

Een nieuwe minister-president; een nieuwe flotielje leider

Jaarplan Woonpalet 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
2025 in een notendop	5
Woonpalet in perspectief	7
Passende woningen bouwen	11
Verduurzamen	12
Onderhoud	13
Investeren in sociale duurzaamheid	14
Verder professionaliseren organisatie	16
Versterken samenwerking met partners	17
Financiële continuïteit	20

Voorwoord

We hebben een nieuwe regering, met na een hele lange tijd een nieuwe minister-president. Iemand niet direct met een politieke kleur, maar iemand die boven de partijen staat. In nautische termen zou je kunnen zeggen dat er een nieuwe flottielje leider is, die met zijn flottielje door een aantal gevaarlijke passages heen moet zeilen.

Vertaald naar opgaven zou je kunnen stellen dat de opgaven voor de nieuwe regering in Nederland in 2025 divers zijn en verschillende belangrijke thema's omvatten. Hier zijn enkele belangrijke aandachtspunten:

1. **Klimaatbeleid:** Vervolg van de aanpak van de klimaatverandering, waaronder het verminderen van CO2-uitstoot en het bevorderen van duurzame energiebronnen.
2. **Woningnood:** Het versnellen van de bouw van betaalbare woningen om de woningcrisis aan te pakken, vooral in stedelijke gebieden.
3. **Gezondheidszorg:** Verbeteren van de toegankelijkheid en kwaliteit van de gezondheidszorg, inclusief het verminderen van wachtlijsten en het aanpakken van personeelstekorten.
4. **Onderwijs:** Investeren in onderwijs om gelijke kansen te creëren, met aandacht voor lerarentekorten en modernisering van het curriculum.
5. **Sociale zekerheid:** Herziening van het sociale zekerheidstelsel om het toekomstbestendig te maken, met aandacht voor armoedebestrijding en ondersteuning van kwetsbare groepen.
6. **Economische groei:** Stimuleren van de economie, met nadruk op innovatie, digitalisering en duurzaamheid.
7. **Veiligheid:** Aanpakken van criminaliteit en zorgen voor een veilige leefomgeving, met aandacht voor zowel fysieke als digitale veiligheid.
8. **Integratie en diversiteit:** Bevorderen van sociale cohesie en integratie van diverse groepen in de samenleving.
9. **Infrastructuur:** Investeren in de infrastructuur, waaronder transport en digitale connectiviteit, om de economische ontwikkeling te ondersteunen.

Deze thema's zijn niet alleen belangrijk voor de huidige samenleving, maar ook voor toekomstige generaties. De aanpak hiervan vereist samenwerking tussen verschillende partijen en niveaus van overheid.

Als we kijken naar ons eigen lokaal niveau en naar ons eigen werkveld en we vragen aan CHAT GPT wat de volkshuisvestelijke uitdagingen zijn voor 2025 in Zeewolde krijgen we het volgende antwoord:

In 2025 staan verschillende volkshuisvestelijke uitdagingen op de agenda voor Zeewolde:

1. **Woningtekort:** Net als in veel andere gemeenten, kan er een tekort aan betaalbare woningen zijn, vooral voor starters en gezinnen.
2. **Duurzaamheid:** De transitie naar duurzame woningen en energie-neutrale nieuwbouw is essentieel. Dit omvat renovaties van bestaande woningen en het bevorderen van groene initiatieven.
3. **Leefbaarheid:** Het verbeteren van de leefomgeving, waaronder sociale cohesie, veiligheid en voorzieningen, is belangrijk voor het behoud van een aantrekkelijke woonomgeving.

4. **Vergrijzing:** De vergrijzing van de bevolking kan leiden tot een toenemende vraag naar geschikte woningen voor ouderen, zoals levensloopbestendige woningen en zorgwoningen.
5. **Infrastructuur:** Het ontwikkelen van infrastructuur die aansluit op nieuwe woonwijken, zoals openbaar vervoer en wegen, is cruciaal om de bereikbaarheid te waarborgen.
6. **Diverse woningtypes:** Er is behoefte aan een variëteit aan woningtypes om verschillende doelgroepen te bedienen, van studenten tot gezinnen en senioren.
7. **Integratie van nieuwbouw:** Nieuwe woonwijken moeten goed geïntegreerd worden in de bestaande infrastructuur en gemeenschappen, met aandacht voor sociale en economische verbinding.

