

Volkshuisvestelijk verslag Zwolle 2023



Inhoud

1. Inleiding

2. Ontwikkelingen, samenwerking en onderzoek

3. Sterke groeistad en vernieuwende woonstad

4. Solidaire leefstad

5. Duurzame deltastad

Bijlage 1: Verdeling toewijzingen

Bijlage 2: Experimenten woonruimteverdeling

3

4

5

7

19

25

26

2.1 Ontwikkelingen

2.2 Samenwerking en onderzoek

3.1 De groei van de sociale voorraad blijft achter

3.2 Middeldure huur

3.3 Flexwonen

4.1 Woonruimteverdeling

4.2 Betaalbaarheid

4.3. Leefbaarheid

4.4 Wonen en zorg

5.1 Energietransitie

5.2 Klimaatadaptatie, circulariteit en natuur inclusief bouwen

4

4

6

7

7

8

12

15

17

20

23

1. Inleiding

In Zwolle kennen we een lange traditie van afspraken tussen de gemeente, de preferente corporaties (deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang) en de huurdersorganisaties. Deze traditie hebben we in 2019 voortgezet door het maken van de Prestatieafspraken 2020-2023.

In deze afspraken bouwen we samen aan een sterke stad waarbij het partnerschap in de stad en een sterk wederzijds vertrouwen de basis vormen. De huidige afspraken zijn opgebouwd rondom de vier kernambities vanuit de Woonvisie “Ruimte voor Wonen 2017-2027”. Dit zijn:

- Sterke groeistad
- Vernieuwende woonstad
- Solidaire leefstad
- Duurzame deltastad

De concrete uitwerking van deze langjarige afspraken doen we in de zogenaamde ‘jaarschijven’. We hebben afgesproken binnen deze cyclus naast jaarschijven ook jaarlijks een Volkshuisvestelijk Verslag op te leveren. Het Volkshuisvestelijk Verslag beoogt een terugblik te geven op het voorgaande jaar. In dit verslag kijken we terug op 2023 voor wat betreft de voortgang in de prestatieafspraken en de jaarschijf. Tegelijkertijd beschouwen we ook de bredere context van de maatschappij waarin wij opereren en de bredere ontwikkelingen die van invloed zijn op de afspraken die wij in Zwolle hebben gemaakt. Om enkele afspraken in het Zwolse beter te duiden zullen we, voor sommige onderwerpen, ook de ontwikkelingen van de afgelopen jaren beschouwen óf juist de verwachting voor de komende jaren uitspreken.

Daarnaast hebben we in 2023 nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de periode van 2024-2027.

Dit Volkshuisvestelijk Verslag is een gezamenlijk product van de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.





2. Ontwikkelingen, samenwerking en onderzoek

2.1 Ontwikkelingen

In 2023 is 'wonen' een buitengewoon belangrijk thema geweest en de verwachting is dat dit de komende jaren ook zo zal zijn. Er is een groot tekort aan woningen, waardoor er een flinke krapte op de woningmarkt is ontstaan. De betaalbaarheid van wonen staat mede door de hoge inflatie en de gestegen energiekosten onder druk. Via Nationale Prestatieafspraken, landelijke actieprogramma's en regionale woondeals wordt hard aan gewerkt om meer woningen te bouwen, voor alle huurders een fijn thuis te realiseren en te zorgen voor een duurzame en betaalbare woningvoorraad. Eind 2023 zijn de prestatieafspraken voor de periode 2024-2027 vastgesteld.

De volkshuisvestelijke opgave blijft voor de komende jaren over de volle breedte fors. Dit betekent ook keuzes maken in wat meer en minder belangrijk is. Prioriteit wordt gegeven aan het realiseren van nieuwbouw. De woningbouwproductie is de afgelopen jaren achtergebleven bij de groeiende vraag met als gevolg oplopende wachttijden en afnemende slagingskansen voor doelgroepen. De prestatieafspraken met de jaarschijven dragen enerzijds bij aan koersvastheid en anderzijds aan de benodigde flexibiliteit onderweg. De vijf hoofdthema's van de afspraken zijn:

- **Voldoende sociale huurwoningen**
- **Betaalbaarheid**
- **Duurzaamheid en woningkwaliteit**
- **Een thuis voor iedereen**
- **Leefbare wijken**

De in 2022 teruggekeerde Rijksregie op volkshuisvesting met samenhangende aanpak heeft door de marktomstandigheden het tij van het woningtekort nog niet weten te keren. Net als in de rest van Nederland verwachten we dat in Zwolle de komende jaren minder nieuwe woningen opgeleverd gaan worden dan gepland. Factoren als hoge bouw- en financieringskosten, onzekerheid over huurregulering zorgen voor stagnerende ontwikkeling en programmering. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is afgelopen jaren afgenomen. Dit aantal is een indicator voor de bouw in de nabije toekomst.

Een ontwikkeling die zich op nationaal maar ook op het niveau van Zwolle voordoet, is de forse toename van het buitenlands migratiesaldo, afkomstig van immigratie en emigratie. Migratie krijgt een steeds groter aandeel in de totale bevolkingsgroei. De verwachting is dat dit in de toekomst zal blijven (Staatscommissie, 2024).

2.2 Samenwerking en onderzoek

Voor wat betreft een succesvolle samenwerking is bij de prestatieafspraken een overlegstructuur vastgesteld. Het uitgangspunt is om 4 keer ambtelijk en minimaal 2 keer bestuurlijk overleg te voeren.

In 2023 is uiteindelijk 6 keer in de vorm van een ambtelijk overleg en 6 keer op bestuurlijk niveau overleg gevoerd. De huurdersorganisaties sloten 3 keer aan bij zowel het ambtelijk overleg als het bestuurlijk overleg.

In maart 2023 was de startbijeenkomst voor de nieuwe prestatieafspraken. Hierbij waren wethouders, bestuurders, de huurdersorganisaties en de leden van het ambtelijk overleg aanwezig. Daarna volgde voor de zomer 6 themasessies. Dit is uitgewerkt in conceptafspraken, die in december zijn vastgesteld.

In de eerste sessie over de omvang van de woningvoorraad is de afspraak gemaakt om een Stadsdeal te ontwikkelen om extra woningen toe te voegen. In het najaar zijn hierover de gesprekken gestart. De verwachting is dat de Stadsdeal in 2024 wordt afgerond.

Datagericht samenwerken wordt steeds belangrijker. Niet alleen met onze partners in het Concilium, ook met de provincie en het Rijk. Door data te delen en te monitoren houden we geplande opleveringen strak in de gaten. We stemmen met elkaar af om de prognoses zo realistisch en actueel mogelijk te houden.

Conform de Prestatieafspraken stuurt de gemeente op de realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen door de Zwolse corporaties. Sturen betekent dat de gemeente haar (publiekrechtelijke en privaatrechtelijke) instrumentarium inzet om dit aandeel te kunnen realiseren. Dit kan door in anterieure overeenkomsten het programma voor en uitvoering van de sociale huur vast te leggen. Daarnaast stuurt de gemeente erop dat de groei van het aantal sociale huurwoningen in lijn ligt met de groei van de stad, zodat Zwolle een stad is en blijft met inclusieve wijken.



3. Sterke groeistad en vernieuwende woonstad

De omvang en samenstelling van de sociale voorraad is het fundament van de sociale woningbouw in Zwolle. Voor de komende jaren is het doel dat 30% van de groei van Zwolle bestaat uit sociale huur en goedkope koop. Deze leidraad ligt vast in de Woonvisie van Zwolle en is bekrachtigd door het Zwols Concilium.

Dat is een uitdaging voor een stad met een grote krapte op de woningmarkt en waar veel ontwikkellocaties in handen zijn van marktpartijen. Doelstelling voor de hele periode van de Prestatieafspraken 2020 – 2023 is dat de sociale huurvoorraad van de drie corporaties groeit met circa 700 woningen.

3.1 De groei van de sociale voorraad blijft achter

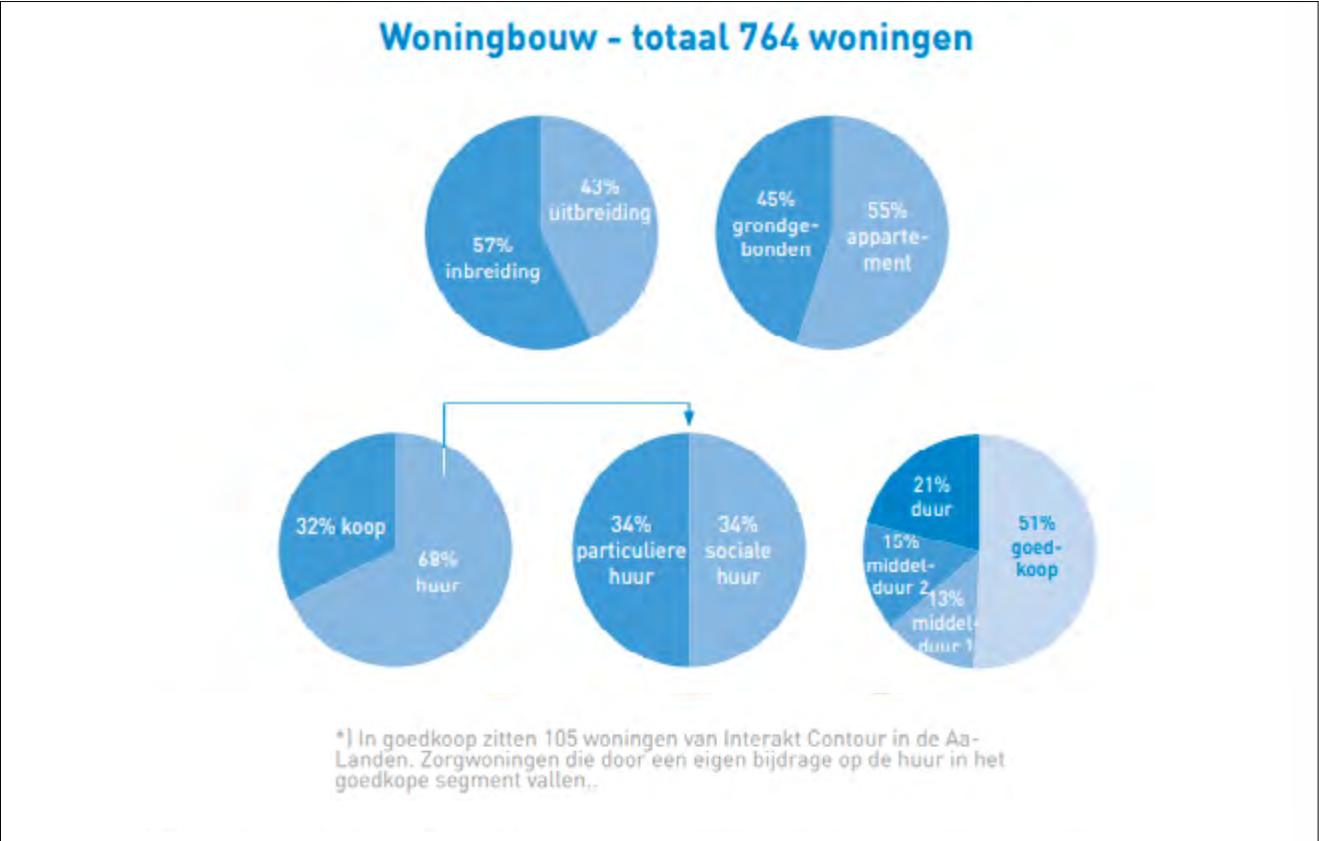
De groei van de sociale voorraad is het resultaat van nieuwbouw en overige toevoegingen minus sloop, verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen. De groei van de voorraad is in de periode 2020-2023 achtergebleven op de afgesproken doelstelling. De belangrijkste oorzaak hiervan is het achterblijven van de opgeleverde nieuwbouwwoningen ten opzichte van de oorspronkelijke plannen. De gebiedsontwikkelingen zijn complex en marktomstandigheden gedurende de periode veranderd (sterk stijgende bouwrijzen onder andere door de Coronapandemie en de oorlog in Oekraïne, stikstof en capaciteitsgebrek).

Groei van de sociale voorraad 2020-2023 in totalen

	2020	2021	2022	2023	Totaal
Nieuwbouw (sociaal - daeb)	299	229	11	271	810
Nieuwbouw (middenduur - niet-Daeb)	0	0	0	57	57
Overige toevoegingen	0	2	0	37	39
Sloop woningen	60	60	48	35	203
Verkoop	59	45	33	13	150
Liberaliseren	11	6	4	2	23
Netto toevoeging	169	120	-74	315	530

Per corporatie ziet de ontwikkeling van de voorraad er in het jaar 2023 als volgt uit:

	delta Wonen	SWZ	Openbaar Belang	Totaal
Nieuwbouw - sociaal (daeb)	54	139	78	271
Nieubouw middendure huur (niet - daeb)	10	47	0	57
Overige toevoegingen		37		37
Sloop woningen	0	0	35	35
Verkoop	0	1	12	13
Liberaliseren	0	0	2	2
Netto toevoeging	64	222	29	315



De conclusie uit bovenstaande tabellen is dat de netto groei van de sociale woningvoorraad achterblijft bij de oorspronkelijke doelstelling van 700 woningen. Met name in 2022 zijn vrijwel geen nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen, zien we het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de nieuwbouwproductie van de woningcorporaties weer op peil te krijgen. In de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2024-2027 ligt de prioriteit van de afspraken daarom op de realisatie van nieuwbouw en het versterken van de uitvoeringskracht hiervoor.

3.2 Middeldure huur

In de gemeentelijke Betaalbaarheid agenda is de ambitie vastgelegd om 10% van het nieuwe woningaanbod te realiseren in het huursegment tussen de liberalisatiegrens en € 960,28 (prijsspeil 2023, prijspeil wordt jaarlijks geïndexeerd). In het coalitieakkoord is deze ambitie opgehoogd tot 20%. Om de ambities en uitgangspunten met betrekking tot dit segment te borgen is medio 2022 een verordening middenhuurwoningen door de gemeenteraad vastgesteld.

De woningcorporaties hebben in 2023 in totaal 57 middeldure huurwoningen aan hun voorraad toegevoegd. (deltaWonen 10 in Breecamp West en SWZ heeft 47 middeldure huurwoningen opgeleverd in Holtenbroek en Stadshagen).

3.3 Flexwonen

Het realiseren van flexwoningen is een belangrijke manier om, in de complexe context waarin de bouw en gebiedsontwikkeling zich bevindt, op korte termijn te zorgen voor substantiële toevoeging van betaalbare woningen. In het nieuwe coalitieakkoord heeft de gemeente de ambitie uitgesproken in te zetten op de realisatie van een flexibele schil van woningen. Daarbij wordt vooral ingezet op het versneld toevoegen van betaalbare huurwoningen. De corporaties vormen een belangrijke

partner van de gemeente Zwolle bij de realisatie en exploitatie van deze flexibele woningen. Hiertoe wordt intensief samengewerkt. Eind 2022 heeft de gemeente hiervoor een Rijksbijdrage van ca. € 3,5 miljoen ontvangen om de realisatie van 288 flex- of transformatiewoningen mogelijk te maken. Afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van de planvoorbereiding. De plannen zijn in samenwerking met de corporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang in projectteams uitgewerkt. Daarnaast zijn er samenwerkingsafspraken gemaakt, onder andere ten aanzien van besteding en verantwoording van de Rijksbijdrage. Plaatsing en oplevering van de eerste (flex)woningen zal in 2024 en 2025 plaatsvinden.

Het is niet gelukt om in 2023 al nieuwe flexwoningen op te leveren. Dit wordt 2024. De ruimtelijke procedures die gevolgd moeten worden om te komen tot realisatie van flexwoningen geven in de praktijk minder mogelijkheden tot versnelling dan vooraf was ingeschat.

4. Solidaire leefstad

4.1 Woonruimteverdeling

4.1.1 Woningtoewijzing

In Zwolle geldt de afspraak van een gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem voor de woningen van de corporaties. De stuurgroep woonruimteverdeling zorgt voor het functioneren van het systeem en stuurt op gezamenlijke afspraken over de woonruimteverdeling. De stuurgroep stuurt op basis van het afwegingskader op een verdeling van de woonruimten aan sociale huur over de bemiddelings-, spoed- en wensmodule. Bij het toewijzen van woningen geldt het passend toewijzen. De afspraak is dat de slaagkans voor woningzoekenden met een inkomen zowel boven als onder de aftoppingsgrens ongeveer even groot is. Onder slaagkans verstaan wij: het aantal vrij gekomen woningen gedeeld door het aantal huishoudens dat op een woning reageert. De corporaties bereiken dit door te zorgen voor een evenredig aanbod aan woningen voor beide groepen. De corporaties leveren in bijzondere gevallen maatwerk voor huishoudens die door omstandigheden een ander inkomen hebben dan bij de toegewezen huurwoning past.

4.1.2 Afwegingskader

In Zwolle werken wij met het “afwegingskader”, dit kader geeft aan hoe de woningen verdeeld worden over de diverse groepen, in de diverse “modules” (bemiddeling, wens- en spoedmodule en de vrije sectormodule). Het afwegingskader wordt periodiek gemonitord en zo nodig bijgesteld. Deze verdeling werkt als volgt:

Eerst wordt bepaald hoeveel woningen nodig zijn voor directe bemiddeling. Daarbij gaat het om:

- zeer specifiek gelabelde woningen (bijv. voor conservatoriumstudenten);
- de taakstelling voor vergunninghouders (100% wordt gehuisvest); en
- bijzondere doelgroepen. (10 á 12% van de woningvoorraad wordt voor deze groep gereserveerd.

De resterende woningen gaan naar de reguliere verhuur. Hiervan wordt:

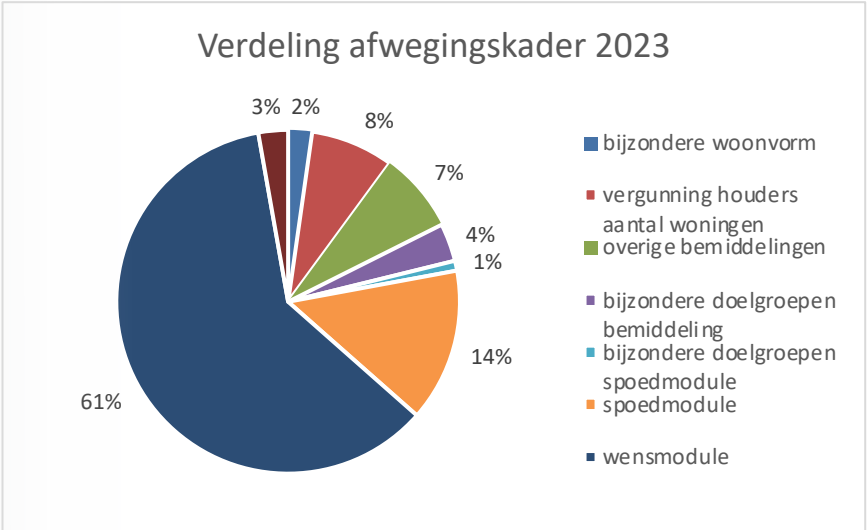
- maximaal een derde aangeboden via de spoedmodule;
- de overige woningen worden aangeboden via de wensmodule;
- daarnaast worden er woningen in de vrije sector (huurprijs boven € 808,06) aangeboden.

Evaluatie afwegingskader

In 2022 is er een evaluatie van het afwegingskader uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de druk op de woningmarkt groot blijft. Om de druk op de woningmarkt te verlichten, is vooral het verruimen van het aanbod de oplossing. Woonruimteverdeling is ‘slechts’ het verdelen van het aanbod. Naar aanleiding van de evaluatie van het afwegingskader in 2022 zijn in 2023 de uitgangspunten van het afwegingskader ongewijzigd gebleven. Dit geeft ook ruimte bij de verschillende corporaties/gemeentes/regio’s om een en ander vorm te geven in de prestatieafspraken/jaarschijven. Ondanks dat er voor 2023 geen wijziging heeft plaatsgevonden in het afwegingskader, is er wel strakker gemonitord op de toewijzing aan met name bijzondere doelgroepen en statushouders.

Overzicht toewijzingen

In 2023 zijn er in totaal 1291 woningen toegewezen. In bijlage 1 staat de verdeling over de diverse modules en bijzondere doelgroepen in absolute aantallen.



Huisvesting statushouders

2023 zijn we begonnen met een voorstand van 40 statushouders. Dat betekende dat in het eerste half jaar voor 117 statushouders huisvesting gevonden moest worden. In het tweede half jaar was de taakstelling 139. In totaal zijn er 203 statushouders gehuisvest, het restant was op 31 december nog 53.

Maandelijks wordt de huisvesting statushouders gemonitord om zo beter te kunnen sturen op de taakstelling. De opgave voor de huisvesting van statushouders is niet los te zien van de algehele druk op de sociale woningmarkt. Die steeds verder toeneemt voor alle woningzoekenden in Zwolle die een sociale huurwoning zoeken. Om meer structuur te geven aan de samenwerking zijn gemeente, corporaties en Stichting Voor Elkaar Zwolle met elkaar in gesprek gegaan over welke mogelijkheden er op de korte en lange termijn zijn om te kunnen sturen in het tempo van het huisvesten van statushouders.

4.1.3 Druk op de woningmarkt

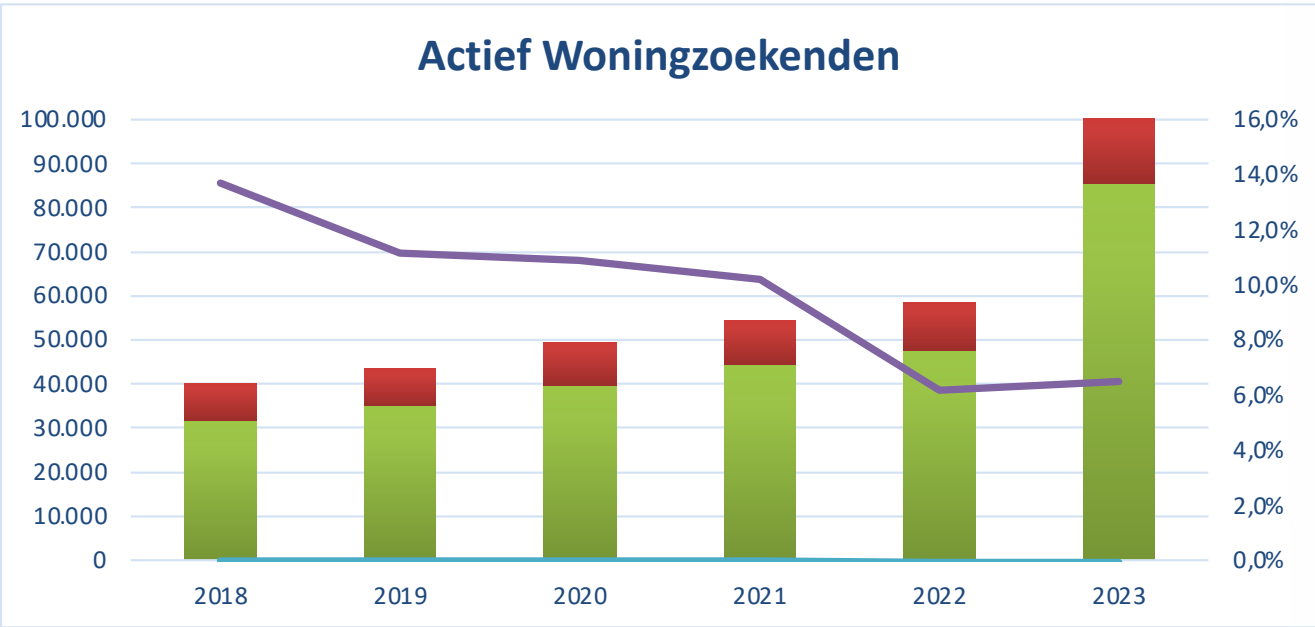
De druk op de Zwolse woningmarkt blijft hoog. De verschillen tussen huishoudens zijn groot: door de krapte op de woningmarkt staat de situatie voor bepaalde groepen onder druk. Starters, spoedzoekers, kwetsbare groepen en huishoudens met lage en middeninkomens vinden moeilijk een betaalbare woning.

Wij maken onderscheid in “ingeschreven woningzoekenden” en “actief woningzoekenden”. Dit doen wij omdat veel mensen zich inschrijven met het oog op de toekomst maar op dit moment nog geen concrete verhuishuiswens hebben. De actief woningzoekenden hebben wij gedefinieerd als “huishoudens die afgelopen 12 maanden minimaal één keer op een woning gereageerd hebben”.

In onderstaande tabel is de woningdruk voor sociale woningen in Zwolle van 2018 tot en met 2023 weergegeven. De stijging van het aantal ingeschreven woningzoekenden heeft te maken met de aansluiting van de drie nieuwe corporaties tot de Woningzoeker. Door de verruiming van De Woningzoeker is te zien dat het aantal actief woningzoekenden in Zwolle is toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Hierbij in Zwolle. Deze woningzoekenden hebben niet specifiek een zoekvraag in de gemeente

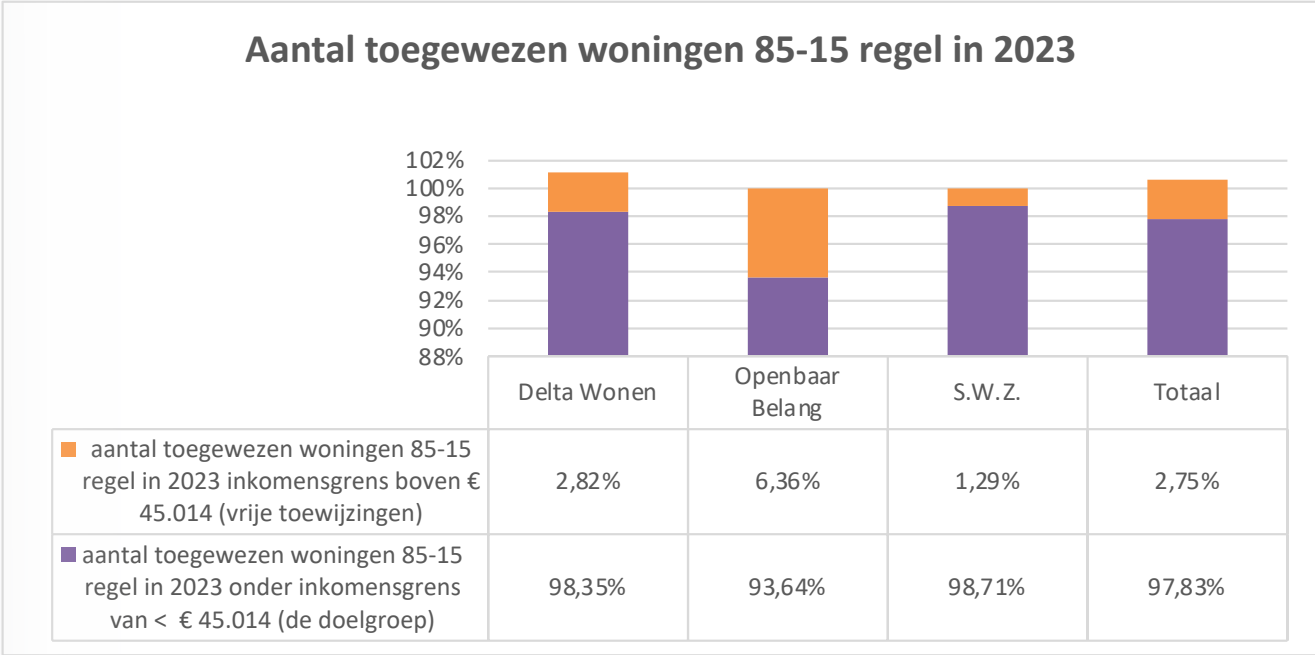
Zwolle, maar reageren op het type woning. Door de verruiming van de woningzoeker is het aanbod woningen groter voor woningzoekenden om op te kunnen reageren. De verruiming van de Woningzoeker heeft in 2023 nauwelijks effect op de slaagkans. De slaagkans is in 2023 6,5% dat is bijna gelijk aan de slaagkans in 2022.

Overzicht over de jaren aantal ingeschreven woningzoekenden versus verhuringen in Zwolle					
	2018	2019	2020	2021	2023
Aantal ingeschreven woningzoekenden in De Woningzoeker	31.735	35.116	39.676	44.473	85.573
Ingeschreven maar niet actief in Zwolle	23.152	26.644	29.685	34.218	70.711
Aantal actief woningzoekenden in Zwolle	8.583	8.472	9.991	10.255	14.862
Verhuringen in wens en speedmodule in Zwolle	1.177	944	1.090	1.045	969
Slaagkans per jaar (aantal woningen gedeeld door actief woningzoekende)	13,7%	11,1%	10,9%	10,2%	6,5%



4.1.4 Huisvesten “lage middeninkomens”

Vanaf 2022 gelden nieuw toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Waarbij ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan de sociale doelgroep. Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, ook aan mensen met een hoger inkomen. Waarbij lokaal de mogelijkheid bestaat om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15%, mits dit is opgenomen in prestatieafspraken. Gezien de krapte op de woningmarkt in Zwolle voor de lage middeninkomens kunnen de corporaties gebruik maken van de maximale vrije ruimte die deze wetgeving biedt. Niet iedere Zwolse woningcorporatie heeft dit overigens als speerpunt benoemd. In de bovenstaande grafieken is het aantal toewezen woningen volgens de 85-15 regeling weergegeven voor het jaar 2023.



4.1.5 Verruimen zoekgebied woningzoekenden

Het verruimen van het zoekgebied van woningzoekenden in de sociale huur, door middel van de aansluiting van andere corporaties/gemeenten bij de Woningzoeker, vergroot de mogelijkheid van woningzoekenden om een passende woning te vinden. Veranderende omstandigheden in de zoekvraag kunnen makkelijker en flexibeler worden ingepast. Bovendien kan de woningzoekende eenvoudig zijn eigen urgentie en gewenste woning op elkaar afstemmen. Vanuit de corporaties en gemeenten gezien vindt er een betere spreiding van de vraag en het aanbod en daarmee bezetting van het bezit plaats. Tevens zijn er schaalvoordelen te bereiken in het delen van faciliteiten en bespaart de huurder kosten doordat hij met dezelfde inschrijving in een groter zoekgebied kan kijken. In 2022 is er onderzoek gedaan naar de uitbreiding van het regionaal stelsel in NOWOZO verband. Op basis van hetgeen er in Zwolle/Kampen/Zwartewaterland al staat. In 2022 is het onderzoek afgerond en is er een positief advies gegeven voor de aansluiting van de woningcorporaties SallandWonen, Vechtdal Wonen en Woonstichting VechtHorst op De Woningzoeker. Dit proces is goed verlopen, per 27 juni 2023 is De Woningzoeker uitgebreid. De 8 corporaties in de gemeenten Kampen, Steenwijkerland, Zwartewaterland, Zwolle, Raalte, Olst-Wijhe, Dalfsen, Staphorst, Ommen en Hardenberg gaan voortaan gezamenlijk de woningen die te huur staan aanbieden op één website. De woningzoekenden kunnen dus met één inschrijving reageren op woningen van acht woningcorporaties. Daarnaast zijn de kosten voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2023 inschrijven bij De Woningzoeker verlaagd naar €10 en het verlengen van de inschrijving kost jaarlijks €5.

4.1.6 Beter benutten van de woningvoorraad

We willen een (t)huis bieden voor iedereen. We doen er alles aan om de bouwproductie op peil te houden en daarnaast kijken we ook hoe we op andere manieren zoveel mogelijk woningzoekenden kunnen helpen. Dit doen we door de bestaande woningvoorraad beter te benutten en de doorstroming te verbeteren. In 2023 heeft Bureau RIGO de gemeente ondersteund in het opstellen van een actieplan en dit bestaat uit een pakket aan maatregelen die zo concreet mogelijk bijdragen aan het beter benutten van de bestaande voorraad en het realiseren van meer verhuisbewegingen in het belang van passend wonen. Het actieplan is opgesteld in samenwerking tussen de gemeente, corporaties en marktpartijen. In 2024 wordt uitvoering gegeven aan het actieplan.

4.1.7 Experimenteerruimte woonruimteverdeling

Wij willen meer flexibiliteit in het woonruimteverdeelsysteem aanbrengen om doorstroom te bevorderen, dan wel ongewenste concentratie van doelgroepen voorkomen. Daarbij zoeken we naar nieuwe oplossingen in het matchen van vraag en aanbod. Ook is er behoefte aan meer flexibiliteit/maatwerk in het systeem van de Woningzoeker zodat corporaties door een meer gerichte toewijzing doorstroming kunnen bevorderen en een te grote clustering van groepen kunnen voorkomen.

Er is ruimte om actief te experimenteren met het verdelen van woningen waarbij ook kan worden afgeweken van het huidige beleid voor de woonruimteverdeling. De experimenten die in 2022 zijn gestart en/of uitgevoerd, zijn in bijlage 2 gevoegd.



4.2 Betaalbaarheid

Zwolle is een aantrekkelijke stad om te wonen, werken en te verblijven. Een sterke, bruisende stad in een economische krachtige regio met unieke landschappelijke kwaliteiten en een sociaal hart. Kwaliteiten die nieuwe inwoners trekt en huidige inwoners aan de stad verbindt. Niet alleen heeft Zwolle een stevige groeiambitie, we hebben een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van een (groeierende) groep kwetsbare inwoners.

Zwolle ambieert een solidaire leefstad te zijn, waar iedereen een geschikte woning kan vinden. Een belangrijk onderdeel van een geschikte woning is de betaalbaarheid. Betaalbaarheid raakt het huurbeleid van corporaties en het armoedebelief van de gemeente. De corporaties hebben in het bijzonder oog voor mensen met de allerlaagste inkomens. Dit vraagt om passende maatregelen op het gebied van betaalbaarheid.

Uit onderzoek van RIGO blijkt dat de onderverdeling 30% goedkoop, 40% middelhuis en 30% dure woningen nog steeds passend is geweest voor 2023 en voor de periode 2030. In de betaalbaarheidsagenda (2022) is afgesproken dat in de verdeling, 20% sociale huur moet zijn. Aanvullend op de betaalbaarheidsagenda is in het Coalitieakkoord 50% in de betaalbare categorie gewenst (30% goedkoop + 20% middelduur).

Van de totale nieuwe voorraad woningen is 34% een sociale huurwoningen: er zijn in 2023 in totaal 271 sociale huurwoningen opgeleverd.

Jaarlijkse huurverhoging

Om de betaalbaarheid van onze huren voor huurders te borgen, hanteren wij als algemeen uitgangspunt dat onze totale huuropbrengsten uit de huurverhoging (de huursom) de cao-loonontwikkeling volgt. De totale toegestane huursomstijging in 2023 was 2,6%. De werkelijk gerealiseerde huursomstijging is voor de drie corporaties lager. Dit komt onder meer omdat een groot aantal huurders een eenmalige huurverlaging had. Op individueel niveau kunnen de corporaties een differentiatie toepassen in de huurverhoging, de toegestane individuele huurverhoging was maximaal 3,1%.

De corporaties hebben de huren als volgt verhoogd:

DeltaWonen:

De individuele huren zijn in 2023 voor de meeste huurders van een zelfstandige woning verhoogd met 2,7%. Huurders van een woning met energielabel E-F-G kregen een lagere huurverhoging. Namelijk 1,3%. DeltaWonen heeft een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast van €40 voor de hoge middeninkomens en €65 voor de hoge inkomens. Voor middeninkomens geldt dat de huur in 2023 niet boven de € 960,- komt en voor de hoge inkomens niet boven € 1186,-.

Openbaar Belang

De individuele huren zijn in 2023 voor de meeste huurders van een zelfstandige woning verhoogd met 2,6%. Openbaar Belang heeft een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast van €50 voor de hoge middeninkomens en €100 voor de hoge inkomens. Voor middeninkomens geldt dat de huur in 2023 niet boven de € 998,02,- komt en voor de hoge inkomens niet boven € 1.232,85,-. Dit is in lijn met het beleid van de gemeente Zwolle, waarbij 40% van de woningen betaalbaar moet zijn (20% sociale huur, 10% goedkope koop en 10% middelhuis I (huur tot € 998,02 prijspeil 2023)).

SWZ:

De individuele huren zijn in 2023 voor de meeste huurders van een zelfstandige woning verhoogd met 2,5%. Hierbij wordt afgetopt op de streefhuur. Huurders van een woning met energielabel E-F-G kregen geen huurverhoging.

SWZ heeft een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast van €25 voor de hoge middeninkomens en €100 voor de hoge inkomens. Voor middeninkomens geldt dat de huur in 2023 niet boven de € 930,- komt en voor de hoge inkomens niet boven € 1149,-.

Eenmalige Huurverlaging 2023

De huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum ontvingen in 2023 op 1 juli een eenmalige huurverlaging naar een huur van € 575,03. Over deze huurverlaging zijn afspraken gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken, en deze zijn mede tot stand gekomen door de afschaffing van de Verhuurdersheffing. Het ging in totaal om 4.942 Zwolse huishoudens waarvan de huur is verlaagd (deltaWonen 2206, SWZ 2036, Openbaar Belang 700).

Aanpak huurachterstanden

Betaalachterstanden zijn voor niemand prettig. Mensen met betaalproblemen vinden het vaak moeilijk om hulp te zoeken of te vragen. Toch is het belangrijk om bij betaalachterstand en andere betaalproblemen snel professionele hulp te krijgen. Zo kunnen grotere (schuld)problemen voorkomen worden. Daarom willen we huurders met betalingsproblemen zo goed en zo snel mogelijk helpen. Dit doen we door persoonlijk contact en maatwerk waarin we samen met de huurder zoeken naar oplossingen. Zo kunnen we bijvoorbeeld een betalingsregeling treffen of een achterstand tijdelijk pauzeren. Regelmatig adviseren wij huurders daarbij contact op te nemen met professionele hulpverlening. Indien noodzakelijk melden wij ook zelf huurders hiervoor aan. Doordat we in een vroeg stadium in ons incassoproces gericht actie ondernemen richting onze huurders, willen we problematische betaalachterstanden terugdringen en proberen we te voorkomen dat het uitloopt op huisuitzetting. De samenwerking, al dan niet vastgelegd in convenanten, met gemeenten helpt hier enorm bij.

Ontruimingen

Helaas is het in sommige gevallen onvermijdelijk om over te gaan op een huisuitzetting. In Zwolle is er in 2023 1 ontruiming geweest bij SWZ. Openbaar Belang en deltaWonen hadden in 2023 geen ontruimingen. Dit is een flinke daling ten opzichte van de voorgaande jaren. In 2022, waren er 11 ontruimingen. In 2021 9 en in 2020 waren dit 8 ontruimingen. Dat is een flinke daling ten opzichte van de jaren 2017 tot en met 2019, waarin dit nog ruim boven de 20 ontruimingen per jaar lag.

Energiearmoede**Energietoeslag**

Huishoudens in Zwolle met een inkomen tot 130% van het sociaal minimum konden ook in 2023 aanspraak maken op de Energietoeslag. Voor de Energietoeslag 2023 geldt dat studenten en jongeren tot 21 jaar zijn uitgesloten, terwijl zij wel de Energietoeslag 2022 konden aanvragen. In totaal ging het om een bedrag van € 800,- per huishouden om tegemoet te komen in de sterk gestegen kosten voor gas en elektriciteit. Tot medio 2024 kan de Energietoeslag 2023 nog worden aangevraagd.

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben zich maximaal ingespannen om huurders te wijzen op deze toeslag, bijvoorbeeld tijdens de persoonlijke contacten maar ook via de digitale kanalen.

Warm Thuis

Het energiearmoede project Warm Thuis is in 2023 doorgegaan met het energiezuiniger maken van woningen. Er zijn in totaal 290 huurwoningen bezocht door een energiecoach, die advies heeft gegeven over energiezuinig leven. Ook zijn deze huishoudens geholpen met bijvoorbeeld tochtstrips, radiatorfolie, ledlampen of het vervangen van een energieslurpend huishoudelijk apparaat zoals koelkast of een wasmachine. In november 2023 heeft de gemeenteraad van Zwolle besloten om het project te verlengen tot en met 2025.

Energiemonitor voor betaalbaar en duurzaam wonen deltaWonen

DeltaWonen vindt het belangrijk dat onze huurders betaalbaar en duurzaam kunnen wonen. We willen graag weten hoe dat gaat in een tijd waarin de energiekosten hoog zijn. Daarom ontwikkelden we een energiemonitor waarin we huurders een paar keer per jaar vragen stellen over bijvoorbeeld de gevolgen van hoge energie- en andere kosten voor het betalen van de huur. Maar ook hoe huurders omgaan met het energieverbruik in de woning. De energiemonitor is in 2023 twee keer uitgevoerd en werd door bijna 800 huurders ingevuld.

De bevindingen weerspiegelen het begrip en de houding van de deelnemers aan de enquête ten aanzien van energiebesparende maatregelen en het prijsplafond en tonen een mix van bewustzijn en proactief gedrag onder de ondervraagde huurders. Een meerderheid van de deelnemers heeft het energieverbruik verlaagd vanwege de hoge energiekosten, wat wijst op een directe impact van energieprijzen op het verbruiksgedrag.

Werkgroep Betaalbaarheid

In 2023 hebben is de werkgroep betaalbaarheid meerdere keren bijeengekomen. De werkgroep bestaat uit medewerkers van de gemeente, corporaties en vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties. Er is kennis en ervaring uitgewisseld op het gebied van Armoede, schulden en inkomen. Daarnaast is de verdieping gezocht in een themasessie over gemeentelijke voorzieningen en regelingen, waar bij een gastspreker een toelichting over de voorzieningenwijzer heeft gegeven.



4.3. Leefbaarheid

Mensen verschillen. In achtergrond en levensfase, in dromen en woonwensen. Tegelijk wonen, werken en leven we met elkaar, mét al die verschillen. In één samenleving, in verschillende straten en wijken. Wij willen dat iedereen een thuis kan vinden in één van onze straten en wijken, waar het veilig is en waar iedereen mee kan doen en verbinding voelt, op zijn eigen manier. Daar werken de gemeenten en de corporaties samen met bewoners, sociale partners en marktpartijen elke dag aan.

Corporaties en gemeente zijn hiervoor zichtbaar in de wijken aanwezig. Iedere wijk heeft zijn Stadsdeelteam en Sociale Wijkteam en partijen werken samen bij specifieke opgaven en de aanpak van complexere overlastzaken met als doel leefbare en vitale gebieden. In dit volkshuisvestelijk verslag laten we iets zien van de zichtbaarheid door een aantal voorbeelden uit 2023 hiervan te benoemen. Vanzelfsprekend zonder compleet te zijn, want prettige buurten en wijken, daar werken we dagelijks aan!

Huis van de Wijk Binnenstad Zwolle geopend

Zichtbaar en dicht bij onze huurders, dat is wat we willen zijn. In april 2023 is in de Binnenstad in Zwolle het 'Huis van de Wijk' geopend. Dit Huis van de Wijk is in samenwerking met RIBW tot stand gekomen en moet een laagdrempelige ontmoetingsplek worden voor bewoners van de binnenstad in Zwolle. Het Huis van de Wijk moet nog groeien en krijgt ook de tijd om te groeien. Zodat steeds meer bewoners deze plek weten te vinden en er gebruik van gaan maken.

Bruisende belangstelling op Burendag

Op zaterdag 23 september 2023 vierden we in Zwolle en met de huurders van de corporaties weer Burendag! Ook in 2023 waren de corporaties in verschillende wijken aanwezig. Zoals deltaWonen in de Regentenstraat in Zwolle-Zuid, waar huurders zich inzetten om het stuk tuin tegenover het complex om te toveren tot ontmoetingsplek voor alle bewoners. Het door deltaWonen geschonken nieuwe bankje krijgt een mooie plek. Daarnaast verwijdt de gemeente tegels, zodat er een plekje vrijkomt om groene bloeiers te planten.

Kunst in de wijken

Het afgelopen jaar zijn er op diverse plaatsen in de stad muurschilderingen aangebracht. Het is een verfraaiing van de wijken. Bovendien was het vaak ook een manier om buurtbewoners te betrekken in de wijken.

- Kunst met een verhaal op de Zerboltflats. Eind oktober krijgen de 'zuurstokflats' aan de Zerboltstraat in Zwolle een prachtig verhaal aan de gevel. Dit initiatief is ontstaan vanuit Het Buurtarchief, dat in hetzelfde pand aan het Simon van Slingelandtplein is gevestigd als het wijkkantoor van deltaWonen. Henk Frauenfelder, al ruim 30 jaar huurder bij deltaWonen en wonend in Dieze Oost, ontmoet begin 2023 jaar een kunstenaar van Het Buurtarchief die zijn eigen wijk tekent.
- James Last flat Holtenbroek opgevolgd met kunstwerk. De James Last-flat aan de Palestrinalaan in Holtenbroek is voorzien van een gigantisch kunstwerk. Kunstenaar Nina Valkhoff heeft een prachtige muurschildering met als thema 'Genieten van het water' op de flat geschilderd. Travers Welzijn, Poëziepad Holtenbroek, Waterschap Drents Overijsselse Delta en deltaWonen.
- Muurschildering Fresiastraat
- In de zomer van 2023 heeft een kunstenaar een gevel van het appartementencomplex aan de Fresiastraat verfraaid met een muurschildering. Het project begon met een idee van enkele buurtbewoners. In samenwerking met een opbouwwerker van Travers Welzijn en de wijkconsulent van SWZ is dit uitgewerkt. De buurtbewoners zijn erg blij met het resultaat.

Samenwerking rondom complexe woonoverlast

Eind 2021 organiseerde SWZ een stakeholdersbijeenkomst over het onderwerp ondermijning en AVG/gegevensuitwisseling. In 2022 heeft dit een vervolg gekregen: met de gemeente, politie, de andere Zwolse corporaties, Veiligheidshuis IJsselland en GGZ-instellingen hebben we afspraken gemaakt over een betere samenwerking rondom complexe woonoverlast. Er is een convenant opgesteld waarmee het voor de gemeente, politie en corporaties in Zwolle mogelijk wordt om informatie over veroorzakers van ernstige overlast te delen. Hierdoor kunnen partijen beter samenwerken en daadkrachtiger optreden. In 2023 zijn de nieuwe werkafspraken geïmplementeerd. Het eerste evaluatiemoment staat gepland in het voorjaar van 2024.

Holtenbroek

Holtenbroek blijft een belangrijke aandachtswijk. Het convenant over de samenwerking in Holtenbroek loopt tot en met 2025. Samen met de gemeente, politie, deltaWonen en Travers Welzijn willen we de leefbaarheid in de wijk op peil houden dan wel versterken. In 2023 heeft SWZ de laatste fase van de natuurlijke wijkvernieuwing Holtenbroek afgerond. Er zijn twee laagbouwflats aan de Palestrinalaan gesloopt, waarvoor twee grotere zijn teruggekomen. De hoogbouwflats Elvis Presley en Louis Armstrong en 170 eengezinswoningen zijn gerenoveerd. De tweede buurtkamer is geopend (de eerste was al in 2022 geopend) en beide buurtkamers worden goed gebruikt. In de plint van de hoogbouwflats zijn kleine ondernemers begonnen met hun bedrijven.

Bakfietsmomenten

In 2023 zijn de medewerkers van Openbaar Belang ook weer met de bakfiets de wijk in gegaan. Onder andere hebben we een aantal keer bij de nieuwbouw van het complex Weezenlanden Noord gestaan. Onder het genot van een kop koffie of een ijsje, kregen toekomstige bewoners de gelegenheid om vragen te stellen over de voortgang van de nieuwbouw, maar ook om elkaar te ontmoeten en eens bij te praten of kennis te maken met de nieuwe burens.

Datagericht werken

In 2023 is voortvarend gestart met een implementatie van een nieuwe softwaretoepassing ten behoeve van de leefbaarheid. Hierdoor zijn wij in staat, op basis van het verzamelen van data, gericht op buurtniveau te beoordelen welke wijken extra aandacht behoeven. Dit helpt ons bij het behalen van de leefbaarheidsdoelen.

Verbinding als vertrekpunt

In het derde kwartaal van 2023 is Openbaar Belang gestart met onderhoud en woningverbetering aan de Wayerkamp. Dit moment hebben we aangegrepen om de verbinding tussen de huurders te verbeteren. De Straatboer is hier geweest om samen met huurders de tuinen te vergroenen. Goed voor het klimaat en goed voor de verbinding!

4.4 Wonen en zorg

De uitwerking van de opgave wonen en zorg is breed. We hebben het over verscheidene groepen mensen met minstens zoveel diverse woon- en zorgvragen. Beschikbaarheid van passende toekomstbestendige woonvormen, nieuwbouw of aanpassing van bestaande woningen waar zorg geleverd kan worden, is een actueel vraagstuk. We kijken met een integrale blik naar het geheel. Het gaat niet alleen om de woning, maar ook om de leefbaarheid in de wijk. En ook om de zorg en de samenwerking tussen verschillende partijen in de keten wonen en zorg. Het afgelopen jaar hebben we weer een aantal belangrijke stappen gezet.

Aanpak uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen

Vanuit de Kenniswerkplaats Onbegrepen Gedrag wordt dit project nu uitgevoerd onder regie van Windesheim als een participatief onderzoek. In de project- / werkgroep van dit onderzoek zijn de woningcorporaties en welzijns- en zorgorganisaties betrokken.

Daarnaast is er een overlegtafel Geclusterd Beschermd Wonen (GBW). Dit is een overleg tussen gemeente en zorg. Een aantal keer per jaar worden de woningcorporaties en welzijn uitgenodigd hierbij aan te sluiten.

Huisvesting voor jongeren

De corporaties kijken naar verschillende manieren om toch aan de vraag te voorzien. Er is gestart met kamergewijze verhuur aan jonge statushouders. Maar dit traject loopt niet goed, dit komt met name door de regelgeving.

Nieuwe woonvormen en woonconcepten

Het ontwikkelen van nieuwe woonvormen is een van de manieren om de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (BW en MO) te versnellen. Daarnaast zijn er nieuwe woonvormen nodig om het gat tussen regulier wonen en het verpleeghuis te dichten. De corporaties experimenteren hiermee en onderzoeken de mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen voor huishoudens met een zorgbehoefte.

In 2023 zijn de volgende woonvormen opgeleverd:

- SWZ: Vriendenhuis: in 2023 is dit initiatief gestart. Het Vriendenhuis is bedoeld voor een specifieke groep 'bewoners' van daklozenopvang de Herberg.
- SWZ: De Vroomemarke. Stichting Interakt Contour heeft eind november 2023 een aantal woningen opgezegd in het complex aan de Vroomemarke. SWZ heeft vervolgens de wens geuit om deze woningen aan te wenden voor de beweging 'van beschermd wonen naar geclusterd beschermd thuis wonen'. Samen met de gemeente, Limor en GewoonZes is SWZ gestart met het zoeken naar de toekomstige bewoners voor dit initiatief.
- Openbaar Belang en deltaWonen; de Tippe. Voorbereidingen voor het project geclusterd Beschermd Thuis. Er zijn 18 woningen bestemd voor mensen met een psychische kwetsbaarheid die ambulante begeleiding krijgen van het RIBW. Daarnaast komen er 8 maatjes/goede burens die begeleid worden door Hart voor Zwolle. Hart voor Zwolle faciliteert ook het ontmoeten, de community building. Hiervoor is 1 woning als gemeenschappelijke ontmoetingsruimte ingericht. De oplevering is in Q1 en Q2 2024.
- deltaWonen; voorbereidingen voor Oosterenk-2 Hier worden flexwoningen voor 1 en 2 persoons-huishoudens gerealiseerd. 15 woningen (studio's) hebben een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47 prijspeil 2024) Hier komen 10 jongeren (<23 jaar) met ASS en/of genderdiversiteit wonen. Zij krijgen ambulante ondersteuning van Limor en GewoonZes. Ook komen er 6 maatjes/goede burens te wonen die begeleid worden door Hart voor Zwolle. Hart voor Zwolle faciliteert ook het ontmoeten, community building (voor het hele complex). Hiervoor wordt een paviljoen gerealiseerd. Dit paviljoen is niet alleen voor de 16 deelnemers aan het project maar ook voor de bewoners van de 42 andere woningen. Van deze 42 woningen zijn 18 woningen bestemd voor statushouders. Oplevering is in Q2-3 2024.

Seniorenhuisvesting

De uitkomsten van het onderzoek naar de seniorenhuisvesting zullen vertaald worden in een actieplan seniorenhuisvesting. In 2022 is gewerkt aan dit actieplan. In juni 2023 is dit actieplan vastgesteld door de Raad. Seniorenhuisvesting houdt voor Zwolle in dat naast de woonopgaven die er voor senioren liggen, er ook inzet is op vernieuwde woonzorgconcepten, doorstroming in de woningmarkt,

waarbij de woningvoorraad beter benut wordt en inzet op de sociale basis en preventie, en passende zorg en ondersteuning. Gezien de dubbele vergrijzing, de huidige ontwikkelingen voor zorg en welzijn in de woning- en arbeidsmarkt, bieden de inzichten en werkwijzen vanuit de inzet in het verleden onvoldoende houvast om in de toekomst passend wonen en leven van senioren te borgen. Er zijn nieuwe vormen van inzet vanuit welzijn en zorg nodig, inclusief nieuwe woonzorgconcepten. Een aantal goede voorbeelden schetst op welke wijze we dit kunnen organiseren (o.a. wooncomplex Kembang Baru, woonzorgcentrum Fermate).

In ontwikkeling of gerealiseerd zijn:

- SWZ: Samsamhuis: in 2023 zijn door SWZ de 4 SamSam Huizen opgeleverd. Een SamSam Huis bestaat uit 5 kleine zelfstandige appartementen die allen uitkomen in grote gemeenschappelijke ruimtes. Deze gemeenschappelijke ruimtes bestaan uit een grote keuken, woonkamer, hobbykamer en logeerkamer. Het SamSam Huis is bestemd voor alleenstaande 55-plussers die er behoefte aan hebben om gezelschap altijd dichtbij te hebben.
- SWZ Subsidieregeling Ontmoetingsruimte Ouderen (Curans en Aa-landen) aangevraagd door en ook toegekend door RVO.
- De provincie Overijssel heeft het eerste deel van de regionale woonzorgvisie in 2024 afgerond. Onderdeel hiervan is het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting. Hierin staat de regionale opgave ouderenhuisvesting beschreven per gemeente voor wat betreft nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen.



5. Duurzame deltaxstad

De gemeente Zwolle en de corporaties werken binnen de ambities van duurzame Deltastad samen aan drie samenhangende thema's: klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit (KEC). De grote opgaven voor de komende 30 jaar is de transformatie naar een klimaatbestendige stad en energie-neutrale woningen en -wijken en naar een circulaire economie. Het zijn langlopende programma's waarin verduurzaming van de woningvoorraad en de noodzaak om te komen robuuste energie-en warmtesystemen die gevoed worden met lokale duurzame bronnen. Waarbij betaalbaarheid voor de huurders een essentiële randvoorwaarde is.

Binnen de prestatieafspraken die de gemeente en de corporaties gemaakt hebben is de verduurzaming van de woningvoorraad door de corporaties één van de belangrijkste en meest zichtbare afspraken. Jaarlijks dragen de corporaties met verduurzaming en onderhoud van de woningen bij aan de doelstelling om in 2050 CO₂ -neutraal te zijn. Om energiearmoede te verminderen is in de Nationale Prestatieafspraken in de zomer van 2022 tussen het Rijk, VNG en Aedes afgesproken dat de corporaties vanaf 2028 geen woningen meer met E-F-G label in het bezit hebben (met uitzondering van monumenten). De verduurzamingsprogramma's van de corporaties zijn hierop gecheckt en aangepast.

De snel stijgende energieprijzen in 2022 hebben de urgentie op energiebesparing en verduurzaming van de woningen pijnlijk duidelijk gemaakt. De gezamenlijke activiteiten rondom energiebewustzijn en -besparing zijn in de loop van 2022 geïntensiveerd en liepen in 2023 door.

5.1 Energietransitie

Renovaties van woningen

In 2023 zijn de volgende woningen energetisch verbeterd:

DeltaWonen

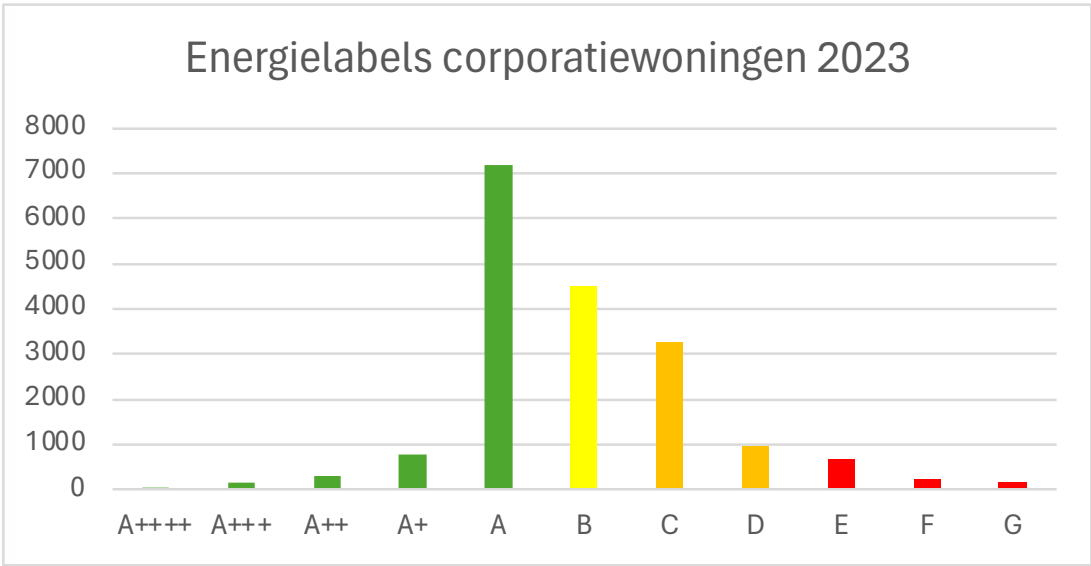
Naam project	Jaar	Aantal woningen
Ferdinand Bolstraat	2023	11
Sint Michaelstraat	2023/2024	11 (11 in 2023/ 11 in 2024)
De Voochtstraat e.o.	2023	30
Jupiterstraat	2023	35
Lassuslaan	2023	88
Totaal		175

Openbaar Belang

Naam project	Jaar	Aantal woningen
Wayerkamp	2023	46
Totaal		46

SWZ

Naam project	Jaar	Aantal woningen
Fresiastraat	2022/2023	26
Gombertstraat	2022/2023	12
Palestrinalaan	2021-2023	280
Totaal		318



Bij de start van de prestatieafspraken 2020-2023 hadden de drie corporaties de destijds geldende landelijke doelstelling om het corporatiebezit gemiddeld op energielabel B te brengen reeds gehaald. Aan het einde van de periode ziet het corporatie-bezit in Zwolle er qua labelling als volgt uit.

	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Niet ingedeeld
DeltaWonen	-	15	22	134	3.557	2.153	1.422	501	343	126	37	487
Openbaar Belang	12	69	42	179	907	554	365	87	191	26	20	-
SWZ	14	85	242	449	2.729	1.790	1.462	373	149	65	94	18
Totaal	26	169	306	762	7.193	4.497	3.249	961	683	217	151	505

Peildatum: 15 november 2023

Warmtenet voor Holtenbroek, Aa-landen en Dieze stap dichterbij

Op 3 november 2023 kwam de realisatie van een warmtenet voor de wijken Holtenbroek, Aa-landen en Dieze een stap dichterbij. De Gemeente Zwolle, de drie woningbouwcorporaties (delta-Wonen, Woningstichting SWZ en Stichting Openbaar Belang) en Aardwarmtebron Zwolle ondertekenden op deze dag een samenwerkingsovereenkomst. Met deze overeenkomst spreken deelnemende partijen uit dat ze gezamenlijk afspraken gaan maken over de aanleg van het warmtenet dat gevoed zal worden door geothermie. Een warmtenet is voor de inwoners van deze wijken een kansrijk alternatief voor aardgas.

De volgende stap is de uitwerking in een raamovereenkomst. Dit is voor 2024 voorzien. In de raamovereenkomst worden duidelijke kaders afgesproken over onder meer de tariefstelling.

Energiebewustwording en energiebesparing

In 2022 hebben de corporaties huurders de mogelijkheid geboden om gebruik te maken van het plus-account van de slimme meter portal. In totaal hebben 3870 huurders hier gebruik van gemaakt. Het abonnement geldt voor 2 jaar. In 2023 hebben de betrokken huurders twee keer een nieuwsbrief ontvangen met tips en adviezen vanuit het portal.

Energiecoaches

SWZ werkte ook in 2023 met energiecoaches: huurders die andere huurders praktische adviezen op het gebied van energiebesparing geven. Deze huurders zijn daarvoor getraind en ontvangen een vrijwilligersvergoeding. In 2023 hebben zij 14 gesprekken gevoerd.

Openbaar Belang zet ook energiecoaches in. Waaronder een buurtbeheerder en leden van de huurdersorganisatie. De energiecoaches geven tips en maken huurders meer bewust van hun energieverbruik.

DeltaWonen heeft samen met de huurdersorganisatie van deltaWonen, de Centrale Bewonersraad de campagne 'Ruimte voor VerduurSamen' gedaan. Deze campagne bestond in 2022 onder meer uit een online-magazine dat onder alle huurders van deltaWonen is verspreid, en een enquête onder huurders over zorgen rondom de energierekening. Deze enquête is in 2023 twee keer herhaald.

Energiesysteem Spoorzone Zwolle:

In de gebiedsontwikkeling van de Spoorzone neemt deltaWonen zitting in de Energie expertise groep. Geconstateerd is dat de gebiedsontwikkeling hinder zal ondervinden van het overbelaste netwerk. De verwachting is dat door de toename van duurzaam verwarmen van woningen, opwekken van duurzame elektriciteit (wind en zon) en elektrisch vervoer regionaal, maar zeker in en rond Zwolle het elektriciteitsnet overvol zal worden. Daarom is er in 2023 een expertisewerkgroep opgestart die onderzoek doet naar de mogelijkheden voor lokale energiesystemen.

Programma 1001 wijken van de Toekomst

Samen met de strategische- en innovatieafdelingen van Alliander, Enexis maar ook woningcorporatie de Alliantie participeert deltaWonen in het programma 1001 wijken van de toekomst. Doelen zijn om op basis van lopende projecten (zoals Spoorzone Zwolle) samen met netwerkbeheerders proactief te sturen op het voorkomen van overbelasting van het elektriciteitsnetwerk.

Launching Customership energietransitie

Dit is een innovatief inkooptraject, georganiseerd door de provincie Overijssel. DeltaWonen neemt deel als beoogd inkoper/opdrachtgever voor opslagsystemen van warmte en/of elektriciteit en alternatieve installaties voor cv-ketels. In 2023 zijn verschillende batterij- en verwarmingssystemen getest. In 2024 wordt dit project verder doorgezet met het in de praktijk testen van een thermisch buffer en een circulaire batterij.

Vervangen van tl-verlichting

In de portieken van diverse wooncomplexen vindt de verlichting plaats via reguliere tl-verlichting. De corporaties zijn bezig om deze verlichting te vervangen voor ledverlichting. Een duurzamer alternatief omdat ledverlichting langer meegaat en het elektraverbruik lager is dan de tl-verlichting.

Meerjarenonderhoud delen met gemeente en corporaties

Om te voorkomen dat huurders onnodig overlast ervaren door straten die opengebroken zijn en andere issues in de openbare ruimte, werken de drie corporaties samen met de gemeente Zwolle. Met het delen van onderhoudsplanningen is beter inzichtelijk welke partij wat wanneer doet, en waar planning en werkzaamheden op elkaar afgestemd moeten worden. Met deze werkwijze zijn daadwerkelijk potentiële problemen met onze renovaties en opgebroken straten geïdentificeerd en voorkomen.

5.2 Klimaatadaptatie, circulariteit en natuur inclusief bouwen

Rondom deze thema's staan de prestatieafspraken met name in het teken van de ontwikkelagenda en innovatieagenda. Corporaties en gemeente innoveren en experimenteren, delen kennis en leren van elkaar.

In dit volkshuisvestelijk verslag lichten wij een paar voorbeelden uit van activiteiten en experimenten die op deze thema's zijn uitgevoerd.

Klimaatadaptatie

Hemelwater

Bij de ontwikkeling en bouw van nieuwe huurwoningen wordt goed rekening gehouden met klimaatbestendig bouwen, vooral voor het opvangen en infiltreren van regenwater op eigen terrein. Daarbij is er in 2023 aandacht geweest voor de vergroening van voortuinen. Onder leiding van stichting Straatboer zijn 30 voortuinen van huurwoningen vergroend en deels voorzien van regentonnen om regenwater op te vangen voor gebruik in de tuin. De ervaringen met het vergroenen van de voortuinen zijn zeer positief waardoor er voor 2024 weer 40 tuinen op de planning staan om te worden vergroend.

Tuinmagazine voor huurders voor huurders van deltaWonen

Aan het begin van de lente staat ook het tuinonderhoud weer op de agenda. Hoe kunnen we huurders zo goed mogelijk helpen en motiveren om hun tuin te onderhouden en zelfs te vergroenen? Door het uitbrengen van een gezellig en informatief tuinmagazine voor huurders natuurlijk! In mei 2023 verscheen de tweede editie van het magazine. Hierin staat alles over tuinonderhoud en handige tips over planten en beestjes. Ook kunnen huurders in het magazine een artikel lezen over het NK-tegelwippen, hoe ze zelf aan de slag kunnen met een moestuin en waar ze een gratis geveltuintje kunnen aanvragen.

Vergroening

Vergroening van de woonomgeving past in deze tijd van verduurzaming en klimaatadaptatie. Tegelijkertijd worden groenere wijken vaak als mooier en daarmee plezieriger ervaren. In 2023 heeft SWZ de samenwerking met de Straatboer uitgebreid, mede dankzij een subsidie van de gemeente Zwolle waarvan ook deltaWonen en Openbaar Belang gebruik gemaakt hebben. Maar liefst 70 huurders van SWZ hebben hun versteende voortuin vergroend, en er zijn 33 regentonnen geplaatst. De Straatboer ondersteunt bij de aanleg van planten en struiken, geeft nazorg, en stimuleert de uitwisseling van tips en ervaringen tussen deelnemers in een appgroep. De ervaringen zijn positief.

Weezenlanden-Noord

In 2023 zijn de plannen voor Weezenlanden-Noord verder uitgebreid. In het parkachtige gebied langs het Almeloze Kanaal worden de komende jaren circa 500 woningen gerealiseerd. Het plan is ruim en groen opgezet met veel aandacht voor biodiversiteit en duurzaamheid. In de wijk komen verschillende groene elementen die gebruikt worden als 'spons'. Er komen een aantal groene daken in de wijk, die regenwater opvangen. Met een innovatief systeem wordt gemonitord hoeveel water er in de daken is opgeslagen en met gebruik van kleppen in het dak kan het water gecontroleerd wegstromen naar het

maaiveld. Ook wordt het overtollige regenwater opgevangen in wadi's, die als ze vol zijn overstromen naar ruimtes onder de woontorens. Uiteindelijk loopt het overtollige regenwater via een speciaal regenwaterriool naar het park de Wezenlanden. Daar infiltreert het water in de bodem en is het weer beschikbaar voor bomen en planten. In extreme situaties wordt het weggepompt op het Almeloos Kanaal.

Daarnaast ligt het plangebied van deze wijk tegen een waterkering van het Almeloos Kanaal aan. Gezamenlijk met het waterschap Drents Overijsselse Delta wordt eraan gewerkt dat deze kering onderdeel wordt van de plannen in de gebouwde omgeving. Zo wordt het maaiveld hoger afgewerkt en gaan wegen, maar ook muren fungeren als waterkering.

De bouw van de eerste flat is intussen voltooid. Zoals het nu lijkt is het project, inclusief de inrichting van het openbare terrein, rond 2029 gereed.

Circulariteit

Zwolse aanpak circulair bouwen

De gemeente Zwolle wil graag bijdragen aan de transitie naar een circulaire economie, passend bij haar rol en verantwoordelijkheid. Een belangrijk onderdeel van deze transitie heeft betrekking op de bouwsector. In Zwolle wordt al op verschillende plekken circulair gesloopt, gebouwd en ontwikkeld. In 2023 zijn afspraken gemaakt met woningcorporaties om per project de circulaire ambities te bepalen. Samen willen we het verlagen van de milieudruk bij renovaties en het verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw stimuleren. Ook kijken we wat mogelijk is op het vlak van circulaire- en industriële bouw en klimaatadaptief bouwen, in balans met de kosten van de renovatie of de bouw.

De forse bouwopgave van Zwolle tot 2030 biedt kansen om impactvolle keuzes te maken op het gebied van circulair bouwen. Hierbij kan de omvang van de opgave juist door de schaalgrootte helpen de innovatie in de bouwsector te versnellen en betaalbaar te houden. In 2024 beslist de gemeenteraad over de Visie Zwolle circulair waarin circulair bouwen één van de vier focusgebieden is.

Houtbouw in De Tippe

In De Tippe in de Zwolse wijk Stadshagen heeft deltaWonen 29 grondgebonden houtbouw huurwoningen gerealiseerd. De woningen zijn NOM (nul-op-de-meter).

Houtbouw is in dit project toegepast door het bouwen met kruislaaghout (CLT) in de verdiepingsvloeren en woningscheidende wanden. CLT staat voor cross-laminated timber. CLT is een vorm van houtbouw die bestaat uit drie houten platen van één laag, die (haaks) op elkaar gelijmd worden. Dat zorgt voor een erg sterk bouwdeel. Daarnaast zijn de gevels, binnenwanden en dakelementen in houtskeletbouw opgebouwd. Wanneer de CO₂-opslag in hout wordt meegerekend, bespaart dit duurzame woonproject project ruim 50 ton CO₂ per woning.

Natuurinclusief bouwen

Soortenmanagement plan (SMP)

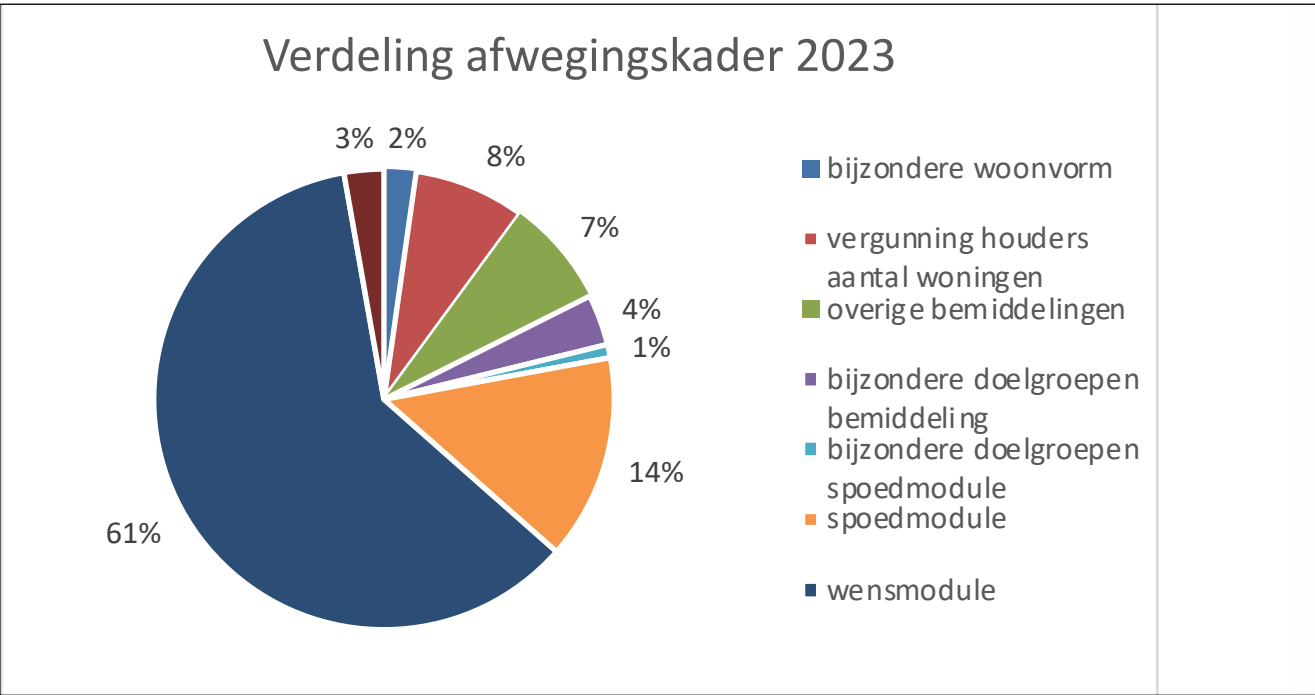
Vanwege onderhoudswerkzaamheden en verduurzaming van het woningbezit hebben de woningcorporaties en de gemeente veel met de Wet Natuurbescherming te maken. Het gaat meestal om binnenstedelijke projecten waarbij natuuronderzoeken noodzakelijk zijn met hoge onderzoekskosten tot gevolg. De projecten raken strikt beschermde soorten als de huismus, gierzwaluw, huiszwaluw en verschillende vleermuissoorten. Om die reden loont het voor de woningcorporaties om met de gemeente een soortenmanagementplan op te stellen voor gebouwbewonende diersoorten en enkele grondgebonden zoogdieren. In 2022 hebben de Zwolse corporaties en de gemeente Zwolle gezamenlijk opdracht gegeven tot het nader verkennen en uitvoeren van een soortenmanagementplan.

De Provincie Overijssel is hierop betrokken. Eind 2022 is de selectie van een uitvoerende partij gestart en met deze partij wordt gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst. Het eerste SMP is opgesteld in 2023 (in Q1 2024 in concept gereed). We gaan er nog steeds vanuit dat we in 2025 een SMP hebben waarmee we kunnen werken. Of we in 2025 een SMP hebben, is mede afhankelijk van de onderzoekscapaciteit en de doorlooptijd die de procedure kent bij de provincie Overijssel, als het gaat om het verlenen van een ontheffing binnen de Wet Natuurbescherming. Het SMP heeft een looptijd van 10 jaar waarin de partners (SWZ, Openbaar Belang, Gemeente Zwolle en deltaWonen) gebruik kunnen maken van de mogelijkheden binnen een SMP, bij werkzaamheden waarin men in aanraking komt met beschermde diersoorten (broed- en/of verblijfplaats).



Bijlage 1 - Verdeling toewijzingen

Verdeling afwegingskader in 2023	deltaWonen	Openbaar Belang	SWZ	Wetland Wonen	Totaal
Totaal vrijgekomen woningen	532	138	614	7	1291
Bijzondere woonvorm	20	0	9	0	29
Vergunning houders aantal woningen	42	12	47	0	101
Vergunning houders aantal personen/ taakstelling	0	0	0	0	0
Overige bemiddelingen	27	37	33	0	97
Bijzondere doelgroepen bemiddeling	10	20	16	0	46
Bijzondere doelgroepen spoedmodule	5	1	5	1	12
Spoedmodule	68	18	100	0	186
Wensmodule	345	35	399	4	783
Vrije sector	14	15	5	2	36



Bijlage 2 - Experimenten woonruimteverdeling

Opzetten en doorzetten van experimenteren met stimuleringsmaatregelen om doorstroom of instroom van specifieke doelgroep te bevorderen. Stimuleringsmaatregelen kunnen zowel financiële maatregelen als specifieke toewijzingsregels voor huurders zijn.

DeltaWonen:

Doorstroom en de verhuiscoaches

In 2023 heeft deltaWonen ca. 100 huurders tussen de 65 en 74 jaar die in een grote eengezinswoning in Zwolle wonen, aangeschreven. Wij hebben hen geïnformeerd over de mogelijkheid een gesprek met 1 van onze verhuiscoaches te hebben over hun woonwensen nu of in de toekomst. Dit heeft tot ca. 8 gesprekken geleid en 7 gesprekken met huurders die niet in de selectie vielen maar via ‘mond op mond’ van de mogelijkheid hadden gehoord en ook graag een gesprek wilden.

Doorstroom nieuwbouw

In 2023 heeft deltaWonen twee nieuwbouwprojecten opgeleverd. In beide projecten zijn de woningen met voorrang voor doorstroom aangeboden. Van de 25 sociale huurwoningen in Breezicht Wierde zijn 16 woningen (64%) aan doorstromers toegewezen. Van de 10 huurwoningen in het middendure segment (MH1) zijn 8 woningen toegewezen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Bij de specifieke woningen van de woningen in Houtbouw (CLT) in de Tippe ligt het doorstroompercentage lager en zijn meer starters op de woningmarkt geholpen. Alle woningen zijn met voorrang voor doorstromers aangeboden, maar omdat het een specifiek woningproduct is, was de animo onder doorstromers relatief lager (9 woningen van de 29 zijn toegewezen aan doorstromers, andere woningen aan starters op de woningmarkt).

Stakeholdersbijeenkomst Doorstroom

In oktober heeft deltaWonen een bijeenkomst voor stakeholders georganiseerd in samenwerking met onderzoeksbureau RIGO met het thema Doorstroom. RIGO heeft de deelnemers meegenomen in de feiten en cijfers en een verhuiscoach van deltaWonen heeft verteld hoe zij in de praktijk te werk gaat.

Gedifferentieerd toewijzen

Mede naar aanleiding van de positieve resultaten van SWZ om te zorgen voor differentiatie op inkomen heeft deltaWonen ook een klein deel van de woningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens bereikbaar gesteld voor huishoudens boven de passend toewijzen grens.

SWZ:

SWZ heeft onderstaande experimenten uit 2022 gecontinueerd in 2023.

Gedifferentieerd toewijzen Dieze-Oost en Holtenbroek

Om te zorgen voor differentiatie op inkomen in de wijken Dieze-Oost en Holtenbroek zijn een deel van de woningen in deze wijken met een huur onder de eerste aftoppingsgrens ook bereikbaar voor huishoudens boven de passend toewijzen grens. Dit gebeurt al vanaf 2019 en het slaat aan. SWZ zet het daarom voort.

Tweehurenbeleid seniorenwoningen

Invoering van het tweehurenbeleid in voor alle seniorenwoningen, waardoor deze voor alle inkomensgroepen bereikbaar zijn.

Verhuisconsulent

Inzet van verhuisconsulent om (oudere) huurders met een verhuishens aan passende woonruimte te helpen. Hiervoor worden onder andere de lijsten van vitaal en veilig thuis gebruikt.

Vlindertuin

Eerste 50% bemiddeld aan uitstromers BW/MO, resterende woningen via speedmodule met intakegesprek (behoud inschrijfduur).

Aanbod lage middeninkomens

10% van het aanbod boven de 2^e aftoppingsgrens is bestemd voor de lage middeninkomens.

Huurlasting jongerenhuisvesting

Onderzoek naar de inzet van huurlasting voor jongerenhuisvesting.

Openbaar Belang:

In 2023 heeft Openbaar Belang onderstaande maatregelen ingezet om de doorstroom te bevorderen.

Doorstroommakelaar

De inzet van de doorstroommakelaar van Openbaar Belang levert maatwerk en ontzorgt zo actief bij een verhuizing.

Gericht doorstroom bevorderen toewijzen

- Toewijzen op grond van voorrang bijvoorbeeld gezinsgrootte
- Om gemengde wijken te bevorderen, start Openbaar Belang met gerichte toewijzing per complex. Bijvoorbeeld door huurprijsdifferentiatie, tijdelijke verhuur of voorrangregels.

Voorrang aan huurders:

- Bij doorstroom naar een niet-Daeb huurwoningen
- Bij voorrang een koopwoning aan huurders aanbieden

Wooncoach

Pilot met wooncoach, in samenwerking met de gemeente en MEE. Dit is een innovatie van coaching waardoor naar verwachting meer of snellere uitstroom uit of minder instroom naar begeleid wonen en de Herberg veroorzaakt. Dit staat in relatie tot de magische mix van Openbaar Belang. De Wooncoach heeft als doel het versterken van zelfstandigheid en vaardigheden als huurder en goede buur. In 2022 is de eerste pilot afgerond. Dit heeft ertoe geleid dat er in 2023 een nieuwe start is gemaakt met wooncoach 2.0. Het doel is wederom om 10 mensen vanuit een kwetsbare situatie te helpen, maar nieuw in versie 2.0 is dat wij ook onderzoeken of wij reeds zittende bewoners van Openbaar Belang kunnen helpen met ondersteuning vanuit de wooncoach. In 2023 zijn er 8 kwetsbare personen in het project gehuisvest en 1 reeds bestaande bewoner. Het project loopt door in 2024.

Voorrang voor starters

Vanuit onze ondernemingsstrategie leggen we de komende jaren de focus op starters tot 30 jaar. Onder starters verstaan wij woningzoekenden die geen zelfstandige woning achterlaten. Door ons op deze specifieke groep te richten geven wij niet alleen jonge mensen een kans om tijdig hun leven verder op te bouwen, maar denken wij ook aan mensen die uit een specifieke situatie komen, zoals 'urgenten', mensen die tussen wal en schip vallen, mensen met een specifieke

zorgvraag of juist diegenen die psychische ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Hiervoor vergroten we ons instrumentarium. Vanaf oktober 2023 bieden wij 80% van de vrijgekomen woningen aan starters aan. Na een halfjaar, in het tweede kwartaal van 2024, evalueren wij deze nieuwe focus, door te onderzoeken of de slaagkans voor deze doelgroep is verbeterd.



Colofon

Dit is een uitgave van gemeente Zwolle, woningcorporaties deltaWonen, Openbaar Belang, SWZ en lokale huurdersorganisaties. Mei 2024.

Tekst: gemeente Zwolle, woningcorporaties en huurderorganisaties

Redactie: gemeente Zwolle

Fotografie: woningcorporaties

Opmaak: gemeente Zwolle