

Jaarschijf 2022

Inleiding

In 2019 hebben gemeente, corporaties en hun huurdersorganisaties de Prestatieafspraken 2020-2023 vastgesteld. Als uitwerking daarvan maken we jaarlijks een jaarschijf met concrete afspraken voor dat jaar. Met deze Jaarschijf 2022 zijn we halverwege de periode van de Prestatieafspraken. Goed moment om te kijken of we onze ambities gaan halen.

De opgaven waar gemeente, woningcorporaties en huurders in partnerschap aan werken, zijn groot en complex. Daarom werken we vanuit een programmatische aanpak die bestaat uit vier programmalijnen met per lijn een programmamaverantwoordelijke en een plan van aanpak. In 2022 gaan we verder op deze methode van programmatisch creëren.

In de Jaarschijf 2022 volgen eerste algemene afspraken over de organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring. Daarna volgen afspraken in het kader van de ambities sterke groeistad en moderne woonstad: omvang en samenstelling van de sociale voorraad. Binnen dit hoofdstuk valt de programmalijn Sterke groeistad.

Vervolgens het hoofdstuk Solidaire leefstad. Dit hoofdstuk omvat de programmalijnen Woonruimteverdeling & Experimenteerruimte, Betaalbaarheid en Wonen & Zorg.

We sluiten af met het hoofdstuk Duurzame deltapstad, hier besteden we aandacht aan afspraken over de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Hier is geen programmalijn opgesteld maar sluiten we op de vele reeds bestaande lijnen tussen gemeente en woningcorporaties.

Tijdens de looptijd van deze afspraken monitoren we de voortgang en bespreken die in het Bestuurlijk Overleg tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Na afloop van de Jaarschijf 2022 rapporteren we over de resultaten in het Volkshuisvestelijk Verslag 2022.

1. Organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring.

Om gezamenlijk op te trekken in de belangrijke opgaven waar we de komende jaren voor staan maken we jaarlijks aanvullende afspraken op het gebied van organisatie en samenwerking. Om te komen tot een goede uitwerking van de verschillende opgaven is inzicht in de cijfers omtrent (sociale) woningbouw in Zwolle en de vertaling daarvan naar beleidsinformatie noodzakelijk. Dit doen we onder andere door samen onderzoeken uit te zetten, WoonInzicht door te ontwikkelen. Daarnaast laten we, door deelname aan de alliantie SMART ZWOLLE, de stad slimmer werken door het delen van data en slimme technologie. Dit zijn activiteiten die ieder jaar terug komen. In 2022 staan in het bijzonder de volgende werkzaamheden op het programma:

- *Vertaling van de resultaten van WoON 2021 naar volkshuisvestelijk beleid voor 2022 e.v.*
- *In 2022 nemen Partijen een besluit over het uitvoeren van de Woningmarktmonitor van ABF Research. Waarbij de kosten van dit onderzoek, €17.500,-, zullen worden verdeeld. De monitor geeft prognoses over de ontwikkeling van doelgroepen, inkomen, huishoudgrootte, leeftijd en type woning.*
- *Verkenning of het met name voor de huurdersorganisaties meerwaarde heeft een samenwerkingsovereenkomst te sluiten waarin partijen vastleggen wat zij onderling van elkaar verwachten en hoe zij elkaar daarin kunnen ondersteunen en versterken.*
- *Partijen organiseren een informatiesessie over SMART Zwolle.*

2. Sterke groeistad en moderne woonstad: omvang en samenstelling sociale voorraad.

2.1 De inclusieve stad Zwolle.

Zwolle groeit sterk en heeft een ambitieuze woningbouwopgave van gemiddeld 1.000 woningen per jaar. In de Prestatieafspraken 2020-2023 is vastgelegd dat de sociale voorraad evenredig moet meegroeien met woningen die in ontwikkeling, verhuur en beheer zijn van de Zwolse Toegelaten instelling. Het doel is de kwalitatieve groei van een inclusieve stad. Corporaties doen mee in de schaa sprong van Zwolle. Voor de toevoeging van sociale huurwoningen zijn de volgende ontwikkelingen relevant te benoemen in de Jaarschijf 2022.

- In 2022 werken Rijk, Regio en Provincie verder aan de Verstedelijkingsstrategie voor de Regio Zwolle, een traject waarin langjarige samenwerking tussen Regio, Rijk en Provincie voor de groei van Zwolle wordt ingezet. De gemeente participeert in werkgroepen, corporaties en huurdersorganisaties zijn stakeholder in dit proces. In het BO staat de Verstedelijkingsstrategie standaard op de agenda.
- In 2021 is een motie aangenomen waarin de Kamer het Kabinet oproept een Woondeal tussen Zwolle, Deventer en Apeldoorn te sluiten. Rijk, provincie en genoemde gemeenten werken die uit.
- De aanvraag Bouwimpuls voor de gebiedsontwikkeling aan de Zwartewaterallee is toegekend voor een bedrag van €3,5 mio. Een aanvraag voor de Spoorzone is in voorbereiding.
- In 2021 hebben provincie en de Overijsselse gemeenten de Regionale Woonagenda's West Overijssel en Twente vastgesteld waarin ook afspraken staan over sociale huur, wonen en zorg en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Deze afspraken liggen in de lijn met de Prestatieafspraken 2020-2023 die wij met elkaar gemaakt hebben. Met de regionale woonafspraken committeert de provincie zich ook aan de ontwikkeling van de sociale woningbouw en aan wonen en zorg.
- Gemeente Zwolle voert een lobby richting het Rijk voor een tweede tranche van het Volkshuisvestingsfonds in 2022 en bereidt het indienen van een kansrijke aanvraag voor. Het VHV-fonds financiert plannen van corporaties en particuliere woningeigenaren voor verbetering en verduurzaming van woningen en de woonomgeving. De gemeente heeft €75.000 beschikbaar gesteld en verzoekt de corporaties een bijdrage beschikbaar te stellen voor de lobby en voorbereiding van een kansrijke aanvraag.