Deze uitdagingen vereisen een samenhangende aanpak van gemeente, woningcorporaties en andere betrokken partijen.

In dit jaarplan beschrijven we hoe we met onze activiteiten in 2025 willen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven in Zeewolde.

2025 in een notendop

Passende woningen bouwen. In 2025 leveren we het nieuwbouwproject de Rederij op, goed voor 47 sociale huurwoningen. Daarnaast werken we aan de voorbereiding van de nieuwbouw van 45 woningen in Havenkwartier (De Werf), met een mogelijke start eind 2025 en aan de voorbereiding van een drietal nieuwbouwprojecten voor in totaal 90 sociale huurwoningen in Eilandenbuurt.

Verduurzamen. Voor 2025 reserveren we een investeringsbudget van circa € 2,2 miljoen voor duurzaamheid. Dit budget gebruiken we voor het plaatsen van hybride warmtepompen, het leggen van zonnepanelen, het aanpassen van verlichting, het verbeteren van ventilatie, waar nodig verder isoleren van gevels en daken, en het vernieuwen van beglazing, ramen en deuren. Dit is minder dan we in de afgelopen jaren gedaan hebben. Het nieuwe regeringsbeleid op het gebied van duurzaamheid draagt bij aan een afnemende bereidheid bij onze huurders om deel te nemen aan de gewenste verduurzaming van ons bezit. Door netcongestie blijken PV-panelen die planmatig zijn geplaatst op zonnige dagen uit te vallen. Liander heeft Zeewolde als pilotgemeente uitgekozen om problemen met netcongestie op te lossen.

Investeren in sociale duurzaamheid. We pakken onze rol in de projectgroep Zeewolde Samen die zich - onder regie van de gemeente - inspant voor het signaleren en proberen te voorkomen van eenzaamheid. Bij de voorbereidingen van de bouw van een woonzorgcomplex in Havenkwartier, zetten we in op het ontwikkelen van een ontmoetingsruimte, ook in het kader van het tegengaan van eenzaamheid. We continueren ons woonmaatschappelijk werk achter de voordeur waarin onze in 2024 aangestelde sociaal wijkbeheerder een belangrijk taak heeft. Onder regie van de gemeente is er een projectgroep actief waarin Woonpalet en andere partners met elkaar in gesprek gaan over te nemen maatregelen om energiearmoede tegen te gaan. Samen onderzoeken we de mogelijkheden voor de inzet van De Voorzieningenwijzer.

Betaalbare woningen. Voor 2025 gaan we uit van een huurverhoging gebaseerd op een huursomstijging van inflatie minus 0,5%. Samen met de gemeente zorgen we dat er een goede balans blijft bestaan tussen het huisvesten van reguliere woningzoekenden en bijzondere aandachtsgroepen. We stellen voor statushouders en uitstroom Centrale Uitgang woningen beschikbaar op basis van de mutatiegraad van afgelopen jaar. Ook stellen we twee woningen met voorrang beschikbaar voor toewijzen aan onderwijzers.

Samen met huurders en andere stakeholders. Wat de samenwerking met collega-corporaties betreft, blijven we uiteraard samenwerken binnen de ZUND omgeving in de provincie Flevoland. We voorzien wel een verdere verschuiving naar de partijen op de Noord Veluwe. Dit omdat de gemeente op Sociaal Domein ook die nieuwe focus heeft.

Financiële continuïteit. Op basis van de Nationale Prestatieafspraken en lokale prestatieafspraken, bepaalden we onze ambities op het vlak van het bouwen, onderhouden en verduurzamen van betaalbare woningen. Het aantal te verkopen wonen in 2025 stellen we op maximaal twintig om enerzijds de transformatie van onze woningvoorraad vorm te geven en anderzijds om zo onze financiële armslag te vergroten. Onze - in de meerjarenbegroting ingerekende activiteiten - achten we vooralsnog realistisch. We zien onze prioriteit verschuiven van het in stand houden van ons bezit naar een grote focus op vergroting van een passende voorraad en een grotere focus op betaalbaarheid.

