

Prestatieafspraken
Gemeente Zwolle – Wetland Wonen
2021-2023

Inleiding

Wetland Wonen is als woningcorporatie actief in de gemeente Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle in woningmarktregio Zwolle – stedendriehoek. In 2018 is Wetland Wonen toegetreden tot de Zwolse woningmarkt met de bouw van complex Esdoornstraat, een complex met 35 appartementen voor de doelgroep 55+ gelegen naast woonzorgcentrum de Esdoorn van de Zonnehuisgroep IJssel-Vecht.

Wetland Wonen heeft vanuit de huidige financiële positie de mogelijkheid om via investeringen in nieuwbouw of overname van bestaand bezit een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Zwolle. Vanuit de huidige portefeuille strategie is voor Zwolle een stevige groeiambitie geformuleerd. Bij toekomstige investeringen in Zwolle wordt als criterium gehanteerd de (afwezigheid van de) bereidheid van andere corporaties om te investeren. Voorwaarde voor de toekomstige groeiopgave is een goede samenwerking met de Zwolse corporaties.

De rol en daarmee de verantwoordelijkheid van Wetland Wonen in Zwolle zal daarmee de komende jaren toenemen. In gezamenlijkheid hebben de gemeente Zwolle en Wetland Wonen het voornemen geformuleerd dat Wetland Wonen vanuit deze (groeierende) rol deel zal nemen aan de prestatieafspraken 2020 t/m 2023 in de gemeente Zwolle. Wetland Wonen zal hiermee als 4^e actieve woningcorporatie deelnemen naast de drie huidige corporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang.

De huidige prestatieafspraken zijn gemaakt voor de periode 2020 t/m 2023. Het is de intentie van Wetland Wonen en de gemeente Zwolle om vanaf de nieuw te realiseren meerjarige prestatieafspraken voor de periode vanaf 2024 volwaardig deel te nemen aan de prestatieafspraken cyclus op een wijze die past bij de situatie en omvang van de woningportefeuille op dat moment. Hieronder wordt per onderwerp, conform de structuur van de reeds bestaande prestatieafspraken, invulling gegeven aan de bijdrage van Wetland Wonen in de gemeente Zwolle. In de aankomende jaren worden de afspraken jaarlijks besproken en geëvalueerd en wordt gekeken of aanvullende afspraken nodig zijn in relatie tot de wijzigende situatie en/of woningportefeuille.

Positie Wetland Wonen in Zwolle

Voordat we vaststellen welke bijdrage Wetland Wonen per thema kan leveren is het belangrijk om vast te stellen waar Wetland Wonen voor staat: “Als woningcorporatie ligt onze opgave in de eerste plaats in de zorg voor voldoende, betaalbare, kwalitatief goede en geschikte woningen. Tegelijkertijd weten we dat wonen meer is dan een dak boven het hoofd. Het gaat om onderdeel zijn van een samenleving en in verbinding staan met elkaar.” (Passage uit ons beleidsplan “In Verbinding 2019-2022”).