Voor het jaar 2022 ontwikkelt de sociale voorraad van deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang zich als volgt:

Groei van de sociale voorraad in 2022

Corporatie	dW	SWZ	OB	Totaal
Nieuwbouw	0	76	0	76
Overige toevoegingen	0	0	2	2
Sloop woningen	0	24	36	60
Verkoop	10	21	9	40
Liberaliseren	0	0	6	6
Netto toevoeging	-10	31	-49	-28

Groei van de sociale voorraad 2020-2023 in totalen

Jaren	2020	2021	2022	2023	Totaal
Nieuwbouw	299	229	76	335	939
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	-28	272	533

De conclusie uit bovenstaande tabellen is dat de groei van de sociale voorraad in 2022 negatief is, maar in 2023 fors positiever. Verder valt op dat de totale nieuwproductie met 939 erg hoog is, maar dat sloop en verkoop de netto toevoegingen drukken. De verwachte netto groei van de sociale voorraad van de corporaties in de periode 2020-2023 blijft uiteindelijk achter bij de afgesproken minimale groei van 700 sociale huurwoningen.

Dat geldt ook voor de totale groei van de woningvoorraad in Zwolle 2020-2023. Die blijft achter bij de doelstelling van gemiddeld 1.000 woningen per jaar. De verklaring daarvoor is onder andere dat de grote binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in Zwolle veel meer voorbereidingstijd en financiële impulsen vergen dan voorzien, een situatie die gemeengoed is in Nederland. Een deel van de beoogde groei van de sociale voorraad van de Zwolse corporaties moet komen uit die gebiedsontwikkelingen.

Dit betekent dat de uitvoering van de zeven basisregels voor een inclusieve stad, zoals vastgesteld in het Concilium en overgenomen in de Prestatieafspraken 2020-2023 essentieel is voor de groei van de sociale voorraad van de Zwolse corporaties.

De indruk tot zover is dat in verschillende projecten en gebiedsontwikkelingen de corporaties aan tafel zitten en positie krijgen in het aandeel sociale huur. Maar dat gebeurt niet overal en “aan tafel zitten” betekent niet dat ontwikkelaar en corporatie het eens kunnen worden. Dat heeft het Concilium ertoe gebracht om de basisregels te verduidelijken en aan te scherpen.

Voor wat betreft de realisatie van sociale huurwoningen zijn de Zwolse woningcorporaties als Toegelaten Instellingen (TI) in de Prestatieafspraken benoemd als de preferente partner. De corporaties ontleen hun positie als sociale verhuurders, aan de Woningwet. Deze waarborgt een blijvende betrokkenheid van de corporatie bij de wijken en de stad, eist prestatieafspraken met de gemeente en biedt een specifiek stelsel van huurbeleid en huurbescherming van huurders aangewezen op een sociale huurwoning.

Conform de Prestatieafspraken stuurt de gemeente op de realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen door de Zwolse corporaties. Sturen betekent dat de gemeente haar (publiekrechtelijk) instrumentarium inzet om dit aandeel te kunnen realiseren. Dit kan door in anterieure (exploitatie) overeenkomsten het programma voor en uitvoering van de sociale huur vast te leggen, maar ook andere instrumenten zijn mogelijk. Zo stuurt de gemeente erop 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.

Levensloopbestendige woningen

In de prestatieafspraken 2020-2023 hebben we met elkaar afgesproken dat partijen tijdig, doch in ieder geval voor de ontwerpfase, met elkaar in overleg treden om te komen tot de gewenste/benodigde levensloopbestendige woningen en woongebouwen in een geschikte omgeving. Er is regulier overleg tussen de gemeente en de corporaties over de toewijzing en toevoeging van WMO-woningen.

Middeldure huur.

In 2021 hebben gemeente en corporaties de mogelijkheden verkend in Breezicht Noord twee pilots middeldure huurwoningen te realiseren. Het gaat dan om huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens (€ 752 prijspeil 2021) en € 1.000 per maand.

De realisatie van middeldure huurwoningen draagt bij aan betaalbaar wonen in Zwolle. Om dat goed te borgen spreken gemeente en corporaties af dat de corporaties deze huurwoningen passend toewijzen aan huishoudens met een zogenoemd middeninkomens (hoogte is afhankelijk van de samenstelling van het huishouden) en dat de huurstijgingen gelijk is aan die van de sociale huur. Daarnaast zijn nog enkele afspraken gemaakt zoals de minimale uitpondtermijn. Daartegenover is de gemeente bereid een passende grondprijs aan te bieden. Bovengenoemde pilots in Breezicht zijn bedoeld ervaring met het aanbieden van middeldure huurwoningen door de corporaties mee op te doen.

Bovengenoemde afspraken vinden hun basis in de verkenning die in het voorjaar 2021 is gemaakt. De gemeente stelt op basis van die verkenning uitgangspunten Middeldure Huur vast zodat dit segment een blijvende bijdrage levert aan betaalbaar wonen in Zwolle.

In navolging van landelijke discussies over de betekenis van dit marktsegment en over de positie van de corporaties daarin, willen wij in het woningbouwopgave voor Zwolle een aandeel middeldure huur met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 1.000 per maand opnemen. Hoe groot dat aandeel is, zal in de betaalbaarheidsagenda worden bepaald in samenspraak ook met de marktpartijen. Met de uitgangspunten Middeldure Huur wil de gemeente niet alleen bij de eigen gronduitgifte maar ook in de gebiedsontwikkelingen waar de gemeente geen eigendom heeft stimuleren dit segment voldoende bediend wordt.

Tenslotte.

Om goed inzicht te hebben in elkaars projectenportefeuille en te weten wat er speelt in de diverse deelgebieden in de stad is in 2021 het accountmanagement tussen de woningbouwregisseurs van de gemeente en de vastgoedmanagers van de corporaties opgezet. Omdat dit overleg veel toegevoegde waarde heeft, wordt het in 2022 voortgezet.