Verder professionaliseren organisatie. In 2025 concentreren we ons op het verder inbedden van de governance en het risicomanagement in de organisatie. Zo investeren we in een gezonde compliance cultuur. Verder besteden we in 2025 extra aandacht aan het onderwerp fraude en integriteit en het aanwakken van alertheid op het gebied van cybersecurity. Ook het verder optimaliseren van onze nieuwe professionele kantoorautomatiseringsomgeving zal veel tijd en aandacht vragen.

Woonpalet in perspectief

Woonpalet beheert zo'n 2.100 huurwoningen en daarnaast ook maatschappelijk onroerend goed en een aantal garages en bedrijfsruimten. Ook hebben we nog circa 80 erfpacht-constructies¹ in de boeken staan.

Onze missie

Het is onze missie om betaalbare, duurzame en goede huisvesting te bieden aan mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. We richten ons primair op mensen met een jaarinkomen tot € 52.671,-, maar ook voor de huishoudens met een inkomen tussen de € 52.671,- en € 65.000,-² bieden we in beperkte mate mogelijkheden voor huisvesting. Dit is de groep onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten die op dit moment zowel in de vrije sector als op de koopmarkt moeilijk aan bod komt.

Ons werkgebied

Woonpalet is uitsluitend in de gemeente Zeewolde actief. De wachttijd voor een huurwoning in Zeewolde ligt op ruim 5 jaar. Als gevolg van loonstijgingen, waardoor leencapaciteit wordt verhoogd en dalende rente is de koopmarkt nog meer oververhit geraakt. We merken (bij het verkopen van een woning uit onze verkoopcoule) dat de gekte van het overbieden nog steeds actueel is. Woningen worden gemiddeld met 10% overboden. Over het algemeen zijn het Zeewoldenaren die onze woningen kopen.

Kaders: Nationale Prestatieafspraken en Woondeal

De Nationale Prestatieafspraken zijn nog steeds leidend. Het nieuwe kabinet zet de lijn voort van meer nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. Onze bijdrage aan de volkshuisvesting ligt vast in de Flevolandse woondeal als onderdeel van de ZUND regio. Ons aandeel zal 320 woningen zijn tot aan 2030.

In de nieuwe Wet Regie op de Volkshuisvesting worden meer verantwoordelijkheden naar gemeenten verlegd. Deze wet moet nog door de kamer worden behandeld, maar onder andere wordt hierin genoemd dat gemeenten een volkshuisvestingsprogramma moeten opstellen, waarin opgaves worden vastgelegd.

Demografie

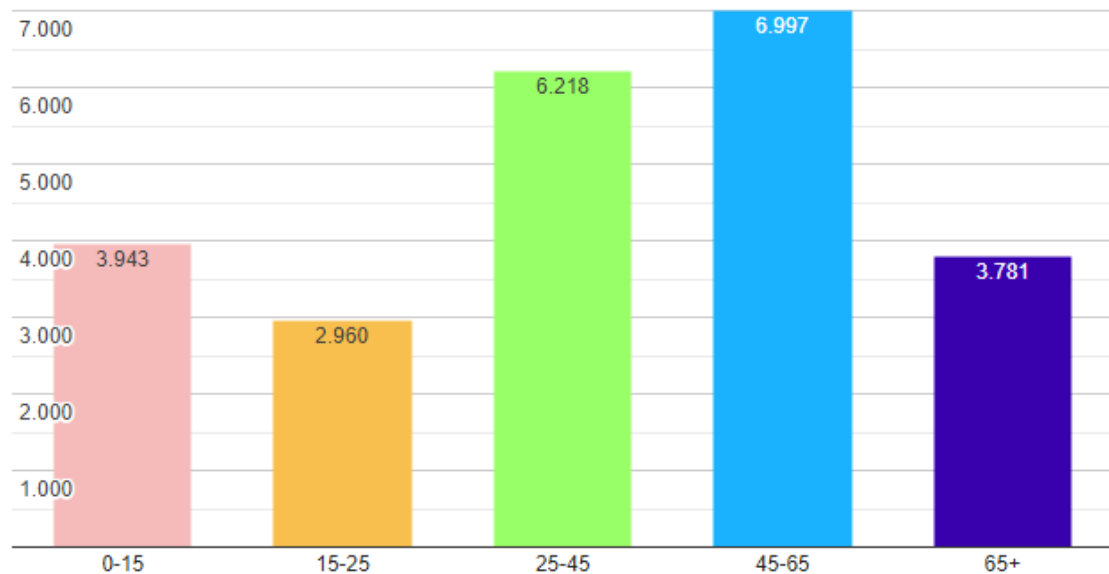
Gelet op de demografische opbouw van het dorp en de vraag richten we ons de komende jaren op alle doelgroepen. Zowel voor jongeren als voor starters en kleine huishoudens bouwen we woningen, maar met name ook voor senioren voegen we woningen toe. Vanwege de toenemende vergrijzing en zorgvragers werken we daarin actief samen met Coloriet.

