voor huurders waarbij de financiële situatie is veranderd is de huurverlaging aan te vragen t/m 31 december 2024.
- Wetland Wonen volgt de door de minister vastgestelde huurverhoging en vraagt daarover advies bij de huurdersvereniging.
- Wetland Wonen kan de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Over het al dan niet toepassen van de inkomensafhankelijke

huur, over de methodiek en over de verantwoording vindt jaarlijks afstemming plaats met de eigen huurdersvereniging.

- Bij woningen van Wetland Wonen die te huur staan op de Woningzoeker kunnen woningzoekenden een indicatie krijgen van de totale woonlasten, dat wil zeggen, huur, servicekosten, huurtoeslag en energielasten. Op die manier kunnen zij een betere afweging maken over de betaalbaarheid van de woning.
- Om energiearmoede te bestrijden in Zwolle, is het project Warm Thuis opgezet www.warmthuiszwolle.nl. Dit project loopt t/m 2024. Huurders van Wetland Wonen kunnen hier ook gebruik van maken.
- De gemeente biedt een pakket aan ondersteuningsmaatregelen voor bewoners (waaronder huurders die dat nodig hebben). De gemeente, Wetland Wonen en de huurdersorganisatie en zetten zich er voor in om mensen bewust te maken van de bestaande voorzieningen en mogelijkheden voor hulp in geval van betaling en schuldenproblematiek en ze stimuleren en motiveren huurders hier tijdig gebruik van te maken.
- Om in de sociale huurvoorraad een beperkte inkomensdifferentiatie mogelijk te maken, zet Wetland Wonen 15% van de vrije ruimte binnen de EU-norm in om ook mensen met een inkomen boven de daad-inkomensgrens te huisvesten (€ 44.035,- eenpersoonshuishouden, € 48.625,- meerpersoonshuishouden (prijsspeil 2023)). Dit biedt mensen met een middeninkomen die nu vaak tussen wal en schip vallen de mogelijkheid een betaalbare woning te huren.

Woonruimteverdeling. Wetland Wonen is aangesloten bij het gezamenlijke woonruimte-verdeelsysteem voor woningen van de corporaties De Woningzoeker.

Duurzaamheid. Wetland Wonen koerst naar een woning gebonden CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. De gemeente Zwolle heeft in het coalitieakkoord opgenomen om in 2040 energieneutraal te zijn.

- De 3 bestaande complexen van Wetland Wonen aan de Esdoornstraat, Backermark en Wolthuismark hebben op 1 appartement na een energielabel A. daarom zijn er nog geen verdere verduurzamingsplannen voor deze complexen gemaakt.
- Aan de Eikenlaan bouwt Wetland Wonen 17 nieuwe appartementen. Deze voldoen aan het Bouwbesluit en zijn BENG. Daarnaast is er aandacht voor klimaatadaptatie door toepassing van infiltratiekoffers, open verharding, mos-sedumdak.
- De 11 bestaande appartementen aan de Eikenlaan worden in 2025 verduurzaamd, het gebouw wordt onder andere gasloos en er worden pv panelen geplaatst.
- Voor de warmtetransitie heeft de gemeente een warmtetransitiekaart ontwikkeld, als uitwerking van de 'transitievisie warmte'. Deze kaart laat zien welke energiedragers in welke wijken als alternatief voor aardgas gebruikt kunnen worden. De wijken waar gestart wordt met de warmtetransitie zijn Holtenbroek/Aa-landen en Berkum. Wetland Wonen gebruikt deze kaart als richtinggevend voor de warmtetransitie.

Klimaatadaptatie en circulariteit. Wetland Wonen en de gemeente Zwolle streven naar een duurzame samenleving waar mensen mee kunnen doen en gezond en veilig kunnen wonen in energiezuinige en betaalbare woningen.

Wetland Wonen maakt bij nieuwbouw of renovatie gebruik van de kennis en expertise die op het gebied van klimaatadaptatie vanuit de gemeente Zwolle beschikbaar wordt gesteld. We passen daar waar mogelijk circulair bouwen toe.

Leefbaarheid, wonen en zorg. Wetland Wonen en gemeente Zwollen hechten veel waarde aan leefbare en inclusieve woonwijken.

- Wetland Wonen werkt gebiedsgericht waardoor de medewerkers zich optimaal in verbinding kunnen stellen met de bewoners en partners in het werkgebied.
- Daar waar passend bij onze omvang en opgave nemen we deel aan netwerk- en overlegstructuren. We zijn aangesloten bij het Concilium Zwolle.
- In de buurten waar we bezit hebben zullen we afhankelijk van de opgaven en vragen in de woongebouwen ons netwerk onderhouden.
- We streven naar een toewijzing van 1 woning per jaar aan statushouders of andere aandachtsgroep. Conform de criteria die van toepassing zijn.
- In 2023 is gestart met de pilot Slim toewijzen, een vergelijkbare methode als de Magic Mix van Openbaar Belang. Dit zorgt ervoor dat dragers en vragers gespreid worden gehuisvest. In 2024 wordt deze pilot geëvalueerd.
- 1 keer per jaar gaat het gebiedsteam van Wetland Wonen samen met de wijkmanager van de gemeente langs het bezit van Wetland Wonen (uitgezonderd Eikenlaan) voor een buurtschouw.
- Wetland Wonen werkt samen met huurdersvereniging Zwartewaterwiede. Nieuwe huurders worden geïnformeerd over het bestaan van de huurdersvereniging, er wordt bijvoorbeeld een informatieflyer en inschrijfformulier verstrekt, zodat nieuwe huurders zich eenvoudig kunnen inschrijven bij de huurdersvereniging.
- De huurdersvereniging maakt mensen wegwijs bij het aanvragen van huur- of zorgtoeslag of zorgmiddelen van de WMO. Mensen kunnen ook terecht voor een gesprek bij problemen over de leefbaarheid in de woonomgeving.
- Gemeente Zwolle stelt een huisvestingsverordening op. Het voornemen is om dit in 2024 af te ronden. Wetland Wonen wordt hierin betrokken.

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Huidige voorraad
Zwolle:
- appartementengebouw De Esdoorn, Esdoornstraat 5-1 t/m 5-310, 35 appartementen voor senioren - appartementengebouw Backermarcke, 12 appartementen - appartementengebouw Wolthuismarke, 42 appartementen - zorgwoningen Eikenlaan Philadelphia, 11 appartementen

Nieuwbouw
Zwolle:
- zorgwoningen Eikenlaan Philadelphia, 17 appartementen

Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs			
- ≤ € 647,19	39	44%	
- > € 647,19 en ≤ € 693,60	12	13%	
- > € 693,60	38	43%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	0		
- ≤ € 647,19	0		
- > € 647,19 en ≤ € 693,60	0		
- > € 693,60	89	100%	

KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

2024-2025
• verduurzaming bestaand woonzorggebouw Eikenlaan

Ondertekening

De prestatieafspraken zijn geldig van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2027.

De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.

Aldus ondertekend op:

Gemeente Zwolle namens het College van Burgemeester en Wethouders, Wethouder Wonen:	
D. de Jong Stichting Wetland Wonen Groep	
M.M. Timmerman Huurlersvereniging Zwartewaterwiede	
M. de Boer-Nijhuis	