2.2. Grondprijzen en parkeren

De Corona crisis heeft de discussie over de hoogte en systematiek van de grondprijzen ernstig vertraagd. Gemeente en corporaties hadden een werkgroep aangesteld met één aanspreekpunt tevens procesbegeleider. De werkgroep zorgt voor een breed gedragen en evenwichtig voorstel waarin alle partijen zich kunnen vinden. Stap 1 is het over en weer krijgen van inzicht in de wijze van samenstelling/berekening (methodieken) van grondprijsberekening. Om tot een gedragen voorstel te kunnen komen over dit thema, is het zeer gewenst fysiek bij elkaar te komen. De gemeente Zwolle wil geen druk leggen op dit overleg. Voorstel is in 2022 het traject Grondprijzen weer op te pakken.

Voor het spoor parkeernormen wordt eveneens een werkgroep samengesteld. Deze verkent de opgave op het gebied van mobiliteit bij sociale huurwoningen en neemt ervaringen van recente projecten mee. De werkgroep bekijkt aan de hand hiervan welke interventies er nodig zijn om te komen tot een eventueel gewijzigde parkeernorm bij sociale huurwoningen en welke afspraken hierbij horen in kader van monitoring.

De werkgroep zorgt ook hier voor een breed gedragen en evenwichtig voorstel waarin alle partijen zich kunnen vinden. Dit voorstel wordt in het Bestuurlijk Overleg in het voorjaar van 2022 besproken en vastgesteld.

2.3 Positionering

Afspraak is voor elke nieuwe ontwikkeling te kijken naar het bredere beeld van de wijk via een positioneringsstatement. In 2021 is voor Dieze-West een positioneringsstatement vastgesteld. In 2022 wordt bekeken welke positioneringsstatements van de gebieden nog actueel zijn en welke een update behoeven. Daarnaast wordt in de betreffende gebieden gewerkt via de statements en visies die gemaakt zijn.

In 2021 is in het Concilium een Zwolse aanpak voor gebiedsontwikkeling vastgesteld. Het gaat hier met name om complexe gebiedsontwikkeling waar veel partijen bij zijn betrokken. Het is van belang dat het positioneringsstatement daarbinnen een plek/vorm krijgt.

2.4 Woonwagens

De gemeente en corporaties werken in 2022 samen verder aan de uitvoering aan de afspraken die in de overkoepelende Prestatieafspraken en de Jaarschijf 2020 zijn gemaakt. In 2022 kan de ruimtelijke procedure voor de woonwagenlocatie in Breezicht Noord worden doorlopen. SWZ draagt zorg voor de realisatie van deze locatie.

3. Solidaire leefstad: WRV, betaalbaarheid, leefbaarheid, Wonen & Zorg

Een optimale verdeling van de schaarse sociale huurwoningen, het zorgen voor betaalbare sociale huur in leefbare wijken, een optimale afstemming tussen wonen en zorg zijn onderdelen die bijdragen aan de ambitie van Zwolle een solidaire leefstad te zijn, waar het goed wonen is voor iedereen. In dit hoofdstuk komen veel concrete activiteiten voor 2022 voorbij die hier invulling aan geven.

3.1 Woonruimteverdeling

Uitvoeringsagenda

De stuurgroep woonruimteverdeling stuurt op basis van het afwegingskader. Vanaf 2020 zijn stappen gezet in de doorontwikkeling van de rapportage over de woonruimteverdeling, de analyse en duiding van de cijfers zijn hiermee verbeterd. In 2021 is hier op doorgegaan, waaronder de inzet van een extern bureau in het opstellen van de rapportage.

Gezien de grote hoeveelheid (big)data wordt onderzocht of de rapportagetool die nu gebruikt wordt verder kan bijdragen aan deze ontwikkelingen of dat er een andere rapportagetool betere ondersteuning biedt. In 2021 is een start gemaakt met de vraag hoe een rapportagetool ons hierbij kan helpen en hoe dit het beste vormgegeven zou kunnen worden. De verwachting is dat dit traject in 2022 afgerond wordt.

Het huidige afwegingskader is in 2020 door een extern bureau beoordeeld en in het bestuurlijk overleg van op 5 november 2020 vastgesteld. De stuurgroep werkt volgens dit afwegingskader, monitort dit en doet zo nodig voorstellen om dit bij te stellen. Deze voorstellen worden bestuurlijk vastgesteld. In 2022 zal er weer een evaluatie van het afwegingskader door de stuurgroep en/of extern bureau worden uitgevoerd.

Tot 2022 moesten corporaties minimaal 80% van hun DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot 40.024 (prijsspeil 2021). Maximaal 10% mocht naar huishoudens met een (laag) middeninkomen tot 44.655 euro (prijsspeil 2021) en maximaal 10% mocht vrij worden toegewezen. (80-10-10 regel).

Vanaf 2022 gelden nieuwe toewijzingsregels en verdwijnt de 'tussencategorie' voor mensen met een (laag) middeninkomen. Tegelijkertijd is de maximale vrije ruimte op 15% gesteld mits dit is opgenomen in de prestatieafspraken. Partijen spreken af dat, gezien de krapte op de woningmarkt in Zwolle voor de middeninkomens, de corporaties gebruik kunnen maken van de maximale vrije ruimte (15% in 2022) die de nieuwe wetgeving geeft.

	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen
Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot €40.765	Minimaal 85%
	Meerpersoonshuishouden	Tot €45.014	
Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 15%

Ontwikkelagenda, 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.

De samenwerkende corporaties van de Woningzoeker (Beter Wonen IJsselmuiden, Openbaar Belang, SWZ en deltaWonen) hebben het initiatief genomen tot een onderzoek naar de uitbreiding in NOWOZO verband. Onder externe procesbegeleiding hebben zij

corporatiedirecties gevraagd hoe zij aankijken tegen een uitbreiding van het regionaal stelsel op basis van hetgeen er in Zwolle/ Kampen /Zwartewaterland al staat.