Onderstaande figuur laat zien dat de groep 45 - 65 jaar is oververtegenwoordigd en de leeftijdsgroep 15 - 25 jaar het minst vertegenwoordigd is in absolute aantallen.

¹ Huurcontracten op grond behorende bij woningen die gekocht zijn onder de Koop Goedkoopregeling.

² Bij het schrijven van dit jaarplan hebben we de MG Circulaire 2025 nog niet ontvangen. Alle in dit jaarplan genoemde huurprijs- en inkomensgrenzen hebben dan ook prijspeil 2024.

Inwoners naar leeftijd in de gemeente Zeewolde [↗](#)

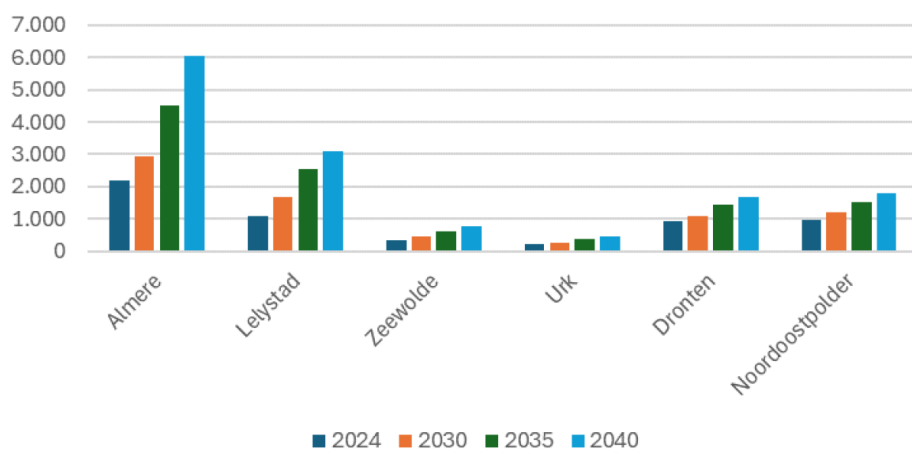


Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal inwoners op 1 januari 2024 per leeftijdsgroep.

Bron: *Allecijfers.nl*

Uit onderzoek van de provincie blijkt dat er met name een sterke groei is van de oudere inwoners.

