

Prestatieafspraken
**Jaarschijf
2023**



- Huurders
- Woningcorporaties
- Gemeente Zwolle



Zwolle

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring	4
2. Sterke groeistad en moderne woonstad: omvang en samenstelling sociale voorraad	5
2.1 De inclusieve stad Zwolle	5
2.2 Parkeren	7
2.3 Woonwagens	7
3. Solidaire leefstad: WRV, betaalbaarheid, leefbaarheid, Wonen & Zorg	9
3.1 Woonruimteverdeling	9
3.2 Betaalbaarheid	11
3.3 Leefbaarheid	13
3.4 Wonen en Zorg	14
4. Duurzame deltaxstad: energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit	18
4.1 Werkzaamheden 2023	18
4.2 Energiebewustzijn bewoners	18
4.3 Energietransitie	18
4.4 Klimaatadaptatie	19
4.5 Circulariteit	19
Bijlage 1: Overzicht nieuwbouwprojecten 2023	20
Bijlage 2: Woonruimteverdeling	21
Bijlage 3: Wonen en zorg: woonconcepten en woonvormen	23

Colofon

Dit is een uitgave van gemeente Zwolle, woningcorporaties deltaWonen, Openbaar Belang, SWZ en lokale huurdersorganisaties. Februari 2023.

tekst: gemeente Zwolle, woningcorporaties en huurderorganisaties
 redactie: afdeling communicatie, gemeente Zwolle
 fotografie: gemeente Zwolle, woningcorporaties en Getty Images
 opmaak: Vormunicatie - Hans Dienaar bNO

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. Dit betekent dat we voor de laatste jaarschijf binnen deze cyclus staan en reeds zijn begonnen met het opstarten van het proces om te komen tot een nieuwe meerjarige raamovereenkomst.

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 programmaverantwoordelijke en een plan van aanpak. Ook in 2023 gaan we verder op deze methode van programmatisch creëren.

In de Jaarschijf 2023 volgen eerst 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 deltaxstad, hier besteden we aandacht aan afspraken over de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Hier is geen programmalijn opgesteld maar sluiten we aan 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. Deze Jaarschijf 2023 is de laatste binnen de huidige Prestatieafspraken. Na afloop van de Jaarschijf 2023 rapporteren we over de resultaten in het Volkshuisvestelijk Verslag 2023. Een goed moment om te kijken of we onze ambities hebben gehaald.

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 en 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 2023 staan in het bijzonder de volgende werkzaamheden op het programma:

- Vertaling van de resultaten van WoON2021 naar volkshuisvestelijk beleid voor 2023 e.v.
- In 2023 nemen partijen een besluit over het afsluiten van een (meerjarig) abonnement voor de online woningmarktmonitor van ABF Research. Waarbij de kosten van dit onderzoek zullen worden verdeeld. De monitor geeft prognoses over de ontwikkeling van doelgroepen, inkomen, huishoudgrootte, leeftijd en type woning.
- In 2023 werken partijen aan nieuwe prestatieafspraken voor de periode van 2024 en verder.



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 1000 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 Instellingen. Het doel is een 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 2023.

In 2022 is de verstedelijkingsstrategie voor de regio Zwolle opgeleverd. Hiermee zijn regionale kaders ontstaan voor verdere groei van onze stad en de regio voor na 2030. Vanaf 2023 gaan we aan de slag om de regionale verstedelijkingsstrategie te vertalen naar concrete ruimtelijke opgaven binnen onze gemeentegrenzen. Dit vergt een zorgvuldig proces waarin uiteraard ook plaats zal zijn voor een tijdige en gedegen inbreng van corporaties en huurdersorganisaties.

Op rijksniveau stond 2022 in het teken van de Nationale Woon- en Bouwagenda van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze bevat de nodige ambities, zowel op het gebied van groei van de woningvoorraad, versnelling van de productie en de betaalbaarheid. Belangrijk element daarin is de norm van 30% sociale huur van de woningvoorraad. Als Zwolle voldoen we op dit moment aan deze norm. Het is zaak er op te sturen dat dit ook in de toekomst zo blijft.

Een aantal van de landelijke ambities komen terug in de Woondeal die de provincie Overijssel met het rijk heeft afgesloten. Voor de uitvoering hiervan is een belangrijke rol weggelegd voor zowel gemeenten als woningcorporaties. In 2023 gaan we gezamenlijk aan de slag met de concretisering van deze ambities voor Zwolle.

Groei van de sociale voorraad in 2023
Voor het jaar 2023 ontwikkelt de sociale voorraad van deltaWonen, SWZ en Openbaar belang zich als volgt:

Corporatie	dW	SWZ	OB	Totaal
Nieuwbouw opleveringen	94	167	15	276
Overige toevoegingen	0	0	4	4
Sloop woningen	0	0	35	35
Verkoop	8	10	15	33
Liberaliseren	0	0	0	0
Netto toevoeging	86	157	-31	212

Daarnaast worden er 57 woningen in het segment middeldure huur (SWZ 47, deltaWonen 10) toegevoegd.

Groei van de sociale voorraad 2020-2023 in totalen

Jaren	2020	2021	2022	2023	Totaal
Nieuwbouw opleveringen	300	230	18	276	824
Overige toevoegingen	0	2	0	4	6
Sloop woningen	60	60	60	35	215
Verkoop	59	45	40	33	177
Liberaliseren	11	6	6	0	23
Netto toevoeging	170	121	-88	212	415

De conclusie uit bovenstaande tabellen is dat de groei van de sociale voorraad niet in de pas loopt met de ambities uit de prestatieafspraken. Deze ontwikkeling staat niet op zichzelf, maar hangt samen met een algeheel achterblijven van de woningproductie. Veel gebiedsontwikkelingen lopen vertraging op. Hieraan ligt een complex van factoren ten grondslag die er in zijn algemeenheid voor zorgt dat de gebiedsontwikkelingen in Zwolle zich geconfronteerd zien met vertragingen en haperingen in de realisatie.

Voor wat betreft de realisatie van sociale huurwoningen zijn de Zwolse woningcorporaties als Toegelaten Instellingen in de prestatieafspraken benoemd als preferente partner. De corporaties ontleen hun positie als sociale verhuurders aan de Woningwet. Deze waarborgt een blijvende betrokkenheid van de corporaties bij de wijken en de stad, eist prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisaties 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 (publiekrechtelijke en privaatrechtelijke) instrumentarium inzet om dit aandeel te kunnen realiseren. Dit kan door in anterieure overeenkomsten het programma voor en uitvoering van de sociale huur vast te leggen. Daarnaast stuurt de gemeente erop dat de groei van het aantal sociale huurwoningen in lijn ligt met de groei van de stad zodat Zwolle een stad is en blijft met inclusieve wijken.

In de loop van 2022 bleek het noodzakelijk de afspraken over de realisatie van sociale huurwoningen nader te preciseren. Dit om de rolname van de Zwolse corporaties beter te borgen. In onderstaande afbeelding zijn deze vereisten weergegeven. De komende periode zullen deze geïmplementeerd worden. Zowel privaatrechtelijk (via anterieure overeenkomsten ten behoeve van gebiedsontwikkelingen) als publiekrechtelijk (via een verordening en/of omgevingsplan).



Flexwonen

Het realiseren van flexwoningen is een belangrijke manier om, in de complexe context waarin de bouw en gebiedsontwikkeling zich bevindt, op korte termijn te zorgen voor substantiële toevoeging van betaalbare woningen. De kwaliteit van dit type woningen is de afgelopen jaren enorm toegenomen. In het nieuwe coalitieakkoord heeft de gemeente de ambitie uitgesproken in te zetten op de realisatie van een flexibele schil van woningen. De corporaties vormen een belangrijke partner bij de realisatie en exploitatie van deze flexibele woningen. Hiertoe wordt intensief samengewerkt. De ambitie is om in de jaarschijf 2023 al nieuwe flex-woningen op te leveren.



Levensloopbestendige woningen

In de prestatieafspraken 2020-2023 hebben we met elkaar afgesproken dat partijen tijdig, in ieder geval voor de ontwerp-fase, met elkaar in overleg treden om te komen tot de gewenste / benodigde levensloopbestendige woningen en woongebouwen in een geschikte omgeving.

WMO-Woningen

Zowel over de toewijzing als het proces van realisatie van WMO-woningen zijn vragen en onduidelijkheden bij alle betrokken partijen. In 2023 gaan we het proces van toewijzing en het realiseren van WMO-woningen optimaliseren. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

Middeldure huur

In de gemeentelijke Betaalbaarheidagenda is de ambitie vastgelegd om 10% van het nieuwe woningaanbod te realiseren in het huursegment tussen de liberalisatiegrens en € 907,29 (prijsspeil 2022, prijspeil wordt jaarlijks geïndexeerd). In het coalitieakkoord is deze ambitie opgehoogd tot 20%. Om de ambities en uitgangspunten met betrekking tot dit segment te borgen is medio 2022 een verordening middenhuurwoningen door de gemeenteraad vastgesteld. 2023 zal voor een deel in het teken staan van het implementeren van deze uitgangspunten in de gebiedsontwikkelingen.

Tenslotte

Om goed inzicht te hebben in elkaars projectportefeuille en te weten wat er speelt in de diverse deelgebieden in de stad is het accountmanagement tussen de woningbouwregisseurs van de gemeente en de vastgoedmanagers van de corporaties opgezet. Dit wordt in 2023 voortgezet.

2.2 Parkeren

In de loop van 2023 wordt het gemeentelijk parkeerbeleid herijkt. Daarin worden de knelpunten zoals die ervaren worden bij de ontwikkeling van parkeervoorzieningen voor sociale huurwoningen meegenomen.

2.3 Woonwagens

In 2023 worden door SWZ 4 standplaatsen opgeleverd in Breezicht-Noord. Door gemeente en corporaties worden in de loop van 2023 afspraken gemaakt over het totale aantal benodigde standplaatsen en de wijze van realisering. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.



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 2023 voorbij die hier invulling aan geven.

In 2022 is het programma 'Een thuis voor iedereen' gepubliceerd door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening'. Het programma heeft als doel om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

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. Inmiddels is de rapportage sterk verbeterd op het gebied van analyses en duiding. Een volgende stap in de ontwikkeling kan zijn het rapporteren in "real time" waarbij door middel van dashboard specifieke informatie (bijvoorbeeld op buurtniveau) voor de individuele gebruiker beschikbaar komt. De mogelijkheden hiertoe worden in 2023 verkend.

Herijking afwegingskader

Om de twee jaar wordt het afwegingskader opnieuw tegen het licht gehouden en herijkt. In 2022 heeft de stuurgroep woonruimteverdeling een extern bureau opdracht gegeven om het afwegingskader weer tegen het licht te houden en te beoordelen. In het bestuurlijk overleg van december 2022 wordt het afwegingskader opnieuw vastgesteld. De stuurgroep werkt in 2023 met het meest actuele afwegingskader, monitort dit en doet zo nodig voorstellen om dit bij te stellen. Deze voorstellen worden bestuurlijk vastgesteld.

Statushouders

De taakstelling voor statushouders is voor 2023 hoger dan de afgelopen jaren. Gemeente en corporaties hebben de ambitie uitgesproken om de taakstelling te halen. Zij zien tegelijkertijd wat ervoor nodig is om voldoende passende huisvesting te vinden. Hierbij gaat om het opleveren van voldoende nieuwbouw- en flexwoningen. Ook is het van belang om de juiste afwegingen te maken op het vlak van leefbaarheid en balans in onze buurten en wooncomplexen.

- Eind 2022, met doorloop naar 2023, is een tijdelijk zwaardere organisatievorm ingesteld, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Het doel hiervan is om de huisvesting van statushouders intensief te monitoren en snel bij te kunnen sturen indien noodzakelijk. Dit heeft betrekking op zowel de aantallen te huisvesten statushouders als op de uitvoering ervan, door de verschillende betrokken partijen. Dit onder trekkerschap van de gemeente, vanuit haar verantwoordelijkheid voor het huisvesten van statushouders.

Door de krapte op de woningmarkt en de druk op de sociale huur heeft de taakstelling ook gevolgen voor het vinden van passende woonruimte voor de regulier woningzoekenden en andere bijzondere doelgroepen (zoals uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang). Bij de herijking van het afwegingskader is ook de verhoogde taakstelling, de daling van het aantal mutaties en de onderbouwde aanname op het gebied van beschermd wonen en maatschappelijke opvang meegenomen.

Toewijzingsregels

Vanaf 2022 gelden nieuwe toewijzingsregels en is de ‘tussencategorie’ voor mensen met een (laag) middeninkomen verdwenen. 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%).

	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen
Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot € 40.765	Minimaal 85%
	Meerpersoonshuishouden	Tot € 45.014	
Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doel-groepgrenzen	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, Wetland Wonen en deltaWonen) hebben het initiatief genomen tot een onderzoek naar de uitbreiding in NOWOZO verband. De bestuurders van corporaties Salland Wonen, Vechtdal Wonen en Vechthorst wonen hebben aangegeven dit een interessante gedachte te vinden en dit verder te willen onderzoeken. Ook de huurderorganisaties zijn in de basis positief over het initiatief omdat het slaagkansen en keuzemogelijkheden vergroot. Onder externe procesbegeleiding is onderzoek gedaan naar een uitbreiding van het regionaal stelsel op basis van hetgeen er in Zwolle/ Kampen /Zwartewaterland/ Steenwijkerland al staat. De huurdersorganisaties zijn onder leiding van een procesbegeleiding van de Woonbond betrokken bij het onderzoek. Inmiddels is het onderzoek afgerond en is er positief geadviseerd. Er is een projectleider aangesteld die het proces voor de aansluiting en het overleg met alle betrokken partijen bij de woningzoeker zal trekken. Hierbij is het belangrijk dat er vanuit alle partijen commitment is en inbreng van partijen wordt meegenomen in de definitieve besluitvorming. In 2023 zal naar verwachting de verruiming van het zoekgebied gerealiseerd kunnen worden.

Huisvestingsverordening

In het programma ‘Een thuis voor iedereen’ is opgenomen dat elke gemeente een huisvestingsverordening moet hebben waardoor mogelijk wordt dat aandachtsgroepen voorrang krijgen op huisvesting.

- De gemeente Zwolle onderzoekt het komende jaar hoe zij vorm gaan geven aan het opstellen van een huisvestingsverordening. De corporaties en huurdersorganisaties zullen hierbij betrokken worden.

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).

Maatregelen om doorstroom senioren te bevorderen

Een groot aantal senioren woont in grote eengezinswoningen, die op termijn mogelijk ongeschikt voor ze kunnen zijn. Een aantal zou best willen verhuizen maar weet geen alternatief en/of ziet erg op tegen een verhuizing. De corporaties zetten verschillende maatregelen in om de doorstroom van ouderen in een grote woning naar een meer passende woning te bevorderen. Op deze manier kunnen ouderen naar een woning verhuizen die beter bij hun wensen en behoeften past, waar zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen en op deze manier komen er grotere woningen vrij voor starters en gezinnen. In de bijlage is een inventarisatie gegeven van alle maatregelen die worden ingezet ten behoeve van de doorstroming.

De Zwolse woningcorporaties zetten sinds 2021 functionarissen in die senioren helpen om de keuze te maken voor een geschiktere woning. De drie corporaties hebben afspraken gemaakt m.b.t. samenwerking daar waar overlap is. De betreffende medewerkers van de drie corporaties komen eens per kwartaal samen om af te stemmen en zaken samen op te pakken en verder te ontwikkelen.

- In de eerste helft van 2023 wordt deze werkwijze geëvalueerd. Daarvoor is het noodzakelijk om op korte termijn afspraken te maken over de registratie van de resultaten.
- De gemeente Zwolle stelt in de loop van 2023 een actieplan doorstroming op. Dit zal in nauwe samenwerking met de Zwolse corporaties en huurdersorganisaties worden ontwikkeld.

3.2 Betaalbaarheid

Er gebeurt veel op economisch gebied met de nodige impact op betaalbaar wonen en leven van bewoners. Onder andere hoge gasprijzen en duurdere boodschappen maakten dat de inflatie steeg naar historische hoogte. Bewoners met een kleine beurs worden onevenredig hard geraakt. Betaalbaar wonen is een belangrijk doel in deze jaarschijf.

Binnen de programmalijn betaalbaarheid is in 2020 een werkgroep betaalbaarheid opgericht, gericht op kennisdeling en communicatie rondom financiële regelingen en pilots. Nadat de werkgroep een inventarisatie heeft gemaakt van de verschillende miniregelingen die bijdragen aan het vergroten van de financiële ruimte van huurders van woningcorporaties, werkte de werkgroep in 2022 verder aan het delen van kennis en ervaringen op het gebied van deze regelingen en pilots. Communicatie over de miniregelingen is hierbij ook een belangrijk thema.

- In 2022 is de gemeente gestart met het opstellen en implementeren van een communicatieplan rondom inkomensondersteuning. Daarbij is voor wat betreft de gemeentelijke regelingen ook gekeken hoe we deze gedoseerd en op het juiste moment onder de aandacht kunnen brengen. Op het moment dat er berichtgevingen over regelingen breed gecommuniceerd worden, worden corporaties en huurdersorganisaties ook van deze informatie voorzien.
- In 2023 wordt een voorstel voor een nieuwe overlegstructuur en opzet van de overleggen van de werkgroep vastgesteld. Het doel hiervan is om deze periodieke overleggen de juiste invulling te geven, om zo de kennis binnen de werkgroep te vergroten als het gaat om de mogelijkheden die er zijn op gebied van inkomensondersteuning.

Gemeente Zwolle actualiseert jaarlijks de armoede- en schuldenmonitor met informatie over onze doelgroep. Deze monitor geeft informatie over de doelgroep en het gebruik van miniregelingen en schulddienstverlening. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken verder aan de doorontwikkeling en implementatie van de Voorzieningenwijzer (Openbaar Belang en deltaWonen) en Vroeg Erop Af.

- De huurdersorganisaties leveren een actieve bijdrage in de ontwikkeling van de Voorzieningenwijzer en communiceren hierover naar de achterban.

Corporaties, Gemeente en Huurdersorganisaties zetten zich in voor betaalbaar wonen in 2023. We doen dit door ook te kijken naar energielasten.



- In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren is in de Nationale Prestatieafspraken overeengekomen dat de koppeling met de inflatie wordt losgelaten. De gemiddelde huursom van corporaties zal daarom in 2023 een maximale stijging hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt.
- 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.
- De gemeente heeft rijksmiddelen ontvangen ten behoeve van de bestrijding van energiearmoede. Deze zet de gemeente, onder andere in samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties, in op het versterken van de groep energiekussers en energiecoaches. Hiervoor is het project Warm Thuis eind 2022 opgestart. Huishoudens met een inkomen tot 130% van het sociaal minimum kunnen zich hiervoor aanmelden.
- Na toekenning van rijksmiddelen ter bestrijding van energiearmoede, betreft de gemeente corporaties en huurdersorganisaties actief bij het opstellen van een plan van aanpak voor het besteden van deze middelen.

In 2022 konden Zwolse huishoudens met een inkomen tot 130% van het sociaal minimum een eenmalige energietoeslag aanvragen van € 1300,- bij de gemeente. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben zich maximaal ingespannen om de regeling bij zoveel mogelijk rechthebbenden onder de aandacht te brengen. De regeling wordt verlengd, waardoor hier in 2023 opnieuw gebruik van gemaakt kan worden. Huurders die in aanmerking komen, kunnen in totaal over 2 jaar € 2600,- ontvangen.

- Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zullen actief blijven communiceren over de energietoeslag. We willen zoveel mogelijk huurders bereiken.

3.3 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. We streven naar gemengde buurten en wijken. Dit doen we door een goede balans te bewaken in complexen en buurten. Een inclusieve stad, 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 om zo te komen tot een solidaire leefstad.

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. De gemeente heeft regie op de leefbaarheid van de stad. Dat wil zeggen de aantrekkelijkheid van een gebied om er te wonen en/of te werken. De regierol vult de gemeente in door vanuit het Sociaal Wijkteam en het Wijkmanagement samen te werken met partners in de stad, waaronder de corporaties, aan opgaven die de leefbaarheid beïnvloeden. 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. Zij doen dit aan de hand van de 'procesplaat complexere woonoverlast', die in 2022 is opgesteld.
- 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 2022 is gewerkt aan het actualiseren van het afsprakenkader woonwagenlocaties. In 2023 wordt dit in het bestuurlijk overleg vastgesteld.
- 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 2023 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 2023 verder op in te zetten.
- De corporaties zetten medewerkers in om de woningen en complexen schoon heel en veilig te houden.

3.4 Wonen en Zorg

Doelstelling: Voldoende betaalbare en passende woningen voor alle aandachtsgroepen in vitale wijken met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

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.

In de jaarschijf 2023 borduren we voort op de stappen die in tot en met 2022 zijn gezet op het gebied van in- en uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, seniorenhuisvesting en het realiseren van nieuwe woonvormen. We sluiten, zover passend en mogelijk, aan bij het nieuwe coalitieakkoord en landelijke ontwikkelingen zoals het programma van de overheid “Een thuis voor iedereen”.

Bij de uitwerking en oplossingen gaat het niet alleen om nieuwbouw, maar zijn er ook mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Voor het realiseren van woningen voor wonen en zorg zijn de corporaties onder andere afhankelijk van de mogelijkheden om nieuwbouw toe te voegen. Dit om direct aandachtsgroepen in te huisvesten of om te zorgen voor doorstroming waardoor er reguliere woningen vrijkomen voor nieuwe woonvormen.

In hoofdstuk 2 sterke groeistad is aangegeven welke afspraken hierover gemaakt zijn en welke inspanning van de gemeente wordt verwacht om dit te realiseren.

- Er is, zo nodig, ieder kwartaal overleg met de huurdersorganisaties over de voortgang wonen en zorg in de jaarschijf.

Visie Wonen en Zorg

Het Programma Wonen en Zorg is vastgesteld. De afzonderlijke onderdelen worden uitgewerkt en punten die belangrijk zijn staan ook in de jaarschijf.

Daarnaast hebben de besturen van WWZ038 en het Concilium gezamenlijk opdracht aan een werkgroep gegeven om met het vraagstuk over de toename van de vraag naar wonen met zorg aan de slag te gaan. Deze werkgroep gaat zich bezig houden met twee thema's: Programmering en doorstroming.

De werkgroep is gevraagd om met concrete maatregelen te komen die ervoor zorgen dat er in de komende jaren meer woningen beschikbaar komen voor kwetsbare inwoners. Daarbij is passend aanbod uiteraard randvoorwaardelijk, maar om doorstroming te bevorderen zijn ook andere maatregelen denkbaar.

In- en uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Wij zijn gestart met het werken aan robuuste wijken, waarin samenwerking en verbinding is tussen alle partijen die in de wijken werken. O.a. in de wijk de Aa-landen wordt geëxperimenteerd om op een innovatieve wijze samen met buurtbewoners en organisaties invulling te geven aan de maatschappelijke opgave.

De transitie van Beschermd Wonen naar Beschermd thuis betekent voor Zwolle dat er ongeveer 240 plekken beschermd thuis wonen nodig zijn in 2028. Om hieraan te voldoen gaan we gemiddeld 40 plekken per jaar realiseren. Dit kan via reguliere woningen of via nieuwe woonvormen of woonconcepten. Deze nieuwe woonvormen kunnen ook instroom voorkomen. Bij het ontwikkelen van deze vormen en concepten is niet alleen de huisvesting belangrijk, maar gaat het ook om de begeleiding en om het, waar mogelijk, aanpassen van de regelgeving vanuit de gemeente en rijk op de beleidswensen (bijv. de mogelijkheden om een woning te delen of inkomen/uitkering en kostwinnerschap). Aandachtspunt is ook het borgen van passendheid in de woonomgeving.

- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om het beleid zo aan te passen dat de doelen snel en makkelijk behaald kunnen worden.
- De corporaties zijn bereid tot kamergewijze verhuur voor specifieke doelgroepen.
- De gemeente treft op dit moment voorbereiding om te komen tot een inkooptraject voor beschermd thuis wonen.
- Er worden per jaar minstens 2 woonvormen c.q. woonconcepten toegevoegd. Dit zijn nieuwe woonvormen of uitbreiding van bestaande vormen. In de bijlage staan de concepten en woonvormen genoemd.

Voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang richten wij ons met name op het huisvesten van doelgroepen die in principe niet in de nachtopvang horen.

- **Economische dakloze mensen:** Snelle huisvesting voorkomt verergering van problematiek van de persoon en kosten voor de maatschappij wordt voorkomen. Daarvoor werken we in 2022 en 2023 samen aan de Pilot Onder de Pannen waarin huurders van corporaties, onder voorwaarden, een kamer kunnen verhuren aan een dakloze mede-inwoner.
 - De pilot wordt eind 2023 geëvalueerd. De gemeente is trekker van dit project. Na de evaluatie maken wij afspraken over voortzetting of bijstelling van de aanpak.
 - Bovendien kijken we na de evaluatie of deze woonvorm ook voor andere groepen, bijvoorbeeld jongeren, mogelijk is.

Naast Onder de Pannen is er ook voor deze doelgroep een woning beschikbaar gesteld voor 4 personen als dependance van de Herberg.

- **Jongeren tot 23 jaar:** Jongeren zijn kwetsbaar. Ze komen nu te vaak terecht in intramurale huisvesting, terwijl er in veel gevallen geen intensieve zorgvraag is. 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. Deze groep kan deels terecht in een woonvorm, maar een deel van deze doelgroep kan ook naar reguliere woonruimte, eventueel met ondersteuning. Dit betreft voornamelijk woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (< € 442,46 prijspeil 2022). De corporaties hebben woningen met deze huur gelabeld speciaal voor jongeren. Dit betekent dat de woningen met voorrang worden toegewezen aan deze groep. En er zijn al een aantal maatregelen getroffen om het aanbod voor deze doelgroep te vergroten zoals:
 - DeltaWonen en Openbaar Belang hebben hun aanbod tot de kwaliteitskortingsgrens verruimd.
 - SWZ onderzoekt in het 1e kwartaal de mogelijkheid om voor deze groep huurkorting toe te passen om zo het aanbod te verruimen.
 - Voor de stad moet nog bekeken worden of het aanbod voldoende is.

- **Vrouwen:** Vrouwen in de opvang zijn ook kwetsbaar. Het merendeel van de mensen die opgevangen wordt is man. Dit kan ervoor zorgen dat vrouwen zich onveilig voelen in de opvang.
 - Wij gaan in 2023 de mogelijkheid onderzoeken om een vriendenhuis voor vrouwen te realiseren.

Daklozenopvang de Herberg

De Herberg is in 2022 verbouwd. 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.



Kadera, aanpak huiselijk geweld

Kadera zorgt voor opvang van vrouwen en mannen en hun kinderen die te maken hebben met huiselijk geweld. Voor de periode 1 januari 2019 – 31 december 2023 geldt de samenwerkingsovereenkomst tussen de Zwolse corporaties en een aantal regiocorporaties enerzijds en Kadera anderzijds. In deze overeenkomst zijn de rechten en verplichtingen van de corporaties en Kadera ten aanzien van de opvang vastgelegd. Eind 2023 loopt de overeenkomst af. De corporaties hebben met Kadera afgesproken dat Kadera een voorstel doet voor hun financiering vanaf 2024 aan de corporaties en de gemeente.

Senioren

Tussenvorm tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis

Uit het onderzoek van Companen ("Wonen in een 3e levensfase" gemeente Zwolle maart 2022) is gebleken dat er behoefte is aan woonvormen tussen regulier wonen en het verpleeghuis. Het gaat hierbij om drie groepen:

1. Mensen die niet alleen kunnen wonen vanwege gezondheidsredenen maar die geen indicatie hebben voor het verpleeghuis.
2. 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.
3. 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 i.v.m. de 24-uurs zorgvraag.

Uit het onderzoek blijkt dat de grootste kwantitatieve behoefte zit bij de koop en dure huur. De kwalitatieve behoefte zit in alle segmenten.

- In Deze wordt het SamSam Huis ontwikkeld (oplevering midden 2023). In 2022 zullen de corporaties andere mogelijkheden voor deze woonvormen verder verkennen.
- Er wordt een 2e Knarrenhof ontwikkeld. De oplevering is waarschijnlijk in 2024.

De verwachting is ook dat in de komende jaren een groter deel van de bewoners van geclusterde woonvormen zal kampen met een mobiliteitsbeperking.

Naast de behoefte aan woonconcepten, zoeken ouderen diverse voorzieningen in en rondom hun woning. Denk daarbij aan een gezamenlijke entree (evt. met receptie), de aanwezigheid van een huismeester, een ontmoetingsruimte, of de aanwezigheid van voorzieningen zoals een fysiotherapeut, thuiszorgpost of kapper. Lang niet alle wooncomplexen voldoen aan al deze kenmerken. Voor het aanbod in de sociale- en particuliere huur binnen het geclusterd wonen voor ouderen geldt dat slechts twee-derde een ontmoetingsruimte heeft in het complex of binnen 500 meter van het complex.

Mantelzorg

- In 2023 gaan we verkennen of er afspraken gemaakt moeten worden over het huisvesten van inwonende mantelzorgers na het stoppen van de mantelzorg.

Programma minister VRO 'Een thuis voor iedereen'

In 2022 heeft de minister zijn programma met betrekking tot het huisvesten van aandachtsgroepen gepresenteerd. Samen met een aantal 'koplopers' worden de voorstellen getoetst. In 2023 dienen er regionale woonzorgvisies te zijn die samenhangen met de regionale woondeals. Dit proces vergt afstemming. Waar nodig en mogelijk zullen we hier in 2023 gezamenlijk in op trekken. Zoals eerder op pagina 7 benoemd is in het programma opgenomen dat elke gemeente een huisvestingsverordening moet hebben waardoor mogelijk wordt dat aandachtsgroepen voorrang krijgen op huisvesting.

Ook heeft de minister aangekondigd dat er een aanvullend programma komt voor ouderen in november 2022.

4. Duurzame deltatad: energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit

In 2023 gaan we voortvarend aan de slag met het energiezuinig maken van de sociale woningvoorraad. De gestegen energieprijzen dwingen ons er toe dit onderwerp met grote urgentie aan te pakken. Nog meer dan in het verleden wordt het noodzakelijk op wijkniveau de krachten te bundelen en de samenwerking te zoeken.

4.1 Werkzaamheden 2023

Woningen die energetisch verbeterd worden in 2022

Corporatie	Aantal woningen
deltaWonen	210
SWZ	479
Openbaar Belang	68

Daarnaast gaan corporaties versnellen met het aanbieden van zonnepanelen en de aanpak van woningen met een E, F of G label.

De in 2022 gemaakte prestatieafspraken tussen het rijk, corporaties, VNG en IPO geven een impuls aan de verduurzaming van de woningvoorraad. In 2023 maken we concreet hoe dit voor Zwolle zal uitwerken.

4.2 Energiebewustzijn bewoners

De samenwerking tussen corporaties, bewonersinitiatieven en gemeente in het kader van de RREW-subsidie van het rijk 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 regeling loopt op 1 januari 2023 af, maar partijen bekijken de mogelijkheden om de maatregelen voort te zetten. Er lopen nog meer initiatieven. Deze moeten nog afgestemd worden. De gemeente zorgt voor de coördinatie. Specifiek zullen we ook met elkaar verkennen hoe we energiebewustzijn kunnen vergroten bij bewoners.

4.3 Energietransitie

Corporaties zijn met hun woningvoorraad belangrijke partners in de energietransitie van de gemeente. Gemeente en corporaties stemmen daarom hun opgavennauw op elkaar af in het belang van de stad. De gemeentelijke Transitievisie Warmte vormt hierbij een belangrijk kader. Daaruit komt een aantal vertrekpunten naar voren die verder uitgewerkt moeten worden. De Transitievisie Warmte wordt geactualiseerd in goed overleg met alle belangrijke stakeholders, waaronder de corporaties.

Daarbij werken gemeente en corporaties aan een stadsbrede aanpak en uniforme uitgangspunten.

Gemeente betreft de corporaties bij de uitwerking van de Wijkuitvoeringsplannen voor de verschillende gebieden. Gestart wordt met de wijken Holtenbroek, Aalanden en Berkum. Hier zijn de corporaties bij betrokken. In Holtenbroek werken gemeente en corporaties samen aan de ontwikkeling van een warmtenet voor zowel de bestaande bouw als nieuwbouwlocaties. In 2023 wordt door de gemeente, met nauwe betrokkenheid van corporaties, een WijkUitvoeringsPlan opgesteld en uitgevoerd. Met dit WUP worden ook de keuzes met betrekking tot alternatieven voor aardgas formeel gemaakt.

In “Berkum Energie Neutraal” werken gemeente en deltaWonen (mede namens SWZ) gezamenlijk verder aan plannen binnen de afgesproken kaders. 2023 zal onder meer in het teken staan van de definitieve keuze van het wijkenergiesysteem. Ook dit gebeurt in de vorm van een WUP. In Dieze wordt de samenwerking met de corporaties verkend als vervolg op het voorlopig ontwerp voor het warmtenet. 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.

Volkshuisvestingsfonds

Als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen we graag gebruik maken van de mogelijkheden die het Volkshuisvestingsfonds biedt. Het Volkshuisvestingsfonds is een subsidieregeling van het ministerie van BZK. Met deze subsidie kunnen gemeenten investeren in de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden. In deze gebieden staat de leefbaarheid onder druk. In het kader van betaalbaarheid past dit fonds bij het verminderen van energiearmoede in de wijken en de mogelijkheid voor het inponen van woningen om die weer te verhuren. Met deze regeling wil het Rijk met name wil inzetten op een aantal prioritaire gebieden (waar Zwolle geen onderdeel van uitmaakt). In de eerste tranche van de subsidie heeft slechts 1 gemeente (van de meer dan 20 aanvragen) buiten de prioritaire gebieden de subsidie toegekend gekregen. Uit ambtelijke contacten met BZK is gebleken dat bij een tweede tranche wellicht meer duidelijkheid wordt geboden over de subsidiemogelijkheden buiten de prioritaire gebieden. De daadwerkelijke openstelling en toekenning van subsidies zal plaatsvinden gedurende de eerste helft van 2023.

4.4 Klimaatadaptatie

In 2023 werken we verder aan kwantitatieve afspraken (hoeveelheid waterberging etc.) om de wateroverlast, hitte, droogte en (gevolgen) overstroming bij herontwikkeling en uitleglocaties te beperken. In 2023 implementeren gemeente en corporaties de verbinding tussen klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen vanuit meerwaarde voor kwaliteit leefomgeving. Gestimuleerd wordt dat huurders tegels in de tuin vervangen voor groen.

4.5 Circulariteit

Gemeente en corporaties wisselen ervaringen uit aan de hand van concrete ervaringen. Daarbij valt te denken aan de proeftuin Circulariteit op de Veemarkt, het project Middelweg van deltaWonen en de nieuwbouw Schubertstraat van SWZ (experimenteren met circulariteit en natuurinclusief bouwen) Begin 2022 heeft de gemeente de Beleidsregel Circulair Bouwen vastgesteld. 2023 wordt een jaar waarin we ervaring op kunnen doen met de implementatie van deze beleidsregel. 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.

Bijlage 1: Overzicht nieuwbouwprojecten 2023

	2020		2021		2022		2023		totaal
Delta wonen	Breezicht	36	Middelweg	72			Breezicht-noord	25	
	Talentenplein	110	Harm	36			buurtschap 1		
	Kanonsteeg	14	Smeengekade				Tippe fase 1	29	
	Koop van Hoog	41	Breezicht Duinen	30			veld f6		
			Kastanjetuin	32			Flexwonen	40	
Subtotaal		201		170		0		94	465
SWZ	Weezenlanden	36	Schubertstraat	27	Palestrinalaan	11	Albert Cuypstraat	30	
	Breezicht	39	Breezicht Duinen	32	2.14 Fresiastraat	7	Palestrinalaan 2.12	37	
							Palestrinalaan 2.14	11	
							Breezicht Noord	22	
							Breezicht Tippe	32	
							Flexwonen	30	
							Skaeve Huse	5	
Subtotaal		75		59		18		167	319
Openbaar Belang	Isala	23	Vechtstraat	1			Binnengast-huisstr.	15	
	Studio Iepenstraat	1	Lassuslaan	2			Splitsing (1 naar 2)	1	
							Monteverdilaan		
							Splitsing (1 naar 2)	1	
							Wanningstraat		
Subtotaal							Splitsing (2 naar 4)	2	
							Lassuslaan		
Subtotaal		24		3		0		19	46
Totaal generaal		300		232		18		280	830

N.b. Dit overzicht is geactualiseerd en toegevoegd aan het document nadat de jaarschijf definitief is vastgesteld.
De getallen komen daarom niet volledig overeen met de getallen op pagina 6.

Bijlage 2: Woonruimteverdeling

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

Maatregelen om doorstroom senioren te bevorderen

De drie corporaties zetten allen een doorstroommakelaar in om de doorstroom van ouderen in een grote woning naar een kleinere woning te bevorderen. Onderstaand een inventarisatie van alle maatregelen die worden ingezet:

DeltaWonen

- Doorstroom bij nieuwbouwopleveringen en/of bij mutatie. Afhankelijk van de specifieke situatie zijn o.a. de volgende maatregelen mogelijk;
 - 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
- 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
 - Woonlastenbehoud
- 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.

SWZ

- 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.
- 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.
- 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.

Openbaar Belang

- De levensloopconsulent van Openbaar Belang gaat in gesprek om huurders in een grotere woning te motiveren en te ondersteunen bij het verhuizen naar een meer passende woning. De levensloopconsulent levert maatwerk en ontzorgt zo actief bij verhuizing.
- Gericht doorstroom bevorderend toewijzen.
- Onderzoek naar effect van financiële prikkels zoals huurgewenning.

Maatregelen om instroom van specifieke doelgroep te bevorderen

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. Vlindertuin: eerste 50% bemiddeld aan uitstromers BW/MO, resterende woningen via spoedmodule met intakegesprek (behoud inschrijfduur).
3. 10% van het aanbod boven de 2e aftoppingsgrens is bestemd voor de lage middeninkomens.
4. Onderzoek naar de inzet van huurkorting voor jongerenhuisvesting.

Openbaar Belang

1. Toewijzen op grond van voorrang bijvoorbeeld gezinsgrootte en leeftijd (< 23 jaar).
2. Gebruik maken van 80-15 regel zodat ook middengroep aan bod komt.
3. Om gemengde wijken te bevorderen start Openbaar Belang met gerichte toewijzing per complex. Bijvoorbeeld door huurprijsdifferentiatie, tijdelijke verhuur of voorrangsregels.
4. 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.
5. Koopwoning bij voorrang aanbieden aan huurders.

Bijlage 3: Wonen en zorg: woonconcepten en woonvormen

De volgende woonvormen en -concepten zijn opgeleverd, verder uitgewerkt of gestart met de verkenning

Gerealiseerd:

- Housing first jongeren
- Parents house,: tijdelijke woonruimte voor ouders met kinderen in een echtscheiding. Eerste woning in 2022 gerealiseerd. In de pilot zijn nog twee woningen afgesproken die de komende 3 jaar worden gerealiseerd
- Kastanjetuin: Waarandersconcept. Waaranders staat voor kleinschalige buurtschappen waarin diversiteit wordt gestimuleerd. Huur en koop. Beschermd wonen, senioren en gezinnen. in 2021 opgeleverd.
- Betje Wolff – Wonen met toekomst. Vorm van goede buur project voor jongeren met ASS. Gestart in 2022
- Goeie buur. Jongeren met een kwetsbaarheid gaan wonen in een studenten complex waarbij 1 van de studenten als ‘Goede buur’ fungeert. Gestart in 2022
- Woning in de wijk als vervanging voor een plek in de Herberg voor economisch daklozen. Gestart in 2022.
- De wooncoach, een samenwerking van OB en MEE

In ontwikkeling:

- Onder de pannen,: manier van onderhuur, bedoeld voor economisch daklozen. (o) Verwachte start Q4 2022
- Samsamhuis: woonvorm voor alleenstaande ouderen. Oplevering 2023
- Mannenhuis t Vriendenhuis, woning bestemd voor enkele cliënten Herberg. Woning is toegezegd, maar nog niet beschikbaar.
- In the Box: ombouw van garages naar woningen.
- Woonunits naast de Herberg: woonvorm tussen maatschappelijke opvang en reguliere woonruimte. Oplevering wordt verwacht in 2023

In onderzoek:

Kamers met aandacht : tijdelijke woonruimte voor jongeren
 Kleinschalig wonen voor jongeren met vrijwillige omwoners
 Vlindertuin 2.0
 Duurzaam wonen in een community