De bestuurders van corporaties Salland Wonen, Vechtdal Wonen en Vechthorst wonen hebben aangegeven komende tijd deze interessante gedachte verder te willen onderzoeken. Ook de huurderorganisaties zijn in basis positief over het initiatief omdat het slaagkansen en keuzemogelijkheden vergroot. De huurdersorganisaties zijn onder leiding van een procesbegeleiding van de Woonbond betrokken bij het onderzoek. In 2022 zal het onderzoek worden afgerond en, bij een positief advies, zal een procesvoorstel voor de aansluiting bij de woningzoeker aan de partijen worden aangeboden.

3.2 Innovatieagenda

Experimenteerruimte Woonruimteverdeling

Partijen willen meer flexibiliteit in de woonruimteverdeling (WRV) aanbrengen om doorstroom te bevorderen, dan wel ongewenste concentratie van doelgroepen voorkomen. Daarbij zoeken ze naar nieuwe oplossingen in het matchen van vraag en aanbod. In de bijlage een overzicht van experimenten/maatregelen. Corporaties geven hier vorm aan in goed overleg met de (eigen) huurdersorganisatie(s).

3.4 Betaalbaarheid

Binnen de Jaarschijf 2022 maken we ook afspraken over het onderwerp Betaalbaarheid. Doel is een passende betaalbare woning.

In 2021 heeft de gezamenlijke werkgroep Betaalbaarheid (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) een inventarisatie gemaakt van de verschillende regelingen die bijdragen aan de financiële ruimte van huurders van woningcorporaties. De keten rondom inkomensondersteuning en schulddienstverlening is inzichtelijk gemaakt.

In 2022 werken wij verder aan het delen van kennis en ervaringen op het gebied van Betaalbaarheid. We werken verder aan de doorontwikkeling en implementatie van de Voorzieningenwijzer van Openbaar Belang op basis van de evaluatie in 2021. Ook deltaWonen implementeert de Voorzieningenwijzer, waarbij de huurdersorganisatie een actieve bijdrage levert in promotie en communicatie met de achterban. SWZ start met een pilot om haar financieel meest kwetsbare huurders actief te benaderen.

Corporaties, Gemeente en Huurdersorganisaties zetten zich in om de betaalbaarheid van huren in de volle breedte te garanderen in 2022. We doen dit door ook te kijken naar energielasten en gemeentelijke heffingen.

- Partijen zijn in de raamovereenkomst voor de periode 2020-2023 overeengekomen dat de huursom door de jaarlijkse huurverhoging met maximaal inflatie stijgt, in lijn met het afgesloten woonakkoord. Voor 2022 geldt daarom dat de huursom door de jaarlijkse huurverhoging met maximaal inflatie stijgt.¹
- Partijen zijn in de raamovereenkomst voor de periode 2020-2023 overeengekomen dat de opbrengsten die voortvloeien uit de hogere huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging zullen worden ingezet ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of kwaliteit van woningen. Indien de corporatie na advies van de huurdersorganisatie kiest voor inkomensafhankelijke huurverhoging vindt - indien de huurdersbelangenvereniging dit wenst - verdere specificatie van de inzet van de opbrengstenplaats op individueel niveau tussen de corporatie en haar huurdersbelangenvereniging.

¹ Ervan uitgaande dat de kaders van de Minister en het Woonakkoord tussen Aedes en de Woonbond in dezelfde lijn liggen als in de afgelopen jaren (2018-2021) en er sprake is van een huursombenadering. Mochten de kaders sterk wijzigingen dan gaan de partijen opnieuw in overleg.

In 2022 willen wij vorm geven aan een laagdrempelige en toegankelijke communicatie over de gemeentelijke regelingen en dienstverlening zodat we het gebruik van de regelingen en dienstverlening weten te optimaliseren.

De gemeente ontwikkelt daarnaast een armoede en schulden monitor om inzicht te geven in de situatie in Zwolle.

3.5 Leefbaarheid

Partijen willen zich gezamenlijk inzetten om de leefbaarheid in de wijken en buurten van Zwolle te verbeteren om zo te komen tot een solidaire leefstad. In de kaderovereenkomst is afgesproken dat de gemeente regie heeft op het gebied van leefbaarheid in de stad, onder andere door de bestaande structuren van het Sociaal Wijkteam en het Wijkmanagement. De corporaties zetten zich in voor de fysieke kwaliteit van woningen en de directe woonomgeving van hun huurders (schoon, heel en veilig) en voor ongestoord woongenot van de eigen huurders. Dit gebeurt deels door werkzaamheden en maatregelen die door alle drie de corporaties worden uitgevoerd en die continue doorlopen. Daarnaast zijn er specifieke projecten per corporatie. De algemene maatregelen zijn:

- De corporaties blijven zich inzetten voor leefbare wijken door laagdrempelig aanwezig te zijn als vraagbaak en steun voor haar huurders. Bij de aanpak van complexere overlastzaken werken de corporaties nauw samen met het SWT, gemeente, politie en zorg- en welzijnsorganisaties.
- De corporaties committeren zich aan de opgaven die vanuit het Buurt voor Buurt-onderzoek in de Stadsdeelteams met de corporaties worden afgesproken. De prioritaire aandachtswijken zijn Holtenbroek, Dieze (plus Indische Buurt) en Kamperpoort.
- In de afgelopen jaren hebben de corporaties initiatieven genomen om de samenwerking te versterken en te verbeteren middels gesprekken met ketenpartners. Deze gesprekken zetten de corporaties in 2022 voort. Afhankelijk van ontwikkelingen en behoeften organiseren zij themabijeenkomsten met de medewerkers in het primaire proces.
- Vanwege het succes van diverse groeninitiatieven (o.m. bij binnen- en geveltuinen), is dit zeker een categorie om in 2022 verder op in te zetten.
- De corporaties zetten medewerkers in om de wijken schoon heel en veilig te houden.

In de bijlage volgt een overzicht per corporatie van de specifieke maatregelen.

3.6 Wonen en Zorg

Doelstelling bij het onderdeel wonen en zorg luidt: zorgen voor geschikte woningen voor mensen met een zorgvraag in vitale wijken met passende zorg.

Wonen en Zorg algemeen

De uitwerking van de opgave wonen en zorg is breed. Er zijn verscheidene groepen mensen met 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 hele domein. Naast vastgoedaspecten gaat het ook om samenwerking met de verschillende partijen in de keten wonen en zorg, waarbij we uitgaan van vitale, solidaire en gezonde stadsdelen in de hele stad en rekening houden met de huidige bewoners van de stad.

In de jaarschijf 2022 borduren we voort op de stappen die in 2021 zijn gezet op het gebied van in- en uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, seniorenhuisvesting en het realiseren van nieuwe woonvormen. Ieder kwartaal vindt Bestuurlijk Overleg plaats over de voortgang en zo ook met de huurdersverenigingen.

Visie Wonen en Zorg

In 2020 heeft de gemeente Zwolle het initiatief genomen om een overkoepelend Programma Wonen en Zorg vorm te geven. Dit programma is in 2021 goedgekeurd door het college. In 2022 wordt het programma verder geconcretiseerd naar een uitvoeringsprogramma van zorgpartijen, corporaties, huurdersorganisaties en gemeente.

In- en uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

In 2020 is een onderzoek verricht naar de in- en uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Het gaat hierbij om preventief instroom te beperken en uitstroom te bevorderen. De resultaten zijn eind 2020 gedeeld met alle betrokken partijen. Het onderzoeksrapport omschrijft tien actiepunten die de komende jaren worden uitgewerkt. Hierbij is prioritering aangebracht. Met WWZ038 en de huurdersverenigingen zijn vier actiepunten gekozen waar als eerste mee aan de slag is gegaan.

1. Kies voor de bepaling van de opgave voor een onderbouwde aanname.
2. Maak verbinding tussen wonen-zorg-daginvulling-inkomen-leefomgeving
3. Kies enkele projecten om mee te straten
4. Experimenteer met andere financiering

Punt 2,3 en 4 worden vanuit WWZ038 uitgewerkt voor de wijken Assendorp en Dieze. Hiervoor zijn inmiddels 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 uitwerking van deze punten zal een doorloop in 2022 kennen. In dit kader nemen we ook de huisvesting voor niet studerende jongeren mee. Het betreft jongeren die enerzijds als ze 18 zijn uitstromen uit de jeugdzorg maar ook jongeren die dakloos dreigen te raken. Deze groep staat niet specifiek benoemd in de prestatieafspraken 2020-2023, maar vraagt om urgente aandacht. Ze komen nu te vaak terecht in intramurale huisvesting, terwijl er in veel gevallen geen intensieve zorgvraag ligt. Dit brengt een forse kostenpost met zich mee, los van de vraag of deze vorm van zorg, als het niet nodig is, wel zo goed is voor de verdere ontwikkeling van de jongeren. Dit betreft voornamelijk woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Jongeren tot 23 jaar krijgen namelijk geen huurtoeslag wanneer ze een woning gaan huren met een huur boven deze grens. De gemeente en de corporaties stemmen eind 2021, begin 2022 af hoe groot de vraag is. Zij gaan hierbij uit van een onderbouwde aanname.

Daklozenopvang de Herberg

In de tweede helft van 2020 en de eerste helft van 2021 is mede op basis van het onderzoek in- en uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang en n.a.v. de extra middelen die verkregen zijn van het Rijk voor vernieuwing van de nachtopvang, een aanvang gemaakt met de hervorming van de Herberg.

Voornaamste resultaten van deze hervorming wordt het realiseren van 1-persoonskamers, het bieden van 24 uren opvang i.p.v. nachtopvang en het streven naar alternatieve woon(zorg)concepten voor diverse doelgroepen die nu nog gebruik maken van de Herberg, maar waarvoor een alternatief meer geschikt is.

In de toekomst is het hierdoor mogelijk het aantal opvangplekken te verkleinen. Een centrale opvang zal blijven, maar daarnaast zullen er ook in Zwolle diverse woon(zorg)concepten in de wijk worden gerealiseerd. Dit vergt echter een zorgvuldige voorbereiding en goede borging van een aantal randvoorwaarden in de wijken.

Uitgangspunt van deze hervorming is dat herstel begint met een (t)huis en dat wonen, waar mogelijk, de voorkeur heeft boven opvang.

Eind 2023 stopt de bijdrage van de corporaties voor de Herberg. De gemeente geeft in 2022 duidelijkheid over de borging van de financiering van de Herberg.

Nieuwe woonvormen en woonconcepten

We ambiëren nieuwe woonvormen en woonconcepten tussen beschermd wonen of maatschappelijke opvang en regulier wonen. We gaan steeds meer van beschermd wonen naar beschermd thuis wonen. Het gaat om passende woonvormen of woonconcepten die door hun aard en vorm bijdragen aan de mogelijkheid voor bepaalde doelgroepen om de stap naar zelfstandig wonen mogelijk te maken. Nieuwe woonvormen of woonconcepten ontwikkelen is bovendien een van de middelen om de instroom uit BW en MO te beperken en de uitstroom te versnellen en daarmee zorg- en maatschappelijke kosten te vermijden. Bij nieuwe woonvormen en woonconcepten wordt niet alleen toevoegen van nieuwbouw benoemd, maar wordt ook gekeken naar manieren om de huidige voorraad beter te benutten, bijvoorbeeld door meer mensen binnen de bestaande voorraad te huisvesten. Dit kan bijvoorbeeld door oplossingen waarbij méér mensen in één huis wonen, eventueel met eigen huurcontract of het slim inpassen van extra verdiepingen of plint gebruik. Het gaat hierbij niet alleen om de huisvesting, maar ook om de begeleiding. Ook het eventueel aanpassen van de regelgeving vanuit de gemeente is hierbij een bepalende factor (bv bij de mogelijkheden om een woning te delen). Aandachtspunt bij het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en woonconcepten is het borgen van spreiding in de stad.

In 2021 is gestart met diverse projecten die doorlopen in 2022. De haalbaarheid van de volgende concepten wordt nader onderzocht.

- “Onder de pannen” een legale manier van onderhuur, waarbij zaken als toeslag en kostendelersnorm worden geregeld. Het wordt in eerste instantie ingezet om met name economisch daklozen te helpen., maar het kan ook voor andere doelgroepen gelden.
- In the Box: ombouwen van garages naar woningen
- Parents houses: dit zijn lotgenotengroepswoningen waar een ouder in een (dreigende) complexe scheiding tijdelijk kan wonen om verdere escalatie en dakloosheid te voorkomen.
- Verkennen of er braakliggende terreinen zijn waar de mogelijkheid is om tijdelijke (flex)huurwoningen te plaatsen, deels voor reguliere woningzoekenden en deels voor statushouders, niet-studerende jongeren en mensen die nu nog in een instelling voor maatschappelijke opvang of een zorginstelling wonen, maar door de krappe woningmarkt geen betaalbare woonplek kunnen vinden.

Senioren

Het aantal ouderen neemt toe, evenals de gemiddelde leeftijd van ouderen. Veel ouderen wonen in een woning die (in de toekomst) 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 oa met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over toevoeging van gewenste huisvesting.

Een groot aantal senioren woont in grote eengezinswoningen, die op termijn ongeschikt voor ze zijn. Een aantal zou best willen verhuizen maar weet geen alternatief en/of ziet erg op tegen een verhuizing. De Zwolse woningcorporaties zetten sinds 2021 functionarissen in die senioren helpen om de keuze te maken voor een geschiktere woning. Door de coronamaatregelen is dit nog niet grootschalig uitgerold.

De 3 corporaties hebben afspraken gemaakt m.b.t. samenwerking daar waar overlap is. De betreffende medewerkers van de 3 corporaties komen eens per kwartaal samen om af te stemmen en zaken samen op te pakken en verder te ontwikkelen.

Tussenvorm tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis.

Gebleken is dat er behoefte is aan woonvormen tussen regulier wonen en het verpleeghuis. Het gaat hierbij om drie groepen:

- Mensen die niet alleen kunnen wonen vanwege gezondheidsredenen maar die geen indicatie hebben voor het verpleeghuis.
- Mensen die behoefte hebben om in een community achtige setting te wonen, waar aandacht is voor elkaar en waar men elkaar kan ontmoeten. Het gaat om mensen die behoefte hebben aan een sociaal netwerk.
- Mensen met een indicatie voor 24 uurszorg maar die niet willen verhuizen naar een verpleeghuis, maar zelfstandig willen wonen in een woning in de nabijheid van een verpleeghuis van waaruit de 24 uurs zorg gegeven kan worden. Om de zorg te verlenen moeten de woningen geclusterd zijn in de nabijheid van een verpleeghuis. Gespikkeld door de stad is niet mogelijk ivm de 24 uurs zorgvraag.

In Dieze wordt een Thuishuis ontwikkelend (oplevering waarschijnlijk 2023). In 2022 zullen de corporaties andere mogelijkheden voor deze woonvormen verder verkennen.

4. Duurzame deltaxstad: energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit

In 2022 gaan we ook in het verband van de Prestatieafspraken de volgende stap zetten als het gaat om de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. We versterken op deze strategische thema's de samenwerking, bijvoorbeeld in de wijkuitvoeringsplannen, en voeren experimenten uit. In deze jaarschijf gaan we naast de drie eerder genoemde thema's ook in op natuurinclusief bouwen. Tegelijk realiseren wij ons dat het stapelen van ambities en maatregelen een prijskaart heeft. Partijen erkennen dat er een goede balans moet zijn tussen kosten en de verschillende doelstellingen die we met elkaar hebben voor wat betreft de omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad in Zwolle.

4.1 Werkzaamheden 2022

Woningen die energetisch verbeterd worden in 2022

• Corporatie	• Aantal woningen
• deltaWonen	• 429
• SWZ	• 342
• Openbaar Belang	• 62

4.2 Energiebewustzijn bewoners

De samenwerking tussen corporaties, bewoners(initiatieven) en gemeente in het kader van de RREW-subsidie van het rijk die in februari 2021 is gehonoreerd, maakt het mogelijk om het bewustzijn met betrekking tot duurzaamheid, energie besparen en klimaat van zowel huurders als woningeigenaren te vergroten. Ook kunnen hier kleine energiebesparende maatregelen worden genomen, die gratis zijn voor de inwoners. De activiteiten spelen zich voornamelijk af in de wijken Holtenbroek, Dieze, Assendorp en Berkum. Er wordt gebieds- en buurtgericht gewerkt. In de Wijk Uitvoerings Plannen, die worden opgesteld in het kader van de warmtetransitie, is energiebewustzijn een belangrijk onderdeel. Dit gebeurt in samenspraak met de woningcorporaties.

4.3 Energietransitie

Corporaties zijn met hun woningvoorraad belangrijke partners in de energietransitie van de gemeente. Gemeente en corporaties stemmen daarom hun opgaven nauw op elkaar af in het belang van de stad. De gemeente heeft in 2020 haar Transitievisie Warmte vastgesteld. Daaruit komt een aantal vertrekpunten die verder uitgewerkt moeten worden. De gemeente zal de corporaties hierbij betrekken.

- Gemeente betreft de corporaties bij de uitwerking van de Wijkuitvoeringsplannen voor de verschillende gebieden. Vanuit de Transitievisie Warmte start de gemeente met de wijken Holtenbroek, Aalanden en Berkum om een Wijkuitvoeringsplan op te stellen. De corporaties zijn hierbij als partner betrokken.
- In Holtenbroek werken gemeente en corporaties samen aan de ontwikkeling van een warmtenet voor zowel de bestaande bouw als nieuwbouwlocaties.
- In “Berkum Energie Neutraal” werken gemeente en deltaWonen (mede namens SWZ) gezamenlijk verder aan plannen binnen de afgesproken kaders.
- In Dieze wordt de samenwerking met de corporaties verkend als vervolg op het voorlopig ontwerp van een warmtenet, voortkomend uit de prijsvraag Energielandschappen van de Toekomst van Nederland Boven Water die is gewonnen door het consortium van KbNG-architecten, ToekomstSterk, IF-Technology, TNO en het coöperatief WijBedrijf Dieze. Klimaatadaptatie speelt hierin ook een rol. Het is een integrale benadering.
- Gemeente en corporaties werken de samenwerking in Transform uit met het doel om kennis van Transform in te zetten voor de uitwerking van de Zwolse Transitievisie Warmte, Wijkuitvoeringsplannen en de duurzaamheidsdoelstellingen van de corporaties. Daarnaast wordt gewerkt aan een marktplaats, waarbij de corporaties ook betrokken worden.