Vooral sterke groei aantal inwoners 85 jaar en ouder

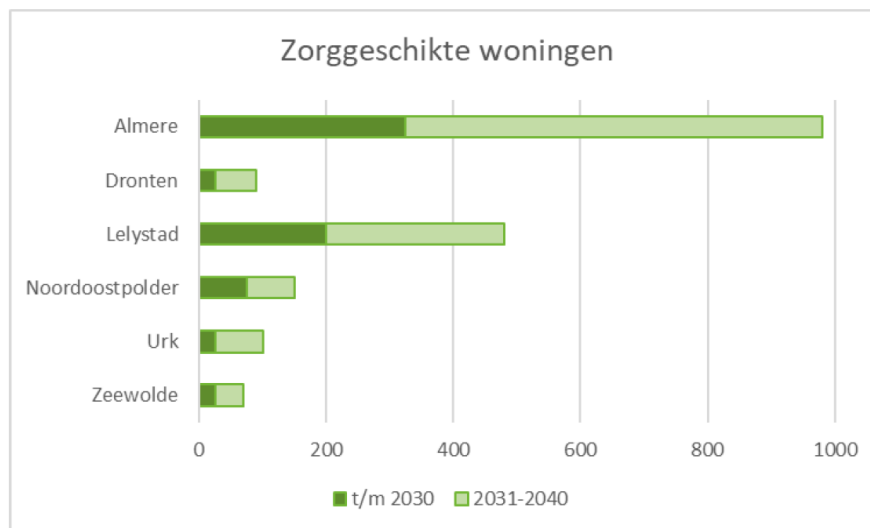


Bron: Provincie Flevoland (2024)

Bron: *Prognoses Ouderenhuisvesting Flevoland Companen 2024*

In Zeewolde is het grootste deel van de woningvoorraad al (potentieel) levensloopgeschikt voor de alleenstaande 75-plusser. Desondanks is er door de toename van de vraag nog wel een opgave voor het bouwen van woningen voor senioren.

Toename vraag naar periode



Bron: Prognoses Ouderenhuisvesting Flevoland Companen 2024

Woningtoewijzing

Vanaf 1 januari 2024 gelden nieuwe inkomensgrenzen. De huidige inkomensgrens voor de primaire doelgroep ligt op € 52.671,- voor meerpersoonshuishoudens en voor eenpersoonshuishoudens op € 47.699,-.

Wij wijken voor 2025 net als in 2024 af van de wettelijke regeling van het verplicht in 92,5% van de gevallen toewijzen aan de doelgroep. Dit doen we om meer ruimte te bieden voor het huisvesten van middeninkomens. Dat wil zeggen dat we 85% van het beschikbare aanbod toewijzen aan een- of meerpersoonshuishoudens met een inkomen van maximaal € 52.671,- en 15% voor de middeninkomens (€ 52.671,- en € 65.000,-) en bijzondere situaties.

Passend toewijzen

Het is verplicht voor sociale verhuurder om van alle nieuwe verhuringen 95% passend toe te wijzen. Dat wil zeggen dat de huurprijs van de huishoudens met een inkomen tot circa € 27.000,- voor eenpersoonshuishoudens en circa € 37.000,- voor twee- en meerpersoonshuishoudens passend moet zijn. Oftewel niet hoger dan respectievelijk € 650,43 of € 697,07 (prijsspeil 2024).

Betaalbaarheid

Door passend toe te wijzen houden we rekening met de hoogte van het inkomen en de huurprijs die de huurder kan betalen. Voor zittende huurders hanteren we het beleid dat als een huurder met een inkomensterugval te maken krijgt, en op basis van zijn nieuwe inkomen recht zou hebben op huurtoeslag, wij de huurprijs verlagen naar het niveau waarop de huurder huurtoeslag kan aanvragen, en dat is tot aan de liberalisatiegrens. Dit geldt dus voor huurders van een woning waarvan de huurprijs hoger ligt dan de liberaliseringsgrens.

Huurverhoging 2025

In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat de huursomstijging gebaseerd is op de gemiddelde CAO loonstijging minus 0,5%. We gaan voor 2025 uit van een huursomstijging van 6,0% (6,5% minus 0,5%). Het huidige kabinet zet in op betaalbaarheid. Het kan zijn dat de minister terugkomt op de gemaakte afspraak zoals is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken.

Toepassen inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor 2025 passen we de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De afgelopen twee jaar hebben we de inkomensafhankelijke huurverhoging ook toegepast. Het kabinet voert gesprekken over aanpassingen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. We blijven de ontwikkelingen volgen.