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

Onze inzet	Besproken thema's:
Overlegstructuur en samenwerking. Wetland Wonen sluit jaarlijks minimaal eenmaal aan bij het ambtelijk overleg. Hiermee wordt Wetland Wonen deelnemer van de overlegstructuur tot een niveau dat passend is voor de huidige omvang. In de komende jaren wordt in relatie tot de portefeuilleomvang beoordeeld of een aanpassing of aanvulling op de overlegstructuur nodig is. Op dit moment heeft Wetland Wonen een woningportefeuille van 35 woningen in Zwolle. De overlegstructuur zoals deze nu is vastgesteld met de overige 3 corporaties¹ past op dit moment niet bij de omvang van de portefeuille van Wetland Wonen.	• Aansluiten overlegstructuur prestatieafspraken. Wetland Wonen sluit jaarlijks minimaal eenmaal aan bij het ambtelijk overleg.
Omvang sociale woningvoorraad. Wetland Wonen heeft de ambitie om in Zwolle door te groeien naar 150 woningen. Op dit moment omvat de portefeuille 35 woningen (Esdoornstraat).	• Voor de komende jaren (2021-2022) staat project Eikenlaan gepland, dit project omvat een overname van 11 woningen van deltaWonen en nieuwbouw van 17 appartementen. • Daarnaast zijn 54 woningen overgenomen van Mooiland, deze worden worden op 31 december 2020 overgedragen. • Projecten worden altijd getoetst op basis van de actuele marktvraag.
Betaalbaarheid en beschikbaarheid. Wij vinden het belangrijk dat er voldoende, betaalbare, kwalitatief goede en geschikte woningen zijn voor de primaire doelgroep en dat de huurprijs passend is bij het inkomensniveau.	• Wetland Wonen hanteert een streefhuur van 80% met tweehurenbeleid. Wij noemen dit "<i>huur op maat</i>". Kandidaten met een inkomen < Euro 23.175 of < Euro 31.475 kunnen huren met een passende huurprijs, de huur wordt in die gevallen afgetopt op de 1^e of 2^e aftoppingsgrens. Bij kandidaten met een hoger inkomen wordt de streefhuur toegepast. • Wetland Wonen hanteert op portefeuille niveau geen inkomensafhankelijke huurverhoging. • Wetland Wonen hanteerde de afgelopen jaren (2018-2020) een inflatievolgende huurverhoging. • Wetland Wonen is in de gemeente Steenwijkerland deelnemer bij een pilot voor inzet van de voorzieningenwijzer en de inzet van energiecoaches.

¹ Huidige afspraken 3 corporaties: 6x per jaar ambtelijk overleg, 2x bestuurlijk overleg, 1x bestuurlijke afstemming.

Onze inzet	Besproken thema's:
Woonruimteverdeling. Wetland Wonen is aangesloten bij het gezamenlijke woonruimte-verdeelsysteem voor woningen van de corporaties De Woningzoeker.	
Duurzaamheid. Wetland Wonen koerst naar een woning gebonden CO2 neutrale woningvoorraad in 2050.	• Wij hanteren een renovatieprogramma voor verduurzaming van het bestaande bezit, daarbij hanteren wij een doelstelling van -3% CO2 uitstoot reductie per jaar. • De huidige portefeuille in Zwolle omvat 35 woningen met bouwjaar 2018, deze woningen zijn voorzien van een energie index van gemiddeld 0,90. Voor deze woningen geldt vanzelfsprekend geen verduurzamingsopgave voor de komende jaren. • Bij nieuwbouw hanteren we de BENG uitgangspunten en bouwen we gasloos. <u>Energie indexen:</u> Esdoornstraat, 35 woningen; energie index 0,79 tot 1,07, gemiddeld 0,9
Klimaatadaptatie en circulariteit. Een duurzame samenleving is een samenleving waar mensen mee kunnen doen en gezond en veilig kunnen wonen in energiezuinige en betaalbare woningen.	• We willen ervaring opdoen met circulariteit door middel van pilot projecten en samen leren met ketenpartners. • Bij nieuwbouwprojecten wordt beoordeeld welke kansen zich voordoen voor klimaat adaptieve maatregelen. Wetland Wonen maakt bij nieuwbouw of renovatie gebruik van de kennis en expertise die op het gebied van klimaatadaptatie vanuit de gemeente Zwolle beschikbaar wordt gesteld.

Onze inzet	Besproken thema's:
Aankoop woningen Mooiland. Wetland Wonen verwacht eind 2020 de aankoop af te ronden van 54 woningen. Dit betreft 2 complexen aan de Backermark (12 appartementen) en Wolthuismark (42 appartementen).	- De Backermark betreft een niet-Deab complex. Dit houdt in dat er goedkeuring noodzakelijk is van de Autoriteit Woningcorporaties om het complex in deze staat over te nemen. Om de aankoop van de Backermark mogelijk te maken is in overleg met Mooiland en de gemeente Zwolle besloten om de huurprijzen van deze 12 appartementen voorafgaand aan de aankoop te verlagen tot Deab niveau. Dit gebeurt door de huurders van de Backermark een nieuwe huurovereenkomst aan te bieden. De huren worden na aankoop weer verhoogd tot het huidige huurprijsniveau. - Zoals beschreven hanteert Wetland Wonen op portefeuille niveau geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor de woningen van de Backermark is afgesproken dat er wel een inkomensafhankelijke huurverhoging gehanteerd wordt om de huurprijzen sneller weer naar het oorspronkelijke huurniveau te brengen. Hiermee worden deze woningen behouden voor het middelhuis segment.

Onze inzet	Besproken thema's:
Leefbaarheid, wonen en zorg. Wetland Wonen hecht veel waarde aan leefbare en inclusieve woonwijken. Wij werken met gebiedsteams waardoor de medewerkers zich optimaal in verbinding kunnen stellen met de bewoners en partners in het werkgebied.	Een aantal kenmerkende uitgangspunten voor de wijze waarop Wetland Wonen in verbinding wil zijn met haar omgeving: • Wij zijn in verbinding met onze omgeving. Wij zoeken verbinding met bewoners, maatschappelijke partners en stakeholders. Het behouden en verbeteren van leefbaarheid zien wij als een gemeenschappelijke opgave. • We blijven proactief in verbinding met belangenorganisaties zoals plaatselijke belangenverenigingen, ouderenorganisaties, raadsfracties en dergelijke. We maken in vaste perioden en cycli afspraken met deze partijen voor overleg en afstemming. • We faciliteren in een netwerkverband met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties bewegingen naar een inclusieve samenleving. • Gezamenlijk met andere regionale woningcorporaties draagt Wetland Wonen bij aan daklozenopvang De Herberg en (crisis)opvang Stichting Kadera. Wij dragen financieel bij en er worden door de woningcorporaties woningen ter beschikking gesteld voor de doorstroming vanuit de Herberg naar zelfstandig wonen. • We stimuleren en faciliteren bewonersparticipatie. Dit doen we onder andere bij wijkvernieuwing. In elk projectplan geven we aan op welke manier we participatie vorm en inhoud geven. • Voor de gemeente Zwolle wordt invulling gegeven aan bovengenoemde kenmerken op een wijze die past bij de huidige portefeuille. De komende jaren is geen wijkvernieuwing gepland, het bezit in Zwolle dateert uit 2018, dit betekent dat er voor deze woningen geen wijkvernieuwing is gepland. • Wetland Wonen werkt samen met huurdersvereniging Zwartewaterwiede. Bij verhuur verstrekken wij bijvoorbeeld een informatieflyer en inschrijfformulier zodat nieuwe huurders zich eenvoudig kunnen inschrijven bij de huurdersvereniging. Wetland Wonen faciliteert de huurdersvereniging. De huurdersvereniging heeft een eigen verantwoordelijkheid voor het betrekken van haar bewoners in het werkgebied. • Op casus/gebiedsniveau treedt Wetland Wonen in contact met gemeente en de maatschappelijke partners op basis van de betreffende casus.

Bijlage I: Wetland Wonen in Zwolle

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Huidige voorraad			
Zwolle: appartementengebouw De Esdoorn, Esdoornstraat 5-1 t/m 5-310, 35 appartementen nabij woonzorgcentrum De Esdoorn - Zonnehuisgroep			
Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	35	100%	
- ≤ € 619,01	31	89%	
- > € 619,01 en ≤ € 737,14	4	11%	
- > € 737,14	0	0%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	35	100%	
- ≤ € 619,01	0	0%	
- > € 619,01 en ≤ € 737,14	35	100%	
- > € 737,14	0	0%	

KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Transformatie	
2021	2021- 2024
Nvt.	Nvt.

Duurzaamheid	
2021	2021- 2024
• Nvt.	• Nvt.

Ondertekening

De prestatieafspraken zijn geldig van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2023.

De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.

Aldus ondertekend op: 03-12-2020

Gemeente Zwolle namens het
College van Burgemeester en
Wethouders, Wethouder Wonen:



E. Anker
Stichting Wetland Wonen Groep



M.M. Timmerman
Huurdersvereniging
Zwartewaterwiede



M. de Boer-Nijhuis