DeltaWonen is in samenwerking met de provincie Overijssel een Innovatie traject gestart: Launching Customership. Doel hiervan is om, samen met gemeente en Enexis middels opslag duurzame warmte en of elektriciteit in de wijk te behouden, o.a. om piekbelastingen op het openbare netwerk te voorkomen.

4.4 Klimaatadaptatie

- In 2022 werken we verder aan kwantitatieve afspraken (hoeveelheid waterberging etc.) om de wateroverlast, hitte, droogte en (gevolgen) overstromingen bij herontwikkeling en uitleglocaties (projecten/gebiedsontwikkeling) te beperken.
- In 2022 implementeren gemeente en corporaties de verbinding tussen klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen vanuit meerwaarde voor kwaliteit leefomgeving. In Breezicht Noord is dit een vereiste en zijn er in het beeldkwaliteitsplan voorstellen opgenomen die in het ontwerp moeten worden uitgewerkt.

4.5 Circulariteit

Er zijn meerdere strategieën voor circulair bouwen. Voor de gemeente Zwolle gaat het dan om het voorkomen van uitval/afval, flexibel en demontabel bouwen, het gebruik van grondstofstromen (reststromen) die beschikbaar zijn en van biobased materialen. Het is van belang het komend jaar verder te experimenteren met circulair bouwen en de kennis en ervaring met elkaar te delen.

- Gemeente en corporaties gaan met elkaar in gesprek om te bespreken in hoeverre de corporaties de strategieën in hun beleid opnemen. Daarnaast wordt ook bekeken of er nog meer strategieën zijn. De beleidsnota circulair bouwen is in de maak en zal begin 2022 gereed zijn.
- Gemeente wil ervan leren hoe de corporaties circulariteit kunnen implementeren in hun praktijk. Daarover wisselen corporaties en gemeente in 2022 ervaringen uit. In het bijzonder geldt dat voor de proeftuin Circulariteit op de nieuwe Veemarkt, het Project Middelweg van deltaWonen en de nieuwbouw Schubertstraat van SWZ (experimenteren met circulariteit en natuurinclusief bouwen).
- Circulair bouwen kan uitdagingen rondom andere vraagstukken (klimaatadaptatie, natuurlinclusief, flexwonen etc.) oplossen. Hiervoor dient alleen op een andere manier samengewerkt te worden met elkaar. Hoe gaan wij deze vernieuwende samenwerking, vanuit risico's beperken naar: kansen benutten, vormgeven?

4.6 Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke stad te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving vormt. Hierbij staat een gebouw niet op zichzelf, maar is ook de omgeving van belang. Een groene buitenruimte, groene gevels en groene daken bieden bijvoorbeeld naast een verkoelend effect ook een meerwaarde voor de biodiversiteit. Daarnaast kan bij natuurinclusief bouwen gedacht worden aan inbouwkasten voor broedvogels en vleermuizen. Voor Tippe en Breezicht zijn al afspraken/eisen/ambities bepaald (vastgestelde ontwikkelplannen).

- De gemeente en corporaties spreken af om samen met de provincie en andere partijen in gesprek te gaan om toe te werken naar een samenhangende aanpak voor natuurinclusief bouwen en renoveren binnen de stad.
- Door deel te nemen in lerende netwerken omtrent natuurinclusief bouwen, kunnen gemeente en corporaties hun kennis vergroten.
- Bij de (her)ontwikkeling van stedelijk gebied wordt gebruik gemaakt van de toolbox natuurinclusief bouwen, <https://www.bouwnatuurinclusief.nl/>. Deze toolbox geeft praktische handvatten voor natuurinclusief bouwen en renoveren.

Bijlage WRV.

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:

1. Doorstroom bij nieuwbouwopleveringen en/of bij mutatie. Afhankelijk van de specifieke situatie zijn o.a. de volgende maatregelen mogelijk;
 - Meerhuren beleid voor seniorenwoningen ²
 - Voorrang voor senioren die een (sociale huur) eengezinswoning achter laten
 - Voorrang voor jonger (< 23 jaar)
 - Voorrang voor meerpersoonhuishoudens (>2 of >3) voor grote eengezinswoningen (≥ 3 slaapkamers)*
 - Secundaire doelgroep en lage midden inkomens toegang geven tot goedkopere woningen
 - Gebruik maken van de percentages voor afwijken van het passend toewijzen
2. Daarnaast gaan we andere mogelijke maatregelen die bijdragen aan de genoemde doelen nader onderzoeken. Hierbij denken wij o.a. aan:
 - Tevredenheidsgarantie
 - Behoud van punten bij acceptatie van hele kleine woonruimte
 - Meeneemhuur/huurgewenning
 - Woonlastenbehoud
3. Inzet seniorencoach
 - Proactief informeren en ondersteunen van senioren (in een eengezinswoning) over en bij de mogelijkheden om te verhuizen naar een beter passende woning. Hiervoor worden o.a. de uitkomsten van de enquêtes van Vitaal en Veilig Thuis benut. De senioren coaches van de 3 corporaties delen ervaringen en trekken samen op bij het ontwikkelen van o.a. de informatie voorziening.
4. Doorstroom bij nieuwbouwopleveringen en/of bij mutatie. Afhankelijk van de specifieke situatie zijn o.a. de volgende maatregelen mogelijk;
 - Meerhuren beleid voor seniorenwoningen
 - Voorrang voor senioren die een (sociale huur) eengezinswoning achter laten
 - Voorrang voor jonger (< 23 jaar)
 - Voorrang voor meerpersoonhuishoudens (>2 of >3) voor grote eengezinswoningen (≥ 3 slaapkamers)*
 - Secundaire doelgroep en lage midden inkomens toegang geven tot goedkopere woningen
 - Gebruik maken van de percentages voor afwijken van het passend toewijzen
5. Daarnaast gaan we andere mogelijke maatregelen die bijdragen aan de genoemde doelen nader onderzoeken. Hierbij denken wij o.a. aan:
 - Tevredenheidsgarantie
 - Behoud van punten bij acceptatie van hele kleine woonruimte
 - Meeneemhuur/huurgewenning
 - Woonlastenbehoud

² deltaWonen heeft dit beleid in voorbereiding. Onderdeel van het proces van beleidsvorming is een adviesaanvraag aan de Centrale Bewonersraad op grond van de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV)

SWZ:

1. Pilot 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.
2. Passend wonen voor senioren. SWZ heeft de leeftijdsgrens voor de meeste seniorenwoningen verlaagd naar 45 jaar. Daarnaast voert SWZ het tweehurenbeleid in voor alle seniorenwoningen, waardoor deze voor alle inkomensgroepen bereikbaar zijn.
3. 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.
4. Bij twee nieuwbouwprojecten is een voorrangregeling toegepast om doorstroming vanuit de eengezinswoningen te bevorderen: appartementen Weezenlanden en appartementen Schubertstraat. Komende jaren zal bij de nieuwbouw steeds bekeken worden of deze regeling wordt ingezet.
5. Vlindertuin: eerste 50% bemiddeld aan uitstromers BW/MO, resterende woningen via spoedmodule met intakegesprek (behoud inschrijfduur).
6. 10% van het aanbod boven de 2^e aftoppingsgrens is bestemd voor de lage middeninkomens.
7. Onderzoek naar de inzet van huurkorting voor jongerenhuisvesting.

Openbaar Belang:

1. Woonmakelaar van Openbaar Belang levert maatwerk en ontzorgt zo actief bij verhuizing.
2. Toewijzen op grond van voorrang bijvoorbeeld gezinsgrootte.
3. Gebruik maken van 80-10-10 regel zodat ook middengroep aan bod komt.
4. Onderzoek naar effect van financiële prikkels zoals huurgewenning.
5. Voorrang huurders bij koop en huur niet-Daeb.
6. Gericht doorstroom bevorderend toewijzen.
7. Om gemengde wijken te bevorderen start Openbaar Belang met gerichte toewijzing per complex. Bijvoorbeeld door huurprijsdifferentiatie, tijdelijke verhuur of voorrangregels.
8. 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.
9. Koopwoning bij voorrang aanbieden aan huurders.

Bijlage overzicht maatregelen leefbaarheid.

SWZ

- In Holtenbroek blijft SWZ bijdragen aan de uitvoering van het convenant en is De Hud beschikbaar als ontmoetingsplaats voor wijkwerkers en bewoners.
- Na de renovatie Palerstrinalaan beschikken beide flat over een buurtkamer. De buurtkamers worden door bewoners samen met een architect ingericht.
- In samenwerking met Travers is een plan gemaakt voor het beheer van en activiteiten in de buurtkamers. Na de inrichting start de uitvoering van dat plan.
- Rondom de hoogbouw in Aalanden zetten we in op verbetering van het veiligheidsgevoel. Cameratoezicht is een optie.
- In de hele stad stimuleert en faciliteert SWZ buurtinitiatieven, waarbij zij ook weer de wisselwerking zoekt met andere partijen en projecten. Het betreft veelal groeninitiatieven. Met bijvoorbeeld dak-, gevel- en moestuinen wordt een bijdrage geleverd aan leefbaarheid, klimaat en biodiversiteit. Ook werken we met bewonerscommissie aan het creëren of verbeteren van ontmoetingsruimtes.

DeltaWonen

- Binnen deltaWonen werken we gebiedsgericht waardoor we zichtbaarder zijn voor de huurders in de wijk en waardoor we betere aansluiting hebben met andere partners in de wijk (SWT, politie, Travers, etc.)
- Prioritaire aandachtswijken: Aalanden, Holtenbroek, Dieze en Kamperpoort.
- deltaWonen participeert in de uitvoeringsteams van de gemeente Zwolle.
- deltaWonen committeert zich aan de opgaven die vanuit Buurt voor Buurt in de Stadsdeelteams samen worden afgesproken.
- deltaWonen steunt buurtinitiatieven, zoals de extra vergoeding op burendag, maar ook de buurtapp in Holtenbroek en de moestuin aan de Palestrinalaan
- In de 4^e studententoren werkt deltaWonen samen met RIBW, SSH en Hart voor Zwolle, een woongemeenschap van studenten met jongeren die ondersteuning nodig hebben.
- In wooncomplex De Steiger werkt deltaWonen samen met RIBW, Limor en Frion.

Openbaar Belang

- Door actief persoonlijk contact met haar bewoners te zoeken organiseert Openbaar Belang zoveel mogelijk directie invloed en zeggenschap per complex om (onder andere) de leefbaarheid te borgen en buurtinitiatieven te steunen.
- Openbaar Belang zet drie buurtbeheerders in voor onder andere schone hele en veilig wijken.
- Openbaar Belang bezoekt jaarlijks een deel van haar complexen door middel van bijvoorbeeld 'portiekgesprekken' en/of bakfietsmomenten.
- Openbaar Belang zoekt actief persoonlijk contact met haar huurders.
- Openbaar Belang heeft contact met 100% van haar nieuwe en vertrekkende huurders.
- Openbaar Belang gebruikt externe onderzoeken, en andere data (buurt voor buurt enz.). De bestaande complexprofielen zullen worden verrijkt met gegevens uit bovenstaande activiteiten. Met bovenstaande ontstaat per complex een beter zicht op de leefbaarheid. Hierdoor is Openbaar Belang in staat om op maat gemaakte, complexinitiatieven te ondersteunen of zelf te ontwikkelen.