Huurbeleid

We houden voor 2025 rekening met een mutatiegraad van 6,0%. Bij mutatie hanteren we het twee-hurenbeleid. Dat wil zeggen dat we de woning tegen streefhuur aanbieden. Als een huishouden met een lager inkomen in aanmerking komt, verlagen we de huur en leggen we het verschil met de markthuur bij.

Verkoop

In het portefeuillebeleid hebben we vastgelegd dat we ongeveer 20 woningen per jaar verkopen. We hanteren een transparant biedproces, waarbij we in principe verkopen aan de hoogste bieder, tenzij we een bieding ontvangen van een huurder van minimaal de getaxeerde waarde. Dan verkopen we de woning aan die huurder.

Voor de eigenaren van de woningen die in een woning aan de Uraan of Mangan wonen geldt dat zij vanaf 2025 de grond van hun woning kunnen kopen, die destijds op erfpacht is gekocht. We gaan deze eigenaren in 2025 een aanbod doen.

Passende woningen bouwen

Het bezit van Woonpalet staat er prima bij. Dit houden we graag zo. Dit doen we door de woningen goed te onderhouden én door de oudere woningen die niet meer passen bij onze opgave te verkopen. We bouwen overigens altijd meer dan we verkopen, waardoor de omvang van ons bezit blijft groeien.

Context

Op dit moment behoort in Zeewolde 23% van de woningen tot de sociale huur. Uit het woningmarktonderzoek van 2022, uitgevoerd voor Noord-Veluwe en Zeewolde, blijkt dat er tot 2030 een uitbreiding van de sociale huurvoorraad van circa 325 woningen nodig is. Per 1 januari 2024 bestaat de kernvoorraad in Zeewolde uit ruim 2.100 woningen (dit is inclusief de woningen van de Alliantie en Woningstichting Nijkerk).

Dit gaan we doen

In 2025 leveren we nieuwbouwproject De Rederij op, bestaande uit 47 huurwoningen. Verder werken we aan de voorbereidingen van de start van de bouw van De Werf. Een woonzorgcomplex bestaande uit circa 45 appartementen.

De Rederij, 47 woningen in Havenkwartier, Polderwijk

De 47 huurwoningen zijn gelegen in een hof. Het hof wordt in samenspraak met gemeente en huurders ingevuld en vormgegeven. Het hof fungeert als gezamenlijke drager van het plan waarbij huurders naar elkaar omzien en er voor elkaar zijn. De bouw is in augustus 2024 gestart. De beoogde oplevering is een jaar later.

woonpalet.net/DeRederij



De Werf, ca. 45 appartementen in Havenkwartier, Polderwijk

Het complex wordt in samenspraak met Coloriet ontwikkeld. Het complex bestaat uit ca. 45 appartementen waar zorg geleverd kan worden. De prognose is een start bouw in 2026.

woonpalet.net/DeWerk

Vissershof, Dok-Noord en ZEW63 (Zeewolde 63), Eilandenbuurt, Polderwijk circa 90 woningen

In 2025 treffen we de verdere voorbereidingen voor de bouw van Vissershof, Dok-Noord en ZEW63. Vissershof wordt een project met ca. 50 woningen voor diverse doelgroepen zoals jongeren, gezinnen, alleenstaanden en senioren. Het is in die zin vergelijkbaar met De Rederij. Dok-Noord betreft twee rijen woningen en wordt ontworpen als een scheepslods. Vijf woningen voor gezinnen en zes woningen voor senioren. ZEW63 heeft een naam van een vissersboot gekregen. Architect 19 Het Atelier heeft zich bij het ontwerp dan ook laten inspireren door een vissersboot.

Verduurzamen

Ons woningbezit heeft gemiddeld energielabel A. Evengoed ligt er voor Woonpalet een belangrijke verduurzamingsopgave.

Context

In 2050 moeten alle woningen CO2-neutraal en gasloos zijn. De gemeente Zeewolde heeft de warmtetransitie-visie in oktober 2022 vastgesteld. Parallel aan én in het verlengde daarvan stelden wij ons duurzaamheidsbeleid op.

