Volkshuisvestelijk verslag Zwolle 2020/2021



De Woonkoepel
HUURDERSVERENIGING SWZ

BEWONERSRAAD
deltaWonen

Centrale Huurdersraad
Openbaar Belang

Zwolle

sWz

deltaWonen

Openbaar Belang
het begint met wonen

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2

2. Ontwikkelingen samenwerking 3
2.1 Samenwerking 3

3. Sterke groeistad en vernieuwende woonstad 5
3.1 De groei van de sociale voorraad blijft achter 5
3.2 De 7 basisregels voor een inclusieve stad slaan aan 5
3.3 Gemeente, corporaties en markt werken samen aan de groei van Zwolle 6
3.4 Woonwagens 6

4. Solidaire leefstad 7
4.1 Woonruimteverdeling 7
4.2 Betaalbaarheid 11
4.3 Leefbaarheid 14
4.4 Wonen en zorg 15

5. Duurzame deltastad 17
5.1 Verduurzaming woningvoorraad corporaties 17
5.2 Gemeente en corporaties delen meerjarenonderhoud met elkaar 18
5.3 Klimaatadaptatie, circulariteit en natuur inclusief bouwen 18
5.4 Bewustwording huurders 19

Bijlage 1: Experimenten woonruimteverdeling 20
Bijlage 2: Afspraken sociaal huurakkoord 24
Bijlage 3: Werkatelier Dieze voor Wonen en Zorg 25

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

Volkshuisvestelijk verslag Zwolle 2020/2021

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 deltastad

De concrete uitwerking van deze langjarige afspraken doen we in de zogenaamde ‘jaarschijven’. Nieuw in de cyclus rondom de prestatieafspraken is dit verslag, het Volkshuisvestelijk Verslag.

Het Volkshuisvestelijk Verslag beoogt een terugblik te geven op het voorgaande jaar. We doen dit voor het eerst, maar de huidige prestatieafspraken zijn gestart in 2020. Daarom blikken we in dit geval niet alleen terug op 2021, maar kijken we ook terug op 2020 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.

2. Ontwikkelingen en samenwerking

Reflecterend op de jaren 2020 en 2021 is er één ontwikkeling die bij eenieder als eerste naar voren komt, de coronapandemie. Deze pandemie heeft vanzelfsprekend ook invloed gehad op de werkzaamheden van de verschillende organisaties en daarmee ook op de afspraken die we hebben gemaakt. Naast de pandemie zijn er de afgelopen jaren ook andere (maatschappelijke) ontwikkelingen geweest die invloed hebben gehad op de sociale woningbouw in Zwolle. Er is, zoals in heel het land, in Zwolle sprake van een oververhitte woningmarkt. De doorstroming in de woningmarkt stagneert, terwijl het aantal woningzoekenden dat is aangewezen op de sociale huursector alsmaar toeneemt, met stijgende wachttijden als gevolg. Het toevoegen van woningen is daarom essentieel, maar hierbij lopen partijen tegen zaken als stikstofproblematiek en capaciteitsgebrek aan. Voor de bestaande woningvoorraad spelen ontwikkelingen als de verduurzamingsopgave en op het sociale terrein de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis een prominente rol. Ook in 2022 zullen we hiervan de gevolgen merken.

Deze ontwikkelingen zullen op verschillende plekken in het verslag benoemd worden.

2.1 Samenwerking

Voor wat betreft een succesvolle samenwerking vinden we het belangrijk om jaarlijks vooraf een goede overlegstructuur vast te stellen. Voor 2020 en 2021 betekende dit dat de gemeente en corporaties jaarlijks 8 keer in de vorm van een ambtelijk overleg en 6 keer op bestuurlijk niveau overleg hebben gevoerd. De huurdersorganisaties sloten 2 keer per jaar aan bij zowel het ambtelijk overleg als het bestuurlijk overleg. Door de coronapandemie werden we gedwongen om de overleggen hoofdzakelijk digitaal te voeren. Ondanks deze verandering en de andere dynamiek die digitaal overleggen met zich meebrengt, hebben we deze gesprekken als prettig en constructief ervaren. Voor 2022 hebben we deze overlegstructuur voortgezet en gelukkig kunnen we elkaar inmiddels weer fysiek ontmoeten.

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. WoON is een landelijk woononderzoek waarmee inzicht wordt verkregen over de huidige woonsituatie van huishoudens en hun eventuele verhuisbehoefte en woonwensen. Oversamplen is het verhogen van het aantal respondenten in het eigen werkgebied om zo betrouwbare informatie te krijgen over deze elementen in ons eigen werkgebied. In 2020 merkt het CBS, die het WoON2021 en daarmee ook de oversampling uitvoert, de gevolgen van de lockdowns. Met name de uitvoering van de enquêtes aan huis heeft geruime tijd stilgelegen.

De uitvoering van het onderzoek is gestart in 2020 en kende een doorloop in 2021. Gemeente, corporaties en het Concilium zullen een onderzoek uit laten voeren over de resultaten van

de oversampling. Hierbij wordt ook een vergelijking gemaakt met de resultaten uit 2018. Dit rapport wordt in de loop van 2022 verwacht.

Werkgroep corporaties-gemeente

In de Prestatieafspraken zijn de "Zeven basisregels voor samenwerking aan een inclusieve stad en voldoende sociale woningbouw" opgenomen. Eén van de basisregels is: "Gemeente en marktpartijen spreken af dat corporaties bij gebiedsaanpak standaard aan tafel zitten. Gemeente stuurt hierop. (...)". Zo wil de gemeente erop sturen dat de groei van het aantal sociale huurwoningen in lijn ligt met de groei van stad zodat Zwolle een stad is en blijft met inclusieve wijken. In de praktijk is gebleken dat er niet altijd naar deze afspraken gehandeld kan worden. Daarom is er eind 2021 een werkgroep opgestart om een proces uit te lijnen over hoe de woningcorporaties zo goed mogelijk in positie gebracht kunnen worden om hetgeen in de Prestatieafspraken (en Ontwikkelstrategie Wonen) is afgesproken ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.



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	78	399	1005
Overige toevoegingen	0	2	2	0	4
Sloop woningen	60	60	60	35	215
Verkoop	59	45	40	28	172
Liberaliseren	11	6	6	0	23
Netto toevoeging	169	120	-26	336	599

De conclusie uit bovenstaande tabellen is dat de netto groei van de sociale voorraad in de jaren 2020 en 2021 met 289 opgeleverde woningen achter is gebleven bij de doelstelling van



375 woningen. De verwachtingen voor 2022 en 2023 laten geen inhaalslag zien.

Ook voor de totale groei van de woningvoorraad in Zwolle 2020-2023 geldt dat de realisatie achterblijft bij de doelstelling van gemiddeld 1.000 woningen per jaar. De verklaring daarvoor is veelzijdig: stikstof, schaarste in grondstoffen, capaciteitsgebrek en de grote binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen vergen veel meer voorbereidingstijd en financiële impulsen dan voorzien.

3.2 De 7 basisregels voor een inclusieve stad slaan aan

Om te waarborgen dat binnen de woningbouwopgave van Zwolle 30% sociaal wordt gerealiseerd, werken gemeente, corporaties en marktpartijen in het Zwols Concilium nauw samen aan een inclusieve stad. De ervaringen in 2020 en 2021 met "De zeven basisregels voor een inclusieve stad" hebben eind 2021 geleid tot het instellen van een werkgroep met de opdracht de positie van de corporaties als sociale verhuurder, in de gebiedsontwikkelingen waar de gemeente geen grondpositie heeft, te verduidelijken en te versterken.

3.3 Gemeente, corporaties en markt werken samen aan de groei van Zwolle

De Taskforce Woningbouw van het Concilium werkte gestaag door aan de woningbouwopgave van Zwolle en daarbinnen aan de realisatie van sociale huurwoningen. In 2021 zijn de "Zwolse aanpak van Gebiedsontwikkeling" en de "Routekaart Gebiedsontwikkelingen" vastgesteld als duidelijke en uniforme proceskaders voor respectievelijk de grote gebiedsontwikkelingen en de meer eigenstandige projectontwikkelingen.

3.4 Woonwagens

In vervolg op het behoefteonderzoek van 2019 is in 2020 onderzocht op welke locaties nieuwe standplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Hieruit hebben we geconcludeerd dat er in Breezicht-Noord in Stadshagen kansen liggen voor een nieuwe woonwagenlocatie, met een omvang van 4 standplaatsen. Het college besloot hierop in te zetten en SWZ gaat de plannen realiseren. In 2021 is de ruimtelijke procedure opgestart.



4. Solidaire leefstad

4.1 Woonruimteverdeling

In de Prestatieafspraken 2020-2023 en de Jaarschijf 2022 hebben wij afspraken gemaakt over de zogenaamde "woonruimteverdeling", de toewijzing van sociale huurwoningen door de corporaties. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe de sociale huurwoningen van de corporaties in Zwolle toegewezen worden, kijken we naar de ontwikkeling van de vraag naar sociale huurwoningen van de afgelopen jaren en bespreken we de voortgang van de prestatieafspraken.

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:

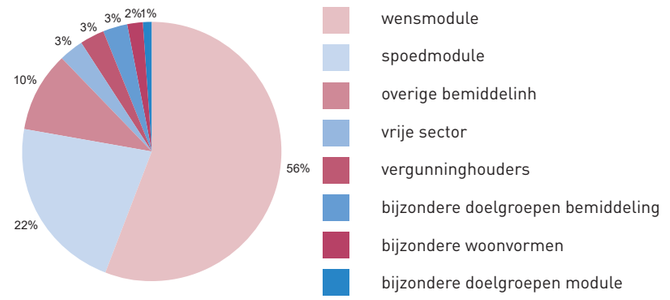
1. Zeer specifiek gelabelde woningen (bijv. voor conservatoriumstudenten);
2. De taakstelling voor vergunninghouders (100% wordt gehuisvest); en
3. Bijzondere doelgroepen (10 a 12% van de woningvoorraad wordt voor deze groep gereserveerd)

De resterende woningen gaan naar de reguliere verhuur, hiervan worden

- maximaal een derde aangeboden via de spoedmodule.
- de overige woningen aangeboden via de wensmodule.
- er woningen in de vrije sectormodule aangeboden (huurprijs boven liberalisatiegrens).

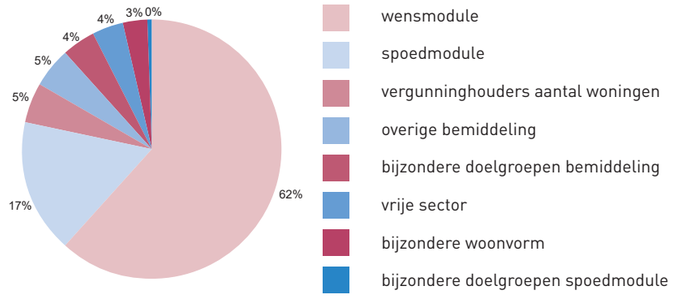
Overzicht toewijzingen
In 2020 zijn er in totaal 1442 woningen toegewezen, deze zijn als volgt verdeeld:

	bijzondere woonvormen	vergunninghouders	personen	overige bemiddeling	bijzondere doelgroepen bemiddeling	bijzondere doelgroepen spoedmodule	spoedmodule	wensmodule	vrije sector
Delta wonen	21	20	41	42	10	7	117	351	9
Openbaar Belang	0	7	34	77	23	1	46	65	23
SWZ	6	11	20	17	9	6	130	334	14
Wetland Wonen	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Totaal	27	38	95	136	42	14	293	751	46



In 2021 zijn er in totaal 1318 woningen toegewezen, deze zijn als volgt verdeeld:

verdeling afwegingskaderin 2021	totaal vrijgekomen woningen	bijzondere woonvormen	vergunninghouders aantal woningen	vergunninghouders aantal personen/ taakstelling	overige bemiddeling	bijzondere doelgroepen bemiddeling	bijzondere doelgroepen spoedmodule	spoedmodule	wensmodule	vrije sector
deltaWonen	676	20	28	44	37	8	2	96	477	6
Openbaar Belang	153	0	12	34	16	24	2	32	36	31
SWZ	481	17	26	55	15	17	2	101	293	10
Wetland Wonen	8	0	0	0	0	0	0	0	8	0
Totaal	1318	37	66	133	68	49	6	231	814	47

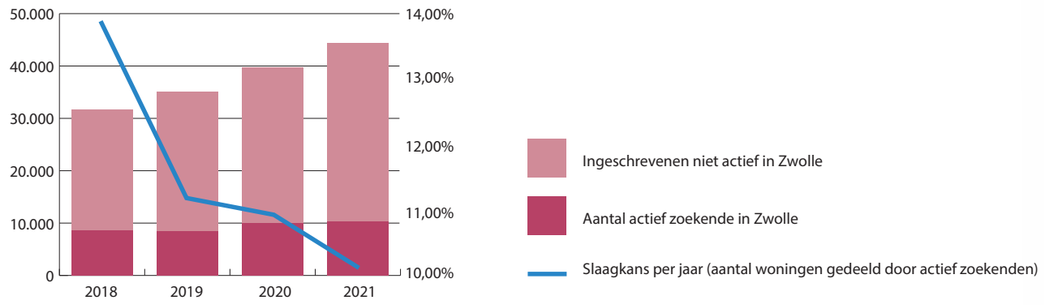


Druk op de woningmarkt
De druk op de Zwolse woningmarkt blijft groot. Naast de autonome groei van de Zwolse bevolking, spelen er andere factoren mee. Het gaat hierbij onder meer om de schaalsprong van de gemeente Zwolle, de huidige woningcrisis, extramuralisering van de zorg, de wens om landelijk 10.000 extra woningen voor daklozen beschikbaar te stellen, de verdubbeling van de uitstroom van vergunninghouders etc.

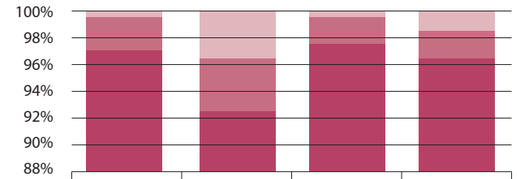
Wij maken onderscheid in “ingeschreven woningzoekenden ”en “actief woningzoekenden”. Dit doen wij omdat veel mensen zich inschrijven met het oog op de toekomst, maar op dit moment nog geen concrete verhuiswens hebben. De actief woningzoekenden hebben wij gedefinieerd als “huishoudens die in de afgelopen 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 2021 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 2021 was de gemiddelde inschrijfduur 7 jaar en 4 maanden.

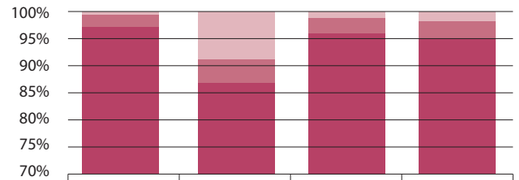
overzicht over de jaren aantal ingeschreven woningzoekenden versus verhuring in Zwolle				
	2018	2019	2020	2021
Aantal ingeschreven woningzoekende in Zwolle	31.735	35.116	39.676	44.473
Ingeschreven maar niet actief in Zwolle	23.152	26.644	29.685	34.218
Aantal actief woningzoekenden in Zwolle	8.583	8.472	9.991	10.255
Verhuring in wens- en spoedmodule in Zwolle	1,177	944	1.090	1.045
Slaagkans per jaar (aantal wonongen gedeeld door actief wonngzoekenden)	**13,71%**	**11,14%**	**10,91%**	**10,19%**



Huisvesten “lage middeninkomens”
In 2020 en 2021 geldt de wettelijke toewijzingsregeling 80-10-10 voor sociale huurwoningen. Dit houdt in dat minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen door woningcorporaties moeten worden toegewezen aan de sociale doelgroep. 10% mag worden toegewezen aan lage middeninkomens en 10% van de woningen mag vrij worden toegewezen met voorrang voor huishoudens met problemen rond gezondheid, overmacht of calamiteiten.



	Delta Wonen	Openbaar Belang	SWZ	Totaal
Inkomen > €43.515	0,67%	3,73%	0,69%	1,33%
Inkomensgrens tussen €39.055 en €43.575	2,18%	3,73%	1,72%	2,33%
Onder inkomensgrens < €30.055	97,15%	92,55%	97,59%	96,34%



	Delta Wonen	Openbaar Belang	SWZ	Totaal
Aantal toegewezen woningen 80-10-10 regel in 2021 inkomen > € 44.655	0,60%	8,80%	0,90%	1,92%
Aantal toewezen woningen 80-10-10 regel in 2021 inkomensgrens tussen € 40.024 en € 44.655	2,00%	4,60%	2,10%	2,47%
Aantal toegewezen woningen 80-10-10 regel in 2021 onder inkomensgrens < € 40.024	97,40%	86,60%	97,00%	95,62%

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 80-10-10 regeling weergegeven voor de jaren 2020 en 2021.

Experimenteerruimte woonruimteverdeling
Wij willen meer flexibiliteit in het woonruimteverdeelsysteem aanbrengen om doorstroom te bevorderen, dan wel ongewenste concentratie van doelgroepen te 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 2020 en 2021 gestart en/of uitgevoerd zijn in bijlage 1 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 armoedebeleid 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.

Huurprijsbeleid
Vanuit de woningcorporaties is het individuele huurbeleid de belangrijkste bijdrage aan de betaalbaarheid. In de Prestatieafspraken 2020-2023 hebben we afgesproken dat de woningcorporaties zich committeren aan het Sociaal Huurakkoord. Dit zijn landelijke afspraken tussen Aedes en de Woonbond. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. De afspraken uit het Sociaal Huurakkoord zijn in bijlage 2 te vinden. Binnen de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord, is er nog wel vrijheid voor de corporaties om hun eigen huurbeleid vorm te geven. Dit zijn afspraken op individueel niveau tussen de woningcorporaties en haar huurdersbelangenorganisaties.

Jaarlijkse huurverhoging
Eén van de afspraken uit het Sociaal Woonakkoord is dat de huren gemiddeld maximaal met de inflatie kunnen stijgen. Corporaties, huurdersorganisatie en gemeente kunnen echter afspreken dat er extra ruimte nodig is om de huur te verhogen. Dat kan met maximaal 1 procent. Bijvoorbeeld als er geld nodig is om in de regio nieuwe huizen te bouwen of voor herstructurering, maar de corporatie onvoldoende investeringscapaciteit heeft. In Zwolle hebben we, vanwege de betaalbaarheid, afgesproken in de prestatieafspraken hier niet voor te kiezen.
In 2020 is de huursomverhoging voor de sociale huurwoningen inflatievolgend geweest (2,6%). Corporaties hebben een gedifferentieerde verhoging toegepast. Bij de differentiatie is gekeken naar de afstand tussen de huidige huur en de streefhuur, waardoor huren die ver van de streefhuur zitten hier versneld naar toe gaan.

Begin 2021 maakte minister Ollongren bekend dat voor alle sociale huurders de huren voor de periode van 1 juli 2021 t/m 30 juni 2022 moesten worden bevroren. Dit naar aanleiding van een aangenomen motie in de Tweede Kamer. Huurders van deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang in de sociale sector kregen in 2021 daarom géén huurverhoging.

Huurders in de vrije sector kregen in 2021 een huurverhoging die voor het eerst aan een wettelijk maximum gebonden is. In 2021 was dit percentage 2,4%. De corporaties hebben ervoor gekozen de huren in de vrije sector te verhogen met 1,4%.

Zoals eerder al aangegeven, is er nog wel vrijheid voor de corporaties om hun eigen huurbeleid vorm te geven. Voorbeelden voor 2020 en 2021 hiervan zijn:
- Het beleid voor huurverhoging bij woningverbeteringen aanpassen
- De ingangsdatum van de huurverhoging in 2020 verband met corona voor 1 keer verplaatsen van 1 juli naar 1 oktober
- Inkomensafhankelijke huurverhoging

Welke keuzes zijn gemaakt verschillen per corporatie.

Huurbevriezing
In 2020 konden huurders in aanmerking komen voor huurbevriezing. Dat betekent dat hun huur niet verhoogd werd met de jaarlijkse huurverhoging. Het gaat om huurders met een laag inkomen die in een woning wonen, waarvan de huurprijs boven de aftoppingsgrenzen ligt. Deze regeling is opgenomen in het Sociaal Huurakkoord.

Volkshuisvestelijk verslag Zwolle 2020/2021



Om huurders over deze regeling te informeren, hebben de corporaties in gezamenlijkheid een filmpje gemaakt. Daarnaast hebben ze een selfservice scenario ontwikkeld waarmee huurders makkelijk konden controleren of ze in aanmerking kwamen voor huurbevriezing. Huurders moesten zelf een aanvraag doen, omdat corporaties geen inzicht hebben in het inkomen van de huurders.

In totaal is er door de corporaties 438 keer huurbevriezing toegewezen.

Huurverlaging
In 2021 was de Wet Eenmalige Huurverlaging van kracht. Huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens, hadden recht op huurverlaging tot de aftoppingsgrens.

De corporaties hebben aan 1374 huishoudens huurverlaging toegekend.

Overige maatregelen
Waar nodig hebben de corporaties maatwerk geleverd als het gaat om problematische situaties op het gebied van de huurbetaling. Daarbij valt te denken aan verhuizing bij structurele inkomensdaling, het pauzeren van een huurachterstand en het zoeken naar alternatief voor huisuitzetting. Ook hiervoor geldt dat het per corporatie verschilt welke opties zij bieden. Hieronder worden nog enkele maatregelen uitgelicht.

Voorzieningenwijzer
Ook samenwerking is een sleutelbegrip op het gebied van betaalbaarheid. We kunnen en willen van elkaar leren, dit kan zijn bij het uitvoeren van pilots of experimenten. Een goed voorbeeld in deze is de pilot van de Voorzieningenwijzer. Dat is een combinatie tussen een persoonlijk gesprek met en gecertificeerd consulent én een op maat ingerichte applicatie die alle (gemeentelijke) regelingen en toeslagen kent. De VoorzieningenWijzer draagt bij aan het bestrijden van (stille) armoede en het voorkomen van schuldenproblematiek. Het doel is om kwetsbare mensen te helpen verstandige keuzes te maken. In 2020 is deze pilot gestart door de VoorzieningenWijzer beschikbaar te stellen aan maximaal 130 bewoners van Openbaar Belang. Gesprekken over de implementatie van de VoorzieningenWijzer zijn gevoerd in 2021 en de uitkomst is dat we gezamenlijk met DeltaWonen de pilot met twee jaar verlengen.

SWZ heeft ervoor gekozen om in het kader van preventie van huurschulden en andere betalingsproblemen in gesprek te gaan met stichting Present. In 2022 werkt SWZ dit verder uit.

Vroeg Eropaf Zwolle
Begin 2019 zijn samenwerkingsafspraken gemaakt met de gemeente Zwolle, woningcorporaties, energiebedrijven, drinkwaterbedrijf Vitens, Zilveren Kruis/Achmea en stichting BKR om mensen met financiële problemen zo snel mogelijk te helpen en hoge schuldenlast te voorkomen. Deze afspraken zijn in 2020 in het convenant “Vroeg Eropaf Zwolle” vastgelegd. Inwoners die een betalingsprobleem hebben bij minimaal twee van de genoemde organisaties, worden door het Sociaal Wijkteam benaderd.

Gedurende 2020 werden de 1e resultaten zichtbaar en merkten we dat de schulden inderdaad afnamen. Alle partijen zijn tevreden over de resultaten van de samenwerking en zijn gemotiveerd om deze te continueren. Vooral de korte lijnen met de professionele dienstverlening dragen bij aan de goede resultaten.

Ondanks corona waren de huurachterstanden in 2020 en 2021 erg laag. Dit komt onder andere door vroegsignalering van achterstanden, daarom zo snel mogelijk in contact te komen met huurders en samen te zoeken naar een passende oplossing.

Regelingen gemeente Zwolle
De belangrijkste manier van de gemeente om bij te dragen aan de betaalbaarheid voor de huurders van de woningcorporaties zijn de verschillende regelingen/diensten die de gemeente biedt. Hierbij kunnen we een onderscheid maken tussen twee vormen, dit zijn inkomensondersteuning en schulddienstverlening. Inkomensondersteuning richt zich op het ondersteunen van inwoners met een minimaal inkomen. Bij schulddienstverlening worden, naast het aanpakken van de schulden, ook de achterliggende oorzaken meegenomen. Hier wordt er ingezet op het meer financieel zelfredzaam maken van de inwoners.

De regelingen van de gemeente zijn in 2021 binnen een werkgroep in kaart gebracht. In 2022 staan we voor de uitdaging om de toegankelijkheid en de communicatie rondom deze regelingen te vergroten en om keuzes te maken over bijvoorbeeld welke regelingen we extra onder de aandacht willen brengen, voor welke doelgroepen en op welke manier we dit
Dat dit nodig is blijkt uit de jaarlijkse armoede- en schuldenmonitor. Deze monitor geeft inzicht in de ontwikkelingen van de armoede- en schuldenproblematiek in Zwolle. Dit inzicht helpt bij het vormgeven van het armoede- en schuldenbeleid en de uitvoering ervan. Zo is gebleken dat van alle Zwolse huishoudens 10,9% een minimahuishouden is. Daarnaast werd van de meeste minima-regelingen in 2020 meer gebruik gemaakt dan in 2019.

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 2020 en 2021 hiervan te benoemen. Vanzelfsprekend zonder compleet te zijn, want prettige buurten en wijken, daar werken we dagelijks aan!

Stadsdeel Midden (Veerallee, Kamperpoort, Binnenstad. Assendorp, Hanzeland)
deltaWonen: Bewoners Gasthuisstraat maken plannen voor gezamenlijke binnentuin
We hebben de bewoners van de Buitengasthuisstraat in Zwolle uitgenodigd om met elkaar te brainstormen over ideeën voor de gezamenlijke binnentuin. Er was veel animo voor de bijeenkomst die werd geleid door een opbouwwerker en buurtwerker van Travers. Door op een informele, positieve en nieuwe manier met elkaar in gesprek te gaan, leerden de bewoners elkaar beter kennen. En door samen te werken aan de binnentuin ontstaat er ook meer sociaal verbinding in de straat. Dat noemen wij werken aan leefgeluk!

Openbaar Belang: Burenboek
In de afgelopen periode hebben we een burenboek geïntroduceerd bij de woningen aan de Schuurmanstraat. Het burenboek is een boek dat rondgaat bij alle bewoners en waar verhalen in staan over het wonen aan de Schuurmanstraat, maar ook oude anekdotes en foto's. Tijdens corona zijn er geen bakfietsmomenten geweest om elkaar te kunnen ontmoeten. Het burenboek is een alternatief geworden om toch met elkaar in contact te blijven. De bewoners ervaren het als een leuke manier om op afstand contact met elkaar te hebben.

Stadsdeel Noord (Holtenbroek, Aalanlanden en buitengebied ten Oosten van de Vecht)
deltaWonen: Burendagen
Samen met de bewoners en buren van de Palestrinalaan hebben we Burendag gevierd. Met onder meer heerlijke broodjes en verse muntthee in de nieuwe buurtkamer. Een groot succes! Bewoners kwamen met verschillende ideeën voor leuke, gezamenlijke activiteiten. Zo start Jan de Lego-man (een bewoner uit de flat) binnenkort met een workshop Legomasters en gaat een andere groep bewoners met elkaar koken in de nieuwe kookclub.

SWZ: Faciliteren ontmoeting
Bij de renovatie van de Elvis Presleyflat en de Louis Armstrong flat aan de Palestrinalaan worden in beide flats een buurtkamer gemaakt die door bewoners met ondersteuning van Travers Welzijn zal worden gebruikt voor sociale activiteiten en ondersteuning van medebewoners.



Stadsdeel West (Stadshagen, Westenholte, Spoolde)
deltaWonen: Burendagen
In Stadshagen was er een workshop in een bijzondere woning. Hier wordt een waar 'modelspoorbaan-museum' gebouwd. Een prijswinnaar op dit gebied gaf er een demonstratie hoe je een rotsmuur maakt.

In Westenholte aan de Koolzaadweg was de eerste Warme Burendag een feit. In samenwerking met de corporatie, gemeente en Travers Welzijn gingen buren gezamenlijk aan de slag met het nemen van simpele maatregelen om energie te besparen. Voor alle initiatieven was veel animo vanuit de wijk.

Openbaar Belang: Leefbaarheid in de L-straten
De buurt Schoonhorst is één van de oudere buurten van Stadshagen. De uitkomsten van het Buurt-voor-Buurt Onderzoek waren aanleiding om in te zetten op activiteiten die de sociale cohesie in de buurt versterken en tegelijkertijd de kwaliteit van de buitenruimte zouden vergroten. Die activiteiten zijn in 2020 afgerond. Er is gewerkt aan verduurzaming van woningen, vergroening van straten en speelmiddagen om ontmoeting te bevorderen. Corporatie, het stadsdeelteam, het Sociaal Wijkteam en Travers Welzijn werkten hieraan mee. Deze gezamenlijke aanpak loont. We zien een toename op participatie, bewoners vinden dat de leefbaarheid in de buurt vooruit gaat en constateren minder verloedering en overlast.

Stadsdeel Oost (Diezerpoort, Wipstik, Oosterenk, Berkum, Wijthmen).
SWZ: Bijeenkomst Kop van Oost
SWZ gaat aan de gang in de Kop van Oost. Het belangrijkst van de aanpak is dat de huidige bewoners zich thuis voelen in de buurt. Wat vindt men belangrijk in de buurt. Daarom is er een inloopbijeenkomst geweest voor alle huurders uit de buurt. De bijeenkomst was midden in de wijk en is goed bezocht en huurders vonden het leuk om op deze manier hun mening te geven. Bij de verdere uitwerking worden huurders weer betrokken.

Openbaar Belang: Leefbaarheid Indische Buurt
De leefbaarheid van de Indische Buurt is kwetsbaar. Via verschillende sporen wordt door Travers Welzijn, Politie, Openbaar Belang en gemeente ingezet op het ondersteunen en versterken van de leefbaarheid. Woningen worden verduurzaamd (waardoor ook woonlasten beheersbaar blijven), de gemeente biedt ruimte voor en draagt bij bewonersinitiatieven in de openbare ruimte, Travers Welzijn renoveert samen met de wijkvereniging buurtcentrum De Vlasakkers en gezamenlijk worden schoonmaakacties e.d. georganiseerd.

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. Zo is de visie wonen en zorg van de gemeente in 2021 goedgekeurd en wordt het programma nu geconcretiseerd. Hierbij wordt gekeken naar de samenhang van de diverse projecten en ontwikkelingen. Ook is de evaluatie van de quotumregeling afgerond en wordt de

regeling voortgezet.

Aanpak uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen

Er is gekozen om 4 punten uit het rapport "In Zwolle kan het" als eerste uit te werken.
1. Kies voor de bepaling van de opgave voor een onderbouwde aanname.
2. Maak verbinding tussen wonen-zorg-daginvulling-inkomen-leefomgeving
3. Experimenteer met andere financiering voor wijkgerichte samenwerking
4. Kies enkele projecten die op korte termijn leiden tot concrete resultaat

Punt 1, de onderbouwde aanname, is in het najaar van 2021 uitgewerkt en besproken in het Bestuurlijk Overleg. De onderbouwde aanname geeft richting aan de vraag naar woningen voor bepaalde doelgroepen en wordt gebruikt bij diverse projecten als onderlegger.

Punten 2, 3 en 4 worden vanuit WWZ038 uitgewerkt voor de wijken Assendorp en Dieze. Hiervoor zijn in 2021 werkateliers georganiseerd. 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. De resultaten van de werkateliers worden in Dieze verder uitgewerkt in de-signateliers en in Assendorp is gekozen voor een andere methodiek. De verdere uitwerking is in bijlage 2 te vinden.

De Herberg en Kadera
In 2021 is gestart met de voorbereidingen voor de verbouwing van de Herberg (inclusief de besprekingen die er zijn geweest om te komen tot het besluit dat kamers in plaats van slaapzalen de beste keuze is).

Wat betreft Kadera zijn Kadera en SWZ de mogelijkheden voor na 2023 (einddatum huurcontract) aan het verkennen, mede in het licht van de wens van Kadera om meer individuele en minder collectieve ruimten te hebben.

Nieuwe woonvormen en woonconcepten

Nieuwe woonvormen ontwikkelen is één van de manieren om de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang 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 zijn de volgende woonvormen en -concepten opgeleverd, verder uitgewerkt of we zijn gestart met de verkenning:
- Paradijsvogels: woonvorm tussen maatschappelijke opvang en reguliere woonruimte
- Housing first jongeren
- Samsamhuis: woonvorm voor alleenstaande ouderen
- Parentshouse: tijdelijke woonruimte voor ouders met kinderen in een echtscheiding
- Onder de pannen: manier van onderhuur, bedoeld voor economisch daklozen.
- In the Box: ombouw van garages naar woningen
- Mannenhuis: zie uitleg hieronder
- Kastanjetuin: zie uitleg hieronder

Kastanjetuin Zwolle
De Kastanjetuin is een zogenaamd Waaranderconcept. Waaranders staat voor kleinschalige buurtschappen waarin diversiteit wordt gestimuleerd. De Kastanjetuin betreft een buurtschap voor inclusief wonen en zorg. Binnen dit combinatieproject van koop en huur heeft deltaWonen 21 appartementen en 11 patiowoningen gekocht van ontwikkelaar en bouwer Ter Steege. Voor de bouwstijl is de inspiratie gehaald uit het boerenerf. En dat zie je heel mooi terugkomen bij de woningen en appartementen. Ook heel bijzonder is de kastanjeboom die er nog staat. Deze is in 1878 geplant om het huwelijk van de bewoners van de boerderij te bezegelen. Deze kastanjeboom staat symbool voor dit nieuwe buurtschap. De woningen zijn gepositioneerd rondom deze oude kastanjeboom vlakbij het winkelcentrum Stadhagen. DeltaWonen verhuurt de appartementen aan de J.P. van den Bent Stichting. Deze stichting begeleidt mensen met een beperking. De patiowoningen zijn toegewezen aan senioren. Voor het project is extra budget vrijgemaakt om de woningen energie-neutraal (NOM) te krijgen. De oplevering heeft in november 2021 plaatsgevonden.

Mannenhuis
Er is besloten dat er in Zwolle een Mannenhuis komt. Dit is een woning bestemd voor enkele cliënten van de Herberg. Het gaat hier om cliënten die vaak al langere tijd in de Herberg verblijven en die (nog) niet alleen zelfstandig in een woning kunnen wonen. Het RIBW huurt de woning en begeleidt de huurders. Op termijn kunnen mensen doorstromen naar zelfstandige huisvesting, maar dit hoeft niet perse.

Hiervoor is een woning van SWZ aangewezen. De woning wordt op dit moment nog bewoond en de werkelijke realisatie start als de woning leeg komt.

Seniorenhuisvesting
Het aantal ouderen neemt toe, evenals de gemiddelde leeftijd van ouderen. Veel ouderen wonen in een woning die onvoldoende geschikt is. Daarnaast ontbreekt het aan voldoende tussenvormen die het gat tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis dichten.

In 2021 is in opdracht van de gemeente Zwolle onderzoek gedaan naar de toekomstige huisvestingsopgave voor senioren met en zonder zorgvraag. Hierbij is het huidige aanbod afgezet tegen het gewenste aanbod. De uitkomsten worden geïntegreerd in de Zwolse gebiedsontwikkelingen en onder andere met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over toevoeging van gewenste huisvesting.



5. Duurzame deltastad

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 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.

5.1 Verduurzaming woningvoorraad corporaties

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.

In 2021 zijn de volgende woningen energetisch verbeterd:

DeltaWonen

Naam project	Jaar	Totaal uitgevoerd in 2021
Afronding renovaties aan de Lauwers, Luts en Leie	2020/2021	1
2e fase Nieuwstraat en Rozemarijnstraat	2020/2021	28
Akelei en Rolklaver	2020/2021	3
Pletterstraat	2021	17
Start fase 1 Spui/ Biesbosch	2021/2022	58
Totaal		107

Openbaar Belang

Naam project	Jaar	Totaal uitgevoerd in 2021
Sabangstraat	2021	41
Riouw-/Sumatrastraat	2021	21
Totaal		62

SWZ

Naam project	Jaar	Totaal uitgevoerd in 2021
Gombertstraat	2021	36
De Keyzerstraat	2021	52
Porporastraat	2021	24
Palestrinalaan	2021/2022	140
Narcisstraat	2021	59
Buxterhudestraat	2021/2022	80
Van Hogendorpware	2021	60
Leliestraat	2021	15
Totaal*		466

*met doorloop naar 2022

5.2 Gemeente en corporaties delen meerjarenonderhoud met elkaar

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.

5.3 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 experimenten die op deze thema's zijn uitgevoerd.

100 bomen tegen hittestress

In 2021 werkte deltaWonen onder andere samen met Esri en de gemeente Zwolle op het thema 'vitaliteit in de wijk' aan het identificeren van potentiële locaties voor bomen tegen hittestress. In dit project werd met behulp van slimme data duidelijk waar we bomen kunnen aanplanten om zo de leefbaarheid en vitaliteit van de stad en wijk te verbeteren. De concrete samenwerking met Esri en Gemeente Zwolle heeft geresulteerd in het planten van 114 bomen in tuinen van huurders en gemeenschappelijke tuinen.

Groene Tuindaken

Het plaatsen van groene daken is onderdeel van het duurzaamheidsbeleid van SWZ. Groene daken absorberen regenwater, zorgen voor een schonere lucht, verlaagt de omgevingstemperatuur en vermindert omgevingsgeluid. Bij nieuwbouw in Stadshagen zijn in het verleden al groene daken gelegd.

In 2021 is er gestart met een pilot, waarbij in de Pierik groene daken zijn geplaatst op de bergingen. Aan de hand van de resultaten wordt bekeken of de pilot een vervolg krijgt. Daarnaast is er een groen sedumdak geplaatst op een gebouw dat verhuurd is aan een instelling.

Vergroenen van buurten
SWZ heeft in een deel van de Enkstraat mogelijk gemaakt dat bewoners die samen met de gemeente een geveltuintje hadden aangelegd, een regenton konden aanschaffen. De ton is geplaatst tegen de voorgevels van het huis.

Circulaire keukens – de keuken die altijd keuken blijft
De corporaties zijn grote opdrachtgevers voor de bouw- en materialensector. Dat betekent dat zij een belangrijke rol kunnen en willen pakken in de transitie naar een circulaire economie en samenleving. Daarom zijn SWZ en deltaWonen gestart met een pilot voor het toepassen van een circulaire keuken. Doel van deze keuken is dat hij past bij de huurder en het bezit. Zo circulair mogelijk, doordat materialen van de keuken herbruikbaar of recyclebaar zijn. Daarmee moet de keuken ook losmaakbaar en demontabel zijn. De keuken is en blijft nog steeds in ontwikkeling.

Inmiddels zijn er binnen het bezit van deltaWonen bezit twee van deze keukens gemaakt en geplaatst. Als bijkomend voordeel blijkt in praktijk dat de huurder minder overlast heeft omdat er minder sloopwerk nodig is. Alleen het oude keukenblok hoeft verwijderd te worden. Zo is deltaWonen in staat om binnen één dag de oude keuken te vervangen en geheel gebruiksklaar op te leveren.

Pilot Fineo-glas
DeltaWonen is gestart met een pilot met Fineo-glas, de nieuwe generatie van isolerend glas. Dankzij een unieke vacuümtechnologie combineert deze beglazing een minimale glasdikte met een uitzonderlijk thermisch en akoestisch comfort. Fineo-glas is zeer geschikt voor het verduurzamen van historische gebouwen. deltaWonen heeft dit glas in 2021 voor het eerst gebruikt bij renovaties in de Zwolse binnenstad.

Het heeft meerdere voordelen:
- De aanblik van enkel glas blijft gewaarborgd, terwijl de prestaties van triple glas behaald worden.
- Bij toepassing van Fineo-glas hoeven we de levensduur van de kozijnen niet in te korten.
- De kwaliteit van de beglazing neemt in de tijd niet af. Bij gewone dubbele en triple beglazing is dat wel het geval.

5.4 Bewustwording huurders
SWZ is in 2021 gestart met een pilot Energiecoaches. Bij de pilot Energiecoaches draait het om huurders bewust te maken van hun energieverbruik en ze zo te helpen met het besparen van energie. De coaches zijn ook huurders van SWZ. Zo helpt de ene huurder de andere. In de loop van 2021 zijn een aantal huurders opgeleid als coach. In het vierde kwartaal zijn de eerste huisbezoeken geweest. Het is erg positief ontvangen. Het komende jaar wordt de pilot voortgezet.

Bijlage 1: **Experimenten woonruimteverdeling**

Delta Wonen
Doorstroom bij nieuwbouw: stimuleren doorstroomtreintjes en passendheid woning
Er zijn in 2020 twee nieuwbouwprojecten opgeleverd waarbij voorrang is gegeven aan 'doorstromers.

Deze projecten zijn:
- Breezicht–Zuid, 36 eengezinswoningen stadshagen.
  Doel: Meer mensen een passend thuis door woningzoekenden vanuit kleine(re) sociale huurwoning of flat met voorrang door te laten stromen.
  Resultaat: Van de 36 eengezinswoningen zijn er 32 met voorrang toegewezen aan doorstromers.
- Kop van Hoog, 41 appartementen Kamperpoort , (22 appartementen met 1 slaapkamer en 19 appartementen met 2 slaapkamers).
  Doel: Meer mensen een passend thuis door woningzoekenden vanuit een sociale huur eengezinswoning door laten stromen (met name gericht op senioren) naar appartement.
  Resultaat: van de 10 appartementen die met voorrang zijn geadverteerd is er 1 toegewezen aan een doorstromer.

In 2021 heeft deltaWonen 4 nieuwbouwcomplexen in Zwolle in de verhuur gehad met de doorstroomregel. Het doel van de diverse doorstroommaatregelen bij de oplevering van nieuwbouwprojecten in Zwolle is om verhuisketens (verhuistreintjes) in Zwolle actief te stimuleren door minimaal 50% van de woningen actief toe te wijzen aan Zwollenaren die een corporatiewoning in Zwolle achterlaten.

Project	Aantal met doorstroom maatregel	Doorstroomregel	Resultaat
72 appartementen Middelweg Dieze	34	Huurders die een corporatiewoning in Zwolle leeg achterlaten	100% (34)
30 eengezinswoningen Breezicht Duinen Stadshagen	15	Huurders die een corporatiewoning in Zwolle leeg achterlaten en min 2 pers.h.h.	100% (15)
11 woningen (slaapkamer/ badkamer begane grond) Waaranders/Kastanjetuin Stadshagen	5	Huurders van 55+ die corporatie eengezinswoning leeg achterlaat in Zwolle + concept 'Waaranders' onderschrijven; dmv verplicht aan te leveren motivatie	0% (0)
30 appartementen Brandweerkazerne Kamperpoort	11	Huurders die corporatie eengezinswoning leeg achterlaat in Zwolle	27% (3)
6 eengezinswoningen Brandweerkazerne Kamperpoort	6	Huurders die een corporatiewoning in Zwolle leeg achterlaten en min 2 pers.h.h.	100% (6)

Door deze doorstroommaatregelen zijn in 2021 58 corporatiewoningen op basis van adverteren met 'voorrang voor doorstromers' toegevoegd aan de woningzoeker om weer te verhuren aan een woningzoekende. Daarnaast heeft dit, met name door het project Breezicht, ook gezorgd voor een betere passendheid. Er zijn immers gezinnen verhuisd van een flat naar een

eengezinswoning. Alle woningen met deze doorstroomregel zijn verhuurd aan doorstromers.

Doorstroom en passendheid bestaande voorraad
In 2021 zijn de grote eengezinswoningen met 3 of meer slaapkamers en een vaste trap naar de zolder gelabeld voor voorrang aan een meerpersoonshuishouden. Op deze wijze wil deltaWonen meer mensen/gezinnen passend laten wonen en bijdragen aan doorstroom.

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag zijn jongeren < 23 jaar afhankelijk van woningen met een huurprijs < €442,46. Woningen in deze huurklasse zijn schaars en het is voor met name niet studerende jongeren moeilijk om aan woonruimte te komen. Daarom heeft deltaWonen in 2021 een groot aantal van de woningen met een huur < €442,46 gelabeld met 'voorrang voor jongeren < 23 jaar'. In 2021 is de lijst met woningen die gelabeld zijn met 'voorrang voor 55+/65+' of 'bestemd voor 65+' geactualiseerd.

Wooncoach Senioren
De uitkomsten van de enquêtes van Vitaal en Veilig Thuis worden benut bij de inzet van het ontwikkelen van doorstroommaatregelen. Door corona was het grotendeels niet mogelijk mensen thuis te bezoeken. Senioren die de enquête hebben ingevuld en met wie contact is gezocht gaven aan dat zij graag in gesprek wilden maar nadat corona voorbij is. In 2022 wordt dit verder opgepakt.

Inzet van een senioren wooncoach die pro- en reactief ouderen kan faciliteren bij hun (mogelijke) verhuiswens. De wooncoach heeft in 2020 en 2021 i.v.m. corona reactief gewerkt (zie ook vorige punt). Daar waar huurders aan hebben gegeven graag een gesprek te willen, heeft de senioren wooncoach contact gehad met huurders om samen te kijken naar eventuele drempels, oplossingen en mogelijkheden.

Openbaar Belang

Magische Mix
Openbaar Belang is in januari 2020 gestart met de magische mix. Doel van de magische mix is een goede verdeling van woningen zodat eenieder woont in een woning die past bij hun specifieke levensfase, maar ook een mix van bewoners krijgen die elkaar vooruithelpt in het leven. Een inclusieve samenleving waarbij de leefbaarheid en veiligheid op peil blijft en er een goede balans in de buurt en het complex waar de mensen wonen.

We zien een complex in balans wanneer de verhouding reguliere huurders, vragers en dragers volgens een procentuele verdeling van resp. 50% / 35% / 15% verdeeld is. Naast de reguliere bewoners, wonen dan in 35% van de woningen mensen die een hulpvraag hebben, zogenaamde vragers en 15% van de woningen bewoond wordt door mensen die iets extra's voor de straat/complex/wijk kunnen betekenen en daarmee de vragers op kunnen vangen, dit noemen wij dragers.

Om dit te bereiken is er per complex een overzicht van de bewonerssamenstelling gemaakt. Deze wordt gedurende het jaar gemonitord, periodiek geëvalueerd en waar nodig aangepast. Bij elke mutatie sturen we op de juiste balans in onze complexen. Het doel is om in 2022 in 25% van de complexen, waar nu nog geen balans is, een balans te hebben ontwikkeld.

Binnen de magische mix:
- Zetten wij ons extra in voor mensen met een specifieke woonbehoefte
- Kiezen we voor een goede mix in wonen en bewoners
- Zetten we maatwerk in waar nodig

Doorstroommakelaar
Het doorstromen van senioren van grotere naar kleinere, meer passende woningen kan deels een oplossing zijn om eengezinswoningen beschikbaar te krijgen voor gezinnen.

Zo kan er een verhuisbeweging ontstaan waar meer woningzoekenden van kunnen profiteren. Openbaar Belang is gestart met een "doorstroommakelaar" die zich richt op het laten doorstromen van ouderen om zo een verhuisbeweging op gang te brengen. Om dit te realiseren gaat de doorstroommakelaar samen met de oudere(n) gekeken of ze ook gelukkig kunnen worden in een andere woning en of er maatwerk voor nodig is om dit te bereiken. Dit kan gaan om ontzorgen op verschillende gebieden en eventuele financiële regelingen.

De wooncoach
Het pilotproject 'Wooncoach Zwolle' is gestart. Hiermee wordt zelfstandig wonen - en meedoen in de maatschappij - beter mogelijk gemaakt voor mensen die nu nog beschermd wonen, 'bankhoppen' of in de maatschappelijke opvang zitten. De pilot is een samenwerking tussen woningcorporatie Openbaar Belang, de gemeente Zwolle en MEE IJsseloevers.

Preventieve werking inzet wooncoach
Niet alle nieuwe bewoners lukt het om direct zelfstandig ergens te gaan wonen. Soms zijn er uitdagingen die aangegaan moeten worden of vindt iemand het lastig om te bedenken hoe je met je buurtgenoten om moet gaan. Dan is het prettig als er iemand is die daarbij kan helpen: de wooncoach. De wooncoach houdt de bewoner in beeld, is de persoonlijke vraagbaak van de bewoner op het vlak van goed huurderschap en betrekt zijn naaste(n), fungeert als vertrouwenspersoon en helpt een goede buurman/buurvrouw te zijn.



Het pilotproject
De pilot start in Zwolle met 10 nieuwe bewoners. Zij gaan een woning van Openbaar Belang huren én krijgen daarbij een wooncoach. De medewerking van de coach is een voorwaarde voor het huurcontract en wordt hierin ook opgenomen. De wooncoach levert geen zorg en is een onafhankelijk persoon. Van belang is dat de wooncoach de bewoner activeert om de regie over zijn of haar leven op te pakken. Hierdoor bereiken we dat deze bewoners niet langer tussen wal en schip vallen. Deze pilot past bij de visie van de drie partijen om hulp en ondersteuning zoveel mogelijk in het gewone leven van inwoners te bieden. Dichtbij of in huis, en zo licht als mogelijk is.

Tijdelijke huurcontracten
Sinds januari 2019 worden de toekomstige sloopwoningen aan de Wiecherlinckstraat en Schuurmanstraat tijdelijk verhuurd bij mutatie. Het hele complex betreft 180 woningen die de komende jaren gefaseerd gesloopt gaan worden.

Openbaar Belang heeft Carex de opdracht gegeven deze woningen tijdelijk (max. 2 jaar) te verhuren onder de voorwaarden van het Ministerie. Natuurlijk houden wij hier de balans (magische mix) in het complex ook in de gaten.

Over 2020 heeft dit geleid tot huisvesting van 24 woningzoekenden die in nood zaten vanwege een echtscheiding (in een sociale noodsituatie/huiselijk geweld situatie en/of met/zonder kinderen), 8 arbeidsmigranten en 6 woningzoekenden uit een kritieke woonsituatie (b.v. huiselijk geweld, Limor, Herberg). 3 van deze huurders vielen in een hogere inkomenscategorie. Op deze manier is het mogelijk om een mooie bijdrage te leveren aan de flexibele schil in Zwolle.



Bijlage 2: **Afspraken sociaal huurakkoord**

- De huurprijzen van sociale huurwoningen van een corporatie kunnen gemiddeld maximaal met inflatie stijgen. Dat is een procent lager dan tot nu toe het geval was. De huurstijgingen worden hierdoor verder afgeremd. Het gaat hier om de stijging van de huurprijzen van een corporatie bij elkaar (de huursom). Corporaties hebben ook de mogelijkheid bij sommige huizen de huur iets meer of minder te verhogen, bijvoorbeeld als die huur relatief laag of hoog is voor de kwaliteit van het huis.
- De huur wordt niet verhoogd ('bevroren') bij huurders die een huur hebben die relatief te hoog is in relatie tot hun inkomen.
- Huurders die een huurprijs boven de sociale huurgrens (€ 737,14 in 2020 en € 752,33 in 2021) betalen en huurtoeslaggerechtigd zijn, krijgen huurverlaging.
- De komende jaren moeten er veel huurwoningen worden verduurzaamd. Bij verduurzamende renovaties spreken Woonbond en Aedes af dat de gemiddelde reële besparing op de energierekening niet lager is dan de stijging in huur of servicekosten bij renovatie. Zo verwachten we dat huurders er bij verduurzaming op vooruit gaan, doordat de woonlasten dalen.
- Corporaties, huurdersorganisatie en gemeente kunnen afspreken dat er extra ruimte nodig is om de huur te verhogen. Dat kan met maximaal 1 procent. Bijvoorbeeld als er geld nodig is om in de regio nieuwe huizen te bouwen of voor herstructurering, maar de corporatie onvoldoende investeringscapaciteit heeft.
- Als er een nieuwe huurder in een huis komt, kunnen corporaties de huur opnieuw vaststellen, passend bij het huis en het inkomen van de nieuwe huurders.



Bijlage 3: **Werkatelier Dieze voor Wonen en Zorg**

Naar aanleiding van de Algemene Ledenvergadering Vergadering WWZ038 is er een werkgroep geformeerd. Deze werkgroep heeft gekozen om het altelier via de methodiek van een Designsprint te laten plaatsvinden. Deze Designsprint wordt begeleid door Mindt.

Het resultaat van een sprint is een concrete (deel)oplossing voor de gestelde uitdaging, ontworpen door een samenwerking van verschillende partijen en stakeholders, getoetst in de praktijk.

De sprint bestaat uit 4 dagen met op
Dag 1: focus op het probleem en mogelijke oplossingen.
Dag 2: werken naar één oplossing die getest kan worden.
Dag 3: uitwerken prototype
dag 4: testen prototype met echte gebruikers

Tijdens het werkatelier zijn de ambities geformuleerd waarmee de deelnemers aan de sprint verder zijn gegaan.

Ambities:
- Over twee jaar is Dieze een inclusieve wijk; er is wederzijds begrip en saamhorigheid onder bewoners en buren. De zorg, zowel formeel als informeel, is goed op elkaar afgestemd.
- Over twee jaar zijn er ontwikkelingen die leiden tot laagdrempelige inclusieve voorzieningen waar vraag naar is onder bewoners, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en terecht kunnen bij vragen.

Tijdens de eerste 2 sprintdagen zijn de deelnemers met de volgende uitwerking gekomen;
- Doel: Over twee jaar werken we zonder zorgindicaties. Zorg en welzijnspartners werken samen aan een leefbare wijk. We werken aan een inclusieve wijk, presentie is preventie. Participatie staat hoog in het vaandel; wel naar ieders vermogen.

Vragen die zij daar bij hebben:
- Kunnen we daadwerkelijk zonder zorgindicaties gaan werken? Zijn de geesten en de systemen hier wel rijp voor? Ook met met betrekking tot de AVG?
- Durven we samen te werken met andere organisaties en te werken aan een gezamenlijk doel in plaats van eigen belangen?
- Kunnen we systemen zo inrichten dat de verschillende partijen wel samen kunnen werken ten behoeve van het doel?

Oplossingsrichtingen en mogelijke resultaten zijn opgehaald en de groep heeft de keuze gemaakt om zich in eerste instantie te richten op een deel waar zij direct invloed op kunnen uitoefenen. Hierbij gaan de deelnemers zich focussen op ‘Het eerste contactmoment’ omdat dit een belangrijk rol speelt.

Dag 3 en 4 moeten nog plaatsvinden en hiervoor is het voorstel prototype om een rollenspel met betrekking tot eerste contactmoment bewoners te testen.