

Volkshuisvestelijk verslag Zwolle 2022



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Ontwikkelingen, samenwerking en onderzoek	3
2.1 Ontwikkelingen	3
2.2 Samenwerking en onderzoek	3
3. Sterke groeistad en vernieuwende woonstad	5
3.1 De groei van de sociale voorraad blijft achter	5
3.2 Middeldure huur	5
3.3 Flexwonen	6
3.4 Positionering	6
4. Solidaire leefstad	7
4.1 Woonruimteverdeling	7
4.2 Betaalbaarheid	11
4.3 Leefbaarheid	13
4.4 Wonen en zorg	15
5. Duurzame deltaxstad	17
5.1 Energietransitie	17
5.2 Klimaatadaptatie, circulariteit en natuur inclusief bouwen	19
Bijlage 1: Experimenten woonruimteverdeling	22

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 werken we samen aan een sterke, inclusieve stad Zwolle 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 deltaxstad

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 2022 voor wat betreft de voortgang in de prestatieafspraken en de jaarschijven. 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.

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

Colofon

Dit is een uitgave van gemeente Zwolle, woningcorporaties deltaWonen, Openbaar Belang, SWZ en lokale huurdersorganisaties. September 2022.

Tekst: gemeente Zwolle, woningcorporaties en huurderorganisaties

Redactie: gemeente Zwolle

Fotografie: woningcorporaties

Opmaak: gemeente Zwolle, afdeling communicatie

2. Ontwikkelingen, samenwerking en onderzoek

2.1 Ontwikkelingen

In 2022 keerde de rijksregie op volkshuisvesting terug waarmee het Rijk, provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen het woningtekort en de verduurzaming gezamenlijk aanpakken. De vraag naar betaalbare en energiezuinige woningen was het afgelopen jaar onverminderd hoog, terwijl door de hoge inflatie en oplopende rentes, de fiks gestegen energieprijzen en het toenemende tekort aan bouwmaterialen en arbeidskracht deze opgaven in een kenterende markt gerealiseerd moeten worden.

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes programma's op wonen, bouwen en verduurzamen introduceerde de minister van volkshuisvesting afgelopen jaar een samenhangende aanpak. In december 2022 zijn via de regionale woondeal afspraken gemaakt met provincies, gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties over de precieze invulling van de volkshuisvestelijke opgaven.

Daarnaast maakte minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Nationale prestatieafspraken met Aedes, Woonbond en VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan bindende prestatieafspraken die gericht zijn op een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens en er wordt geïnvesteerd in woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen.

2.2 Samenwerking en onderzoek

Voor wat betreft een succesvolle samenwerking vinden we het belangrijk om jaarlijks vooraf een goede overlegstructuur vast te stellen. Het uitgangspunt is om 6 keer ambtelijk en 6 keer bestuurlijk overleg te voeren. In 2022 is er uiteindelijk 8 keer in de vorm van een ambtelijk overleg en 7 keer op bestuurlijk niveau overleg gevoerd. De huurdersorganisaties sloten 2 keer aan bij zowel het ambtelijk overleg als het bestuurlijk overleg.

Om de onderlinge ambtelijke samenwerking tussen gemeente en corporatie te versterken is er een verbindingssessie georganiseerd in het najaar van 2022 met het thema 'de volkshuisvesting is back'.

Het plan is om hier in 2023 een vervolg aan te geven.

WoON2021

Een belangrijke basis voor de gesprekken die we voeren zijn onderzoeksrapporten. Eén van de voorbeelden hiervan is dat gemeente Zwolle en de corporaties graag willen weten wat er speelt in de stad met betrekking tot wonen en woonwensen. Om dit te peilen hebben we, net als in 2018, meegedaan aan de oversampling van het WoON2021. De uitvoering van het onderzoek is gestart in 2020 en kende een doorloop in 2021. Gemeente, corporaties en het Concilium hebben gezamenlijk opdracht gegeven aan ABF research een onderzoek uit laten voeren over de resultaten van de oversampling, die in de zomer van 2022 beschikbaar zijn gekomen. Hierbij wordt ook een vergelijking gemaakt met de resultaten uit 2018 en 2012.

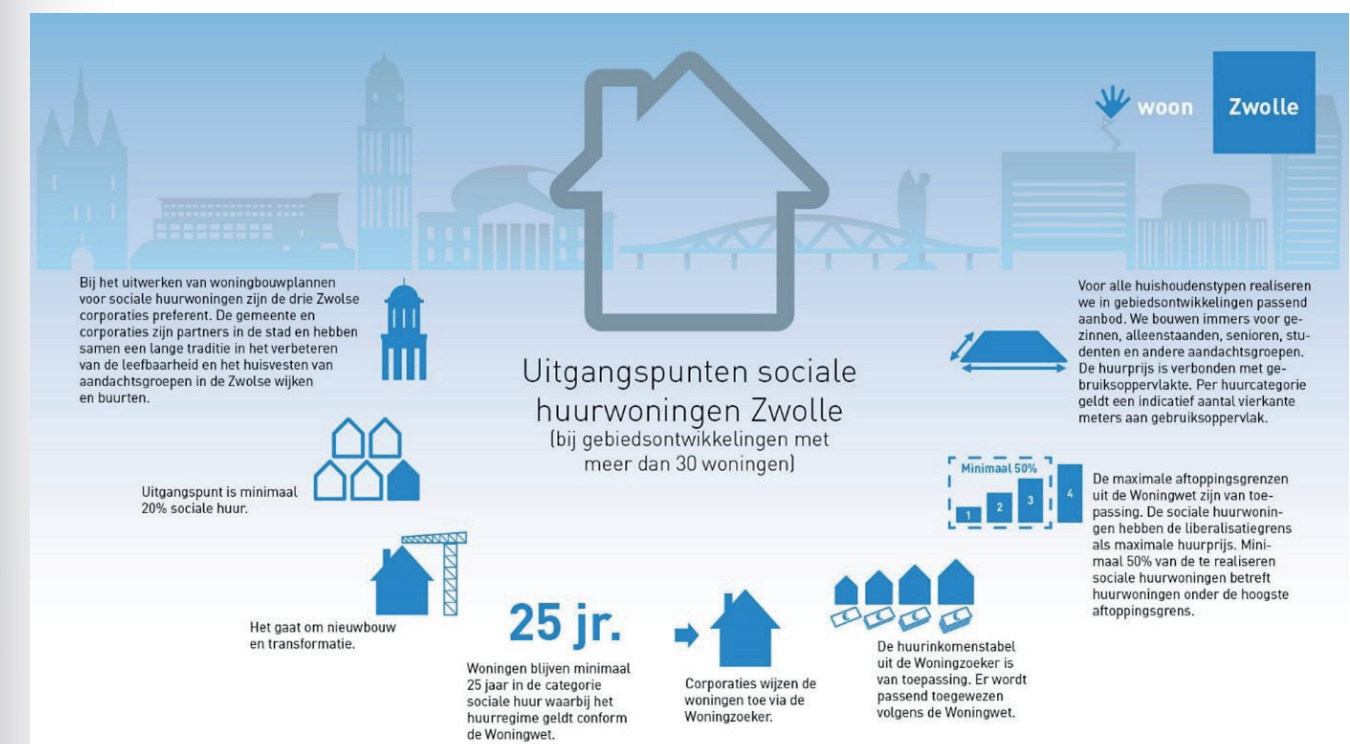
Het rapport geeft een overzicht van de stand van zaken op de Zwolse woningmarkt en geeft tevens inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot en met 2030 (met een doorblik naar 2040). Daarnaast is het goed om vanuit een gezamenlijke basis te werken aan de opgaves in de stad.

Werkgroep corporaties-gemeente

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.

In 2022 is door een werkgroep uitvoering gegeven aan het nader preciseren van de afspraken over de realisatie van sociale huurwoningen. Dit om de rolneming van de Zwolse corporaties beter te borgen. In onderstaande afbeelding zijn deze vereisten weergegeven.

De komende periode zullen deze geïmplementeerd worden. Zowel privaatrechtelijk (via anterieure overeenkomsten ten behoeve van gebiedsontwikkelingen) als publiekrechtelijk (via een verordening en/of omgevingsplan).



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 is het toevoegen van 750 nieuwe sociale huurwoningen.

3.1 De groei van de sociale voorraad blijft achter

De groei van de sociale voorraad is het resultaat van nieuwbouw minus sloop, verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen. In de Jaarschijf 2022 uit de Prestatieafspraken 2020-2023 is een balans opgemaakt van de groei van de sociale voorraad tot 2022 en de verwachting voor de resterende looptijd van de Prestatieafspraken.

Groei van de sociale voorraad 2020-2023 in totalen

	2020	2021	2022	2023*	Totaal
Nieuwbouw	299	229	11	280	890
Overige toevoegingen	0	2	0	4	6
Sloop woningen	-60	-60	-48	-35	-203
Verkoop	-59	-45	-33	-33	-170
Liberaliseren	-11	-6	-4	-0	-21
Netto toevoeging	169	120	-74	212	427

* de genoemde aantallen betreffen de afspraak zoals gemaakt in de jaarschijf 2023 en is niet geactualiseerd op werkelijke prognose

De conclusie uit bovenstaande tabellen is dat de netto groei van de sociale achterblijft bij de doelstelling van 750 woningen. In 2022 zijn er nagenoeg geen sociale huurwoningen opgeleverd. De verklaring daarvoor is veelzijdig: stikstof, schaarste in grondstoffen, capaciteitsgebrek en de grote binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen vergen veel meer voorbereidings-tijd en financiële impulsen dan voorzien.

In 2023 komen nieuwbouwopleveringen weer op gang, maar dit leidt echter niet tot een groei van de voorraad van 750 woningen binnen deze vierjaarsperiode.

3.2 Middeldure huur

In de gemeentelijke Betaalbaarheidagenda is de ambitie vastgelegd om 10% van het nieuwe woningaanbod te realiseren in het huursegment tussen de liberalisatiegrens en € 907,29 (prijsspeil 2022, 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.

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.

De kwaliteit van dit type woningen is de afgelopen jaren enorm toegenomen. In het nieuwe coalitieakkoord heeft de gemeente de ambitie uitgesproken in te zetten op de realisatie van een flexibele schil van woningen. De corporaties vormen een belangrijke partner bij de realisatie en exploitatie van deze flexibele woningen. Hiertoe wordt intensief samengewerkt. In 2022 is de locatiekeuze voor flexwonen gemaakt, de subsidie vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen aangevraagd en toegekend voor de realisatie van 288 flexwoningen. In totaal gaat het om een subsidie van bijna € 3,5 miljoen, oftewel een bijdrage van € 12.000 per (flex)woning. De ambitie is om in 2023 al nieuwe flexwoningen op te leveren.

3.4 Positionering

De afspraak is voor elke nieuwe ontwikkeling te kijken naar het bredere beeld van de wijk via een positioneringsstatement. Het positioneringsstatement voor Dieze-West is afgerond. Het ontwikkelperspectief is gemaakt. Ruimtevolk heeft dit proces begeleid. Het positioneringsstatement is in de zomer van 2022 aangeboden aan de gemeente.

Het positioneringsstatement Holtenbroek blijft actueel voor gebiedsontwikkeling Zwartewaterallee.



4. Solidaire leefstad

4.1 Woonruimteverdeling

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 eerlijke 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.

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:

- 1. Zeer specifiek gelabelde woningen (bijv. voor conservatoriumstudenten);
- 2. De taakstelling voor vergunninghouders (100% wordt gehuisvest); en
- 3. Bijzondere doelgroepen. (10 á 12% van de woning voorraad wordt voor deze groep gereserveerd)

De resterende woningen gaat naar de reguliere verhuur:

- maximaal een derde wordt aangeboden via de spoedmodule.
- de overige woningen worden aangeboden via de wensmodule.
- daarnaast worden er woningen in de vrije sector (huurprijs boven € 763,47, prijspeil 2022) 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 is het voorstel gedaan om in 2023 (waarin de uitbreiding van de Woningzoeker plaatsvindt) de huidige uitgangspunten van het afwegingskader te blijven hanteren. 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 plaatsvindt in het afwegingskader, zal er wel strak-

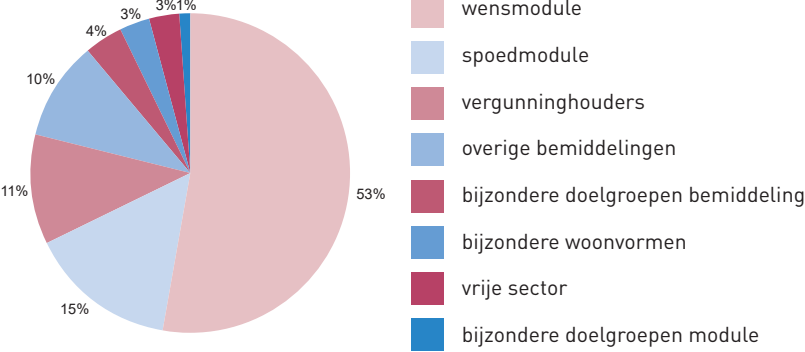
ker gemonitord gaan worden, hoe de toewijzing aan met name bijzondere doelgroepen en statushouders verloopt.

Overzicht toewijzingen

In 2022 zijn er in totaal 974 woningen toegewezen, deze zijn als volgt verdeeld:

verdeling afwegingskaderin 2022	totaal vrijgekomen woningen	bijzondere woonvormen	vergunninghouders aantal woningen	vergunninghouders aantal personen/taakstelling	overige bemiddeling	bijzondere doelgroepen bemiddeling	bijzondere doelgroepen spoedmodule	spoedmodule	wensmodule	vrije sector
delta Wonen	441	18	43	83	43	7	4	65	257	4
Openbaar Belang	126	0	11	20	22	17	1	24	35	16
SWZ	403	8	56	114	29	19	1	62	224	4
Wetland Wonen	4	0	0	0	0	0	0	0	3	1
Totaal	974	26	110	217	94	43	6	151	519	25

Verdeling afwegingskader:



Huisvesting statushouders

In het Veiligheidsberaad van 24 juni j.l. is afgesproken om landelijk 7.500 statushouders versneld uit te plaatsen. Voor Zwolle is bepaald dat dit om 83 statushouders gaat. De corporaties kregen het verzoek om deze statushouders binnen 6 weken te huisvesten. Naar aanleiding van deze opgave is ervoor gekozen om tijdelijk iedere vrijkomende sociale huurwoning aan te bieden aan een statushouder, mits de woning passend is en de leefbaarheid in de buurt niet te ver onder druk komt te staan. De extra inspanning om statushouders te huisvesten, heeft erin geresulteerd dat de taakstelling voor 2022 is behaald en dat er een voorstand is op de taakstelling van 2023. Afgesproken is om maandelijks de huisvesting statushouders te monitoren. 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.

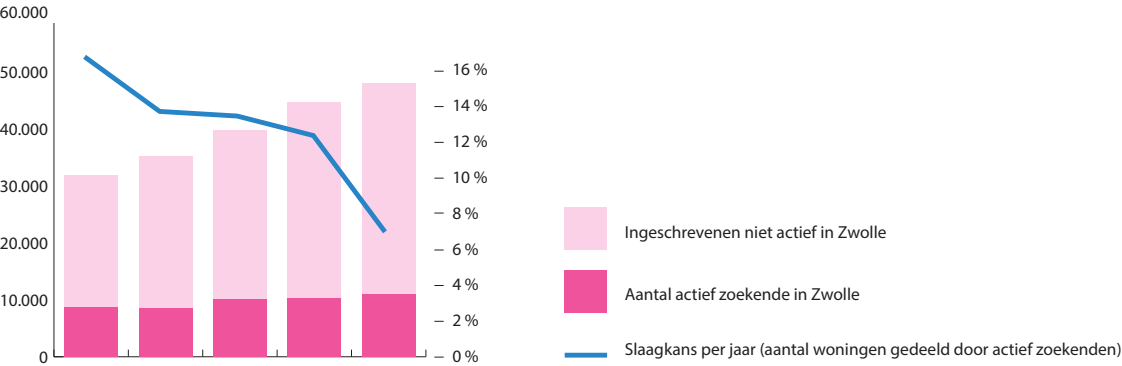
Druk op de woningmarkt

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 verhuishwens 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 2022 weergegeven. Te zien is dat het aantal ingeschrevenen toeneemt en de slaagkans daalt. Een effect hiervan is dat de gemiddelde inschrijfduur steeds verder toeneemt. In 2022 was de gemiddelde inschrijfduur 7 jaar en 7 maanden. In 2022 is de slaagkans 6,17%, dat is een flinke daling ten opzichte van voorgaande jaren. De lage slaagkans komt onder andere door het lage aantal nieuwe verhuringen, het lage aantal opgeleverde nieuwbouw en de versnelingsactie om statushouders te huisvesten.

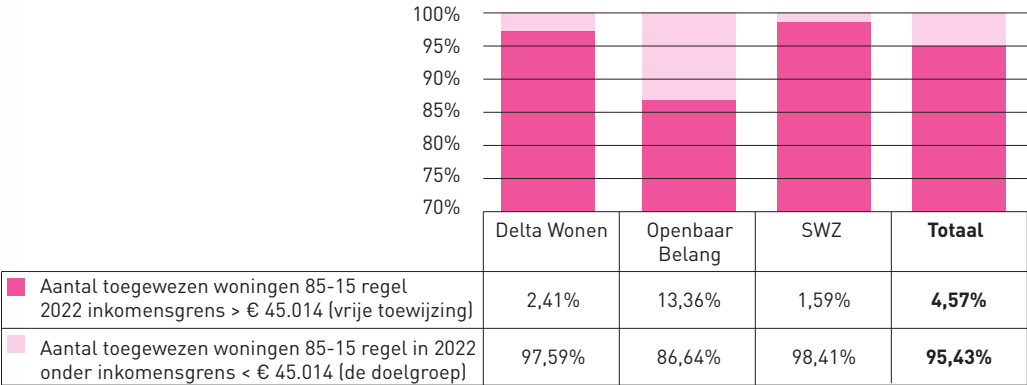
overzicht over de jaren aantal ingeschreven woningzoekenden versus verhuring in Zwolle					
	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal ingeschreven woningzoekenden in Zwolle	31.735	35.116	39.676	44.473	47.869
Ingeschreven maar niet actief in Zwolle	23.152	26.644	29.685	34.218	37.007
Aantal actief woningzoekenden in Zwolle	8.583	8.472	9.991	10.255	10.862
Verhuring in wens- en speedmodule in Zwolle	1.177	944	1.090	1.045	670
Slaagkans per jaar (aantal woningen gedeeld door actief wonngzoekenden)	13,71%	11,14%	10,91%	10,19%	6,17%



Huisvesten “lage middeninkomens”

Vanaf 2022 gelden nieuw toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Waarbij ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten 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 onderstaande grafieken is het aantal toewezen woningen volgens de 85-15 regeling weergegeven voor het jaar 2022.

Aantal toegewezen woningen 85-15 regel in 2022:



*Voor de toewijzingen aan de doelgroep zijn de inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishoudens € 40.765,- en meerpersoonshuishoudens € 45.014,-.

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 adviesaanvraag voorgelegd bij alle betrokken partijen. Bij een positief advies zal er een projectleider worden aangesteld die het proces voor de aansluiting en het overleg met alle betrokken partijen bij de Woningzoeker zal trekken.

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 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 corpo-

raties hebben in het bijzonder oog voor mensen met de allerlaagste inkomens. Dit vraagt om passende maatregelen op het gebied van betaalbaarheid.

Jaarlijkse huurverhoging

De totale toegestane huursomstijging in 2022 was 2,3%. De individuele huren zijn in 2022 dan ook voor de meeste huurders verhoogd met 2,3%. Enkele uitzonderingen zijn:

- Huurders met een netto huur lager dan € 300,- kregen een huurverhoging van € 25,-.
- De corporaties gingen allen op eigen wijze om met de huurverhoging voor huurders van woningen met een laag energielabel (E, F of G). DeltaWonen koos voor een lagere huurverhoging. SWZ heeft geen huurverhoging toegepast.
- De methodiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging is met de gewijzigde woningwet aangepast. Afhankelijk van het inkomen, kan de huurverhoging maximaal € 50,- of € 100,- zijn. De corporaties passen inkomensafhankelijke huurverhoging toe, ieder op een eigen manier.

De huursomstijging van de corporaties is onder andere hierdoor lager uitgevallen, maar ook door bijvoorbeeld aftoppingen en huurbevrozing.

Huurbevrozing/huurverlaging

SWZ heeft in 2022 de regeling van de eenmalige huurverlaging voortgezet. Dit betekende dat huurders met een huur boven de aftoppingsgrens en een laag inkomen, verlaging van de huur konden vragen tot de voor hen geldende aftoppingsgrens. Omdat in 2022 de aftoppingsgrenzen zijn bevroren, betekende dit dat huishoudens die vorig jaar een huurverlaging tot aan de aftoppingsgrens hadden gehad, nu huurbevrozing konden aanvragen.

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 terug dringen en proberen we te voorkomen dat het uitloopt op huisuitzetting. De samenwerking, al dan niet vastgelegd in convenanten, met gemeenten helpt hier enorm bij. Ontruiming

Helaas is het in sommige gevallen onvermijdelijk om over te gaan op een huisuitzetting. In Zwolle had deltaWonen in 2022 2 ontruiming, bij SWZ ging het om 6 ontruiming en bij Openbaar Belang om 3. In totaal zijn dit 11 ontruiming. In 2021 waren dit er 9 en in 2020 ging het om 8 ontruiming. Dat is een flinke daling ten opzichte van de jaren 2017 tot en met 2019, waarin dit nog ruim boven de 20 ontruiming per jaar lag.

Energiearmoede

Energietoeslag

Alle huishoudens in Zwolle met een inkomen tot 130% van het sociaal minimum konden in 2022 aanspraak maken op de Energietoeslag. In totaal ging het om een bedrag van € 1800,- per huishouden om tegemoet te komen in de sterk gestegen kosten voor gas en elektriciteit.

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

In september is de gemeenteraad van Zwolle akkoord gegaan met het voorstel waar de toegekende Rijksmiddelen (€ 2.230.000,-) voor de bestrijding van energiearmoede aan uitgegeven gaan worden. De middelen worden sinds oktober 2022 ingezet via het project Warm Thuis (www.warmthuiszwolle.nl). Inwoners met een laag inkomen en een hoge energierekening krijgen gratis hulp om hun huis energiezuiniger te maken. Het merendeel van de aanmeldingen komen van huurders van een woningcorporatie.

Expertteam deltaWonen

Om onze huurders (en stakeholders) één loket te bieden voor vragen over betaalbaar en duurzaam wonen, heeft deltaWonen een expertteam opgericht. Dit team is op de hoogte van de eventuele zorgen en vragen die leven bij huurders. Bovendien heeft het team een plan gemaakt waarmee we de komende maanden onze huurders gaan betrekken in duurzaam en betaalbaar wonen.



Werkgroep Betaalbaarheid

In 2022 hebben is de werkgroep betaalbaarheid meerdere keren bijeen gekomen. 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. In 2023 wordt verdieping gezocht door thema's te koppelen aan de bijeenkomsten. Voor elke bijeenkomst wordt een gastspreker uitgenodigd om een presentatie en toelichting te geven op verschillende onderwerpen. Te denken valt aan de Voorzieningenwijzer of Warm Thuis.

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 wijkspecifieke 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 2022 hiervan te benoemen. Vanzelfsprekend zonder compleet te zijn, want prettige buurten en wijken, daar werken we dagelijks aan!

PopUp Buurtkamer

Zichtbaar en dichtbij onze huurders, dat is wat we willen zijn. Een mooi voorbeeld hiervan was voor deltaWonen de opening van de PopUp Buurtkamer aan de Geleen 104 in de Aa-landen. In een buurt in de Aa-landen waar we de problematiek zien toenemen, en waar we samen met huurders en netwerkpartners werken aan verbetering van de leefbaarheid door laagdrempelig aanwezig te zijn in de buurt.

Holtenbroek en Buurtkamer

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. De renovatie van de hoge flats aan de Palestrinalaan heeft opnieuw veel gevraagd, van bewoners en (dus) van ons. De nieuwe buurtkamer in de Louis Armstrongflat is in november feestelijk geopend. Travers Welzijn en de 'flatcoaches' (studenten die zich – in ruil voor gratis woonruimte – inzetten voor de leefbaarheid in de flat en de buurt) helpen bij het organiseren van diverse activiteiten, waaronder samen koken en muziek maken.

Woon en leefgeluk in Zwolle-Zuid

In Zwolle Zuid zijn in februari de corporaties deltaWonen en Openbaar Belang samen met de gemeente, stadsdeelmanager, politie, het sociaal wijkteam, de wijkbeheerder, en Travers door de wijk in Zwolle- Zuid gegaan. Het doel was om met eigen ogen te zien hoe het gesteld is met de leefbaarheid oftewel het woon- en leefgeluk, in de buurten. De Backermarkte is een mooi voorbeeld van een buurt waar bewoners als een echte 'community' zorg dragen voor de leefomgeving en elkaar. Zo zet iedereen zich hier bijvoorbeeld in voor de gezamenlijke binnentuin; een plek waar vaak leuke activiteiten door de bewoners worden georgani-

seerd. Overlast kennen ze niet aan de Backermarkte. Het is dan ook een mooi voorbeeld van hoe goed het onderling geregeld kan worden.

Mensen met verward gedrag

SWZ wil laagdrempelig zijn in het huisvesten van kwetsbare personen en tegelijkertijd daadkrachtig kunnen optreden als een situatie onhoudbaar is. Daarvoor is een goede samenwerking met onze ketenpartners een must. Na dit twee jaar op rij noodgedwongen online gedaan te hebben, zijn we dit jaar weer fysiek bij elkaar gekomen. Met vertegenwoordigers van de Zwolse collega-corporaties, het sociaal wijkteam en partners uit de geestelijke gezondheidszorg hebben we casuïstiek besproken. Op deze manier onderhouden we relaties en creëren we onderling begrip. Dit komt de samenwerking ten goede.

Samenwerking rondom complexe woonoverlast

Eind 2021 organiseerde SWZ een stakeholdersbijeenkomst over het onderwerp ondermijning en AVG/gegevensuitwisseling. In 2022 heeft dit een vervolg gekregen: de gemeente, politie, de Zwolse corporaties, Veiligheidshuis IJsselland en GGZ-instellingen hebben afspraken gemaakt over een betere samenwerking rondom complexe woonoverlast. Er is door gemeente, Zwolse corporaties en de politie een convenant opgesteld waarmee het voor deze partijen in Zwolle mogelijk wordt om informatie over veroorzakers van ernstige overlast te delen. Hierdoor kunnen partijen beter kunnen samenwerken en daadkrachtiger optreden. De implementatie van de nieuwe werkafspraken – gepland voor begin 2023 – is voorbereid.

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

In 2021 was gestart met werkateliers in Dieze-Oost en Assendorp. De hoofdvraag is of deze wijken klaar zijn voor de beweging vanuit beschermd wonen naar beschermd thuis en wat er voor nodig is om zover te komen. In 2022 is dit afgerond.

De geleerde lessen uit de werkateliers hebben er toe geleid dat er een aanvraag is gedaan bij de Kenniswerkplaats Onbegrepen Gedrag om de leefbaarheid in de wijk Dieze te verbeteren. Deze aanvraag is in behandeling en in Q1 van 2023 zal de uitslag bekend worden.

De Herberg

In 2022 heeft er een grootschalige verbouwing plaatsgevonden in de Herberg. De belangrijkste aanpassing aan het gebouw is de vervanging van de slaapzalen voor eenpersoonskamers.

Huisvesting voor jongeren

Voor het project Housing First Jongeren was afgesproken dat de corporaties in twee jaar 10 woningen zouden leveren. Dit aantal is niet gehaald. Dit heeft vooral te maken met de be-

schikbaarheid van woningen tot € 443,-. Er is sowieso maar een klein aanbod van deze woningen en er zijn verschillende doelgroepen, zoals bijvoorbeeld uitstroom beschermd wonen en jonge statushouders die naar deze woningen vragen.

De corporaties kijken naar verschillende manieren om toch aan de vraag te voorzien. DeltaWonen en Openbaar Belang hebben in 2022 hun aanbod tot de kwaliteitskortingsgrens verruimd. SWZ onderzoekt in het 1e kwartaal de mogelijkheid om voor deze groep huurkorting toe te passen om zo het aanbod te verruimen.

Daarnaast is er gestart met kamergewijze verhuur aan jonge statushouders. Dit initiatief heeft een lange aanlooptijd gekend onder andere door de gemeentelijke regels.

Nieuwe woonvormen en woonconcepten

Nieuwe woonvormen ontwikkelen is een van de manieren om de uitstroom uit 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 2021 is gestart met het ontwikkelen van een aantal initiatieven (zoals bijvoorbeeld het Samsamhuis) die in 2023 pas opgeleverd gaan worden. Wel opgeleverd zijn:

- In 2022 is een nieuwe gemengde woonvorm met community Wonen met Toekomst, geopend aan de Betje Wolffstraat. Deze woonvorm richt zich op jongeren met ASS in combinatie met reguliere huurders. Op de benedenverdieping wonen senioren. Dit betreft een samenwerking tussen Gemeente Zwolle, GewoonZes, Hart voor Zwolle en deltaWonen. De wijkwethouder, Gerdien Rots, noemde het 'een prachtig voorbeeld van een woon-zorgvorm waarbij zelfstandig wonen lukt, door een goede buur te zijn voor elkaar'.
- In 2022 is ook Goeie Buur gestart waarin jongeren een studentenkamer kunnen huren en ondersteund worden door een Goeie Buur. SSH is initiatiefnemer van dit project.
- Openbaar Belang heeft de dependance van de Herberg aan het RIBW verhuurd voor economisch daklozen.
- In 2022 hebben alle 3 de corporaties (SWZ, Openbaar Belang en deltaWonen) en de gemeente Zwolle een samenwerkingsovereenkomst getekend in de komende 3 jaar minimaal 3 huizen beschikbaar gesteld worden voor het project Parentshouse.

In 2022 heeft deltaWonen de eerste woning beschikbaar gesteld voor een Parentshouse.

Parentshouses in Zwolle: als samenwonen niet meer gaat

Een Parentshouse is tijdelijke huisvesting voor ouders die door een relatiecrisis of scheidings situatie niet meer bij elkaar kunnen wonen.

Het is een woning waar een aantal ouders tijdelijk een kamer kunnen huren. In een Parentshouse kunnen zij in de buurt van hun kinderen blijven wonen en kunnen kinderen de vertrekende ouder regelmatig blijven zien. Hiermee hopen wij (verdere) escalatie in de gezinnen te voorkomen en de daarmee samenhangende negatieve gevolgen voor de kinderen.

Met het realiseren van Parentshouses willen wij ervoor zorgen dat de betrokken gezinnen rust krijgen in deze vaak ingewikkelde en moeilijke tijd. Op basis van een schatting gaat het in Zwolle om ongeveer 150 gezinnen die in deze lastige situatie verkeren. Niet iedereen zal gebruik willen maken van de mogelijkheid om in een Parentshouse te verblijven, maar de vraag naar geschikte woonruimte is groot. Hiermee wordt weer een stap gezet in het voorkomen van complexe scheidingen.

Evaluatie nieuwe woonvormen

In 2022 is de evaluatie afgerond van de Vlindertuin (SWZ) en de Steiger (deltaWonen). Dit zijn twee nieuwe woonconcepten die in 2019 verhuurd zijn. Gekeken is of de concepten voldeden aan het geformuleerde doel. Dat blijkt het geval te zijn.

Voor de Vlindertuin geldt dat er 27 betaalbare woningen zijn toegevoegd, waar urgent woningzoekenden een woonplek hebben gevonden of kunnen vinden; een woonplek die past bij de fase in hun leven en daarmee bijdraagt aan woonplezier voor bewoners en buurtbewoners.

Voor de Steiger geldt dat er 39 woningen zijn toegevoegd aan de woningmarkt voor mensen die met spoed een woning nodig hebben. De beoogde mix aan bewoners is gehuisvest, hetgeen bijdraagt aan inclusiviteit. De balans tussen dragers en vragers is op dit moment goed. Er is geen sprake van structurele overlastproblematiek. De inzet van sociale beheer/hulpverlening is hierbij wel noodzakelijk en draagt bij aan het prettig wonen in de Steiger.

Er zijn in het rapport een aantal aandachtspunten en succesfactoren genoemd.

Seniorenhuisvesting

De uitkomsten van het onderzoek naar de seniorenhuisvesting zullen vertaald worden in een actieplan seniorenhuisvesting. In 2022 is gewerkt aan dit actieplan. Dit zal naar verwachting gereed zijn in Q2 2023.

In 2022 heeft deltaWonen de labels voor seniorenwoningen herijkt. Een groot aantal complexen/woningen geschikt voor senioren heeft een label gekregen. Er zijn 3 verschillende labels: voorrang voor 55+, bestemd voor 55+ en voorrang voor 65+ met zorg indicatie. SWZ heeft in 2022 een tweehuren beleid ingevoerd voor de seniorenwoningen.



5. Duurzame deltatad

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 zijn de transformatie naar een klimaatbestendige stad, 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, de corporaties en huurdersorganisaties 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 energie-armoede te verminderen is in de Nationale Prestatie afspraken 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 (behoudens 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. Dit loopt door in 2023.

5.1 Energietransitie
Renovaties van woningen

In 2022 zijn de volgende woningen energetisch verbeterd:

DeltaWonen

Naam project	Jaar	Totaal uitgevoerd in 2022
Spui/Biesbosch	2021/2022	320 (waarvan 262 in 2022)
Chopinstraat	2022	75
Totaal		395

Openbaar Belang

Naam project	Jaar	Totaal uitgevoerd in 2022
Sabangstraat	2022	41
Riouw-/Sumatrastraat	2022	21
Totaal		62

SWZ

Naam project	Jaar	Totaal uitgevoerd in 2022
Fresiastraat	2022	26
Gombertstraat	2022	12
Buxtehudestraat	2021/2022	144
Palestrinalaan	2021/2022	140
Totaal		322

Energiebewustwording en energiebesparing

In 2022 hebben de corporaties, via de gemeente, subsidie ontvangen in het kader van de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW). De subsidie was bedoeld om huurders hulp te bieden bij het zelf besparen van energie. We hebben met de subsidie aan alle huurders de mogelijkheid geboden om inzicht te krijgen in hun energieverbruik via een abonnement voor twee jaar op het plusaccount van de slimme meter portal (dit is een verbruiksapp). In totaal hebben 3870 huurders hier gebruik van gemaakt.

Ook hebben we kleine energiebesparende maatregelen aangeboden aan huurders via een energiebox. Hierin zaten ledlampen, een schakelstekkerdoos en douchecoach. Alle deelnemers aan het PlusAccount kregen een box, net als nieuwe huurders. In totaal zijn er 5000 boxen verspreid.

Warme Burendagen en de Bespaarbus

In het najaar hebben we samen met de gemeente Zwolle en initiatiefnemers op het gebied van duurzaamheid Warme Burendagen georganiseerd. Ook toerde de 'Bespaarbus' langs verschillende plekken in Zwolle. Met beide acties konden huurders materialen krijgen voor en hulp bij het aanbrengen van kleine energiebesparende maatregelen in hun woning, zoals tochtstrippen, radiatorfolie en waterbespaarders. De belangstelling was groot. Onder het genot van een kopje koffie gingen buurtbewoners daar waar mogelijk ter plekke aan de slag met elkaar.

Energiecoaches

SWZ heeft vier energiecoaches. Dit zijn huurders die dit op vrijwillige basis doen en daarvoor een training hebben gehad. De energiecoaches voorzien huurders van praktische adviezen op gebied van energiebesparing.

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 onder meer uit een online-magazine dat onder alle huurders van deltaWonen is verspreid, en een enquête onder huurders over zorgen rondom de energierekening. Om onze huurders (en stakeholders) één soort loket te bieden voor vragen over betaalbaar en duurzaam wonen, hebben we een expertteam opgericht. Dit team is op de hoogte van de eventuele zorgen en vragen die leven bij huurders.

Zonne-energie

In 2022 kregen 500 huurders zonnepanelen op hun woning. In totaal is ruim een derde van het woningbezit van SWZ inmiddels voorzien van zonne-energie (hetzij individueel, hetzij via de collectieve energievoorziening).

Launching Customership energietransitie

Dit is een innovatief inkooptraject, georganiseerd door de provincie Overijssel. DeltaWonen neemt deel als beoogd inkoper/opdrachtgever voor twee types innovaties:

De inkoop van (maximaal) 50 opslagsystemen voor warmte en/of elektriciteit. DeltaWonen wil overbelasting van het elektriciteitsnetwerk voorkomen met opgewekte energie door zonnepanelen. Ook is een opslagsysteem een oplossing om het wegvallen van salderen op te vangen. Opslaan van energie voorkomt daarnaast grote investeringen in het verzwaren van de elektriciteitsnetwerken en wordt (waarschijnlijk) in de nabije toekomst ook financieel interessant. We pakken hiermee onze rol als startmotor voor betaalbare en duurzame energie (Global Goal 7) in duurzame steden en wijken (Global Goal 11).

In het Launching Customership-traject doet deltaWonen ook mee als beoogd inkoper voor hoge temperatuur verwarmingssystemen. Deze verwarmingssystemen zijn zeer geschikt voor het aardgasloos verwarmen van woningen met een relatief hoge warmtevraag. Dit zijn duurzame vervangers van huidige cv-ketels die in minder goed geïsoleerde woningen toegepast kunnen worden. De eerste testwoningen zijn in 2022 ingericht.

Vervangen van TL verlichting

In de portieken van diverse wooncomplexen vindt de verlichting plaats middels reguliere TL verlichting. Openbaar Belang is bezig om deze verlichting te vervangen voor LED verlichting. Een duurzamer alternatief omdat LED verlichting 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

Hemelwaterverordening 2022

De gemeente heeft de zorg voor een doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend he-

melwater. In de komende jaren krijgen we te maken met klimaatverandering, waarbij de kans op wateroverlast en/of droogte toeneemt. De gemiddelde temperatuur is in de afgelopen eeuw gestegen, de hoeveelheid en intensiteit van neerslag zijn toegenomen en zeer warme dagen komen vaker voor. De gemeente had geen publiekrechtelijke verordening waarin wordt aangegeven dat hemelwater moet worden afgekoppeld in een infiltrerende hemelwaterberging met een noodoverloop naar het openbare systeem. Ook waren er geen uniforme ontwerpeisen voor de ontwikkelende partijen binnen gebiedsontwikkelingen. In de hemelwaterverordening hebben we dit nu voor de gehele stad geregeld.

Make-over tuinen Middelweg

Dieze-West weer een stukje groener geworden! In april heeft deltaWonen samen met de bewoners én de brandweerlieden van de brandweerkazerne aan de Middelweg de tuinen een mooie make-over gegeven. Dat ziet er gezellig uit en bovendien helpt het groen om de wijk koeler te houden en minder gevoelig voor wateroverlast bij stortregens.

Tuinmagazine voor huurders

Om huurders zo goed mogelijk te helpen en motiveren om hun tuin te onderhouden en te vergroenen heeft deltaWonen een gezellig en informatief tuinmagazine uitgebracht. Hierin staat alles over het onderhouden van een tuin en geven we handige tips over planten en beestjes.

Ook kunnen huurders hierin lezen hoe en waar ze een gratis geveltuintje kunnen aanvragen of waar ze de plantjesmarkt kunnen bezoeken om daar gratis zomerbloeiers op te halen.

Complimentenmiddag Aa-landen en uitleen tuingereedschap

Sommige bewoners vinden het onderhouden van hun tuin lastig. Hierop spreken de corporaties regelmatig mensen aan. Maar in de Aa-Landen hebben woonconsulenten het anders aangepakt; in het voorjaar deelden zij complimenten uit aan de mensen met een nette tuin. Deze huurders kregen van ons een zakje met bloemzaadjes om de tuin nog mooier te maken. Tijdens de gesprekken met bewoners over onderhoud van de tuin kwamen de consulenten er bovendien achter dat bewoners wel hun tuin willen onderhouden, maar niet altijd het geld of de middelen hebben om dit te kunnen doen. In de wijk AA-landen is door het wijkteam tuingereedschap aangeschaft om uit te kunnen lenen aan de bewoners. Zo kunnen de bewoners zelf de tuin op orde houden.

Buxtehudestraat

In samenwerking met de gemeente en derden partijen is hier door SWZ gewerkt aan vergroening. Bij de renovatie kregen de woningen een infiltratiesysteem onder de grond, waarmee het regenwater van het voorste deel van het dak in de voortuin wegzakt. Dit ontlast het riool. Na de renovatie hebben wij huiseigenaren en huurders geholpen om hun voortuin te vergroenen.

Pierik

Vergroening van de woonomgeving past in deze tijd van verduurzaming en klimaatadaptatie. Tegelijkertijd worden groenere wijken vaak als mooier en daarmee plezieriger ervaren. In samenwerking met de Straatboer heeft SWZ in 2022 bewoners in de Pierik geholpen bij het vergroenen van hun voortuin. Hierbij zijn de stenen vervangen voor groen.

Lonneke Schildert de Lelieflat

De Lelieflat in Zwolle heeft een prachtige opwaardering gekregen door een muurschildering van 'Lonneke Schildert'. De reuze lelie die Lonneke op de zijkant van de flat heeft geschilderd zorgt voor een frisse aanblik in de wijk. En de verf die gebruikt is neemt ook nog eens CO₂ op uit de lucht.

Breezicht, rijk van groen en water

Woonbuurt Breezicht, aan de rand van Stadshagen, is een nieuwe klimaatbestendige en duurzame wijk met energieneutrale woningen, veel water en groen. De wijk is verhoogd aangelegd, ook wel terpenbouw genoemd en in combinatie gebracht met de lagere groenblauwe zone, het open water aan de rand van Breezicht. Breezicht is een voorbeeld van bouwen met het landschap, werken en leven met het water in plaats van tegen het water. Grootschalig en gebruikmakend van wateropvang in het landschap op een natuurlijke manier, met oog voor biodiversiteit bij de overgangen van land naar water. Het groen in de wijk wordt gebruikt als 'spons'. Het overvloedige regenwater wordt opgevangen en later gebruikt voor lange periodes van droogte. In de wijk zijn ook wadi's aangelegd om overvloedig regenwater via een speciale overloop naar de groenblauwe zone te sturen. En er zijn infiltratieriolen geplaatst, zodat het regenwater via openingen in het riool in de grond zakt.

De realisatie van de blauwgroene zone en de terpen in Breezicht Noord zijn in 2022 afgerond.

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 circulair gesloopt, gebouwd en ontwikkeld. Daarom is in 2022 de Zwolse Aanpak Circulair bouwen vastgesteld.

Deze onderkent de impact die de bouwsector heeft op het gebruik van grondstoffen en de uitstoot van CO₂. 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.

DeltaWonen ontvangt 'Circulaire pluim'

Op dinsdag 31 mei ontving deltaWonen de eerste Circulaire Pluim ontvangen uit handen van DORZ (Het platform voor en door ondernemers voor circulair en duurzaam ondernemen in de Regio Zwolle).

DORZ reikte al jaarlijks de 'Circulair Ondernemen Award Regio Zwolle' uit aan ondernemers. Vanwege het grote aantal circulaire initiatieven die belangrijk zijn voor de Regio Zwolle, hebben zij ook de Circulaire Pluim in het leven geroepen. DeltaWonen is de eerste corporatie die de pluim in ontvangst heeft mogen nemen.

DeltaWonen wil dat in 2030 80% van onze nieuwbouw en renovaties circulair is. Bij circulair bouwen gaat het om slim gebruik van grondstoffen en producten en om het creëren van een kringloop waarin deze grondstoffen en producten eindeloos herbruikbaar zijn. Door mate-



rialen toe te passen die al eerder zijn gebruikt. Of door nieuwe producten te gebruiken, die we later kunnen hergebruiken. Bovendien zouden we van alle gebruikte materialen inzichtelijk willen hebben wat de CO2-footprint is. We vragen circulariteit uit in de producten en werkwijze van onze samenwerkingspartners in nieuwbouw en renovatie. Ook hierin jagen we innovatie aan.

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 wordt met deze partij gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst.

We gaan er voor nu 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: 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

In 2022 heeft deltaWonen verschillende labels toegevoegd en/of herijkt.

Zoals het label:

- Voorrang voor jongeren < 23 jaar
- Voorrang voor meerpersoonhuishoudens (>2p of >3p) voor grote eengezinswoningen (≥ 3 slaapkamers)
- Voorrang voor 55+
- Bestemd voor 55+
- Voorrang voor 65+ met zorgindicatie

Er zijn woningen en wooncomplexen geselecteerd waar deltaWonen in het kader van het verbeteren van de leefbaarheid lage middeninkomens de mogelijkheid gaat geven te reageren op een woning in het sociale huur segment.

In ZIG (woonruimte verdeelsysteem) zijn knoppen ontwikkeld die er voor zorgen dat verschillende voorrangsmatregelen geautomatiseerd zijn. Zoals voorrang als de woningzoeker een sociale huurwoning in de regio achter laat.

Doorstroom nieuwbouw

In 2022 heeft deltaWonen geen nieuwbouw opgeleverd en daarmee kon er niet worden ingezet op doorstroom in de nieuwbouw.

Verhuiscoach

De verhuiscoaches van de 3 Zwolse corporaties hebben in 2022 hebben daar waar nodig samen opgetrokken en ervaringen gedeeld.

Vitaal en Veilig Thuis is in 2022 gestart met de overgang naar BI als rapportage tool. Tijdens deze periode is er geen rapportage met deltaWonen en SWZ gedeeld.

Eind 2022 is deltaWonen gestart met een interne werkgroep om, in navolging van de pilot in Wezep (N-Veluwe), in 2023 huurders tussen de 65 en 74 jaar die in een grote eengezinswoning wonen actief te benaderen om bewustzijn te bevorderen over hun toekomstige woonbehoefte en hen te informeren over de mogelijkheden van verhuizen naar een toekomstbestendige woning.

SWZ:

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 verhuishwens aan passende woonruimte te helpen. Hiervoor worden oa 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 2e aftoppingsgrens is bestemd voor de lage middeninkomens.

Huurskorting jongerenhuisvesting

Onderzoek naar de inzet van huurskorting voor jongerenhuisvesting.

Openbaar Belang:

In 2022 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, i.s.m. gemeente en MEE. Dit is een innovatie van coaching waardoor naar verwachting meer of snellere uitstroom uit of minder instroom naar begeleid wonen en 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 pilot geëvalueerd en is besloten om met een aantal aanpassingen de pilot voort te zetten.