Dit gaan we doen

Hybride warmtepompen plaatsen

We hebben voor 15 huurders een pakket beschikbaar bestaande uit een hybride warmtepompen in combinatie met zonnepanelen. We bieden dit klantgestuurd aan, zodat de huurders die graag willen, aan bod komen. Door de hybride warmtepomp kan een huurder tot wel 60% gas besparen.

Zonnepanelen aanbieden

We hebben 50 zonnepanelen-pakketten beschikbaar voor huurders die zich individueel aanmelden. Planmatig worden zonnepanelen aangebracht op de woningen aan de Zandplaat, Middelplaat en Steenplaat.

Na-isoleren

De woningen aan de Zandplaat, Middelplaat en Steenplaat krijgen aan de binnenzijde van het dak na-isolatie. Enkele kopgevels worden na-geïsoleerd. Bij deze woningen wordt ook het glas vervangen voor hoogwaardig HR++ glas.

Investeren in toekomstbestendigheid woningen

In 2025 voorzien we diverse complexen van brandwerende voorzieningen. Ook is het budget gereserveerd voor bouwkundige voorzieningen ten behoeve van het plaatsen van de eerder genoemde 15 pakketten (hybride warmtepomp en zonnepanelen).

Aandacht houden voor klimaatadaptatie

We voeren doorlopend ecologische onderzoeken uit, zodat voor eventueel aanwezige dieren alternatieve huisvesting kan worden geplaatst en Woonpalet onderhoud kan blijven uitvoeren. Zodoende plaatsen we in 2025 bij woningen in omgeving Robertskruid, de Aak, Doorsteek en Grote Haag nestkasten.

Onderhoud

De gemiddelde kwaliteit van onze woningen op het niveau houden dat ze hebben, doen we onder andere door effectief en efficiënt onderhoud uit te voeren en te verduurzamen op logische momenten.

Context

Woonpalet heeft een relatief jong bezit dat altijd goed is onderhouden. De oudste woning is net 40 jaar oud geworden. Dat betekent inmiddels andersoortig onderhoud dan we voorheen deden.

Dit gaan we doen

De grootste werkzaamheden die we gaan uitvoeren in 2025 concentreren zich op complex 2, de woningen aan de Zandplaat, Middelplaat en Steenplaat en betreft schilderwerk.

We zijn voornemens om al het glas te vervangen, gevels te reinigen, alle kozijnen te schilderen, maar ook dakpannen te vervangen. Dat is voor Woonpalet de eerste keer. De staat van de dakpannen wordt naarmate de tijd verstrijkt slechter. We hebben besloten de dakpannen te vervangen gelijktijdig met het na-isoleren van het dak aan de binnenzijde, en de genoemde planmatige werkzaamheden.

Verder voorzien we circa 450 woningen van een schilderbeurt. Dit gebeurt bij woningen in omgeving Robertskruid, de Aak, Coulissee, Doorsteek, Grote Haag, Koraal, Duifkruid, Minstreel en bij het complex aan de Houtwal.

De precieze adressen en werkzaamheden vindt u op woonpalet.net/planmatig-onderhoud.

Investeren in sociale duurzaamheid

In de Nationale Prestatieafspraken is leefbaarheid van wijken en buurten een van de vier pijlers. In 2025 bouwen we verder aan de ingeslagen weg om onze inzet op dit thema verder te vergroten. Want bij goed wonen gaat het om meer dan een huis. Een nette veilige buurt waar mensen zich thuis voelen is minstens zo belangrijk.

Dit gaan we doen

Bouwen aan een duurzame ontmoetingsstructuur in De Rederij

Het nieuwbouwplan de Rederij bestaande uit 47 woningen wordt gebouwd in de vorm van een hof. We zetten daar in op een duurzame ontmoetingsstructuur tussen de bewoners. Daarvoor werken we samen met stichting Kennisland die ervaring heeft in het bouwen van duurzame samenhang tussen bewoners in buurten. Met de opgedane kennis willen we bij volgende projecten zelf bouwen aan duurzame gemeenschappen.

Woonmaatschappelijk werk achter de voordeur continueren

Onze sociaal wijkbeheerder staat dicht bij de mensen in de wijk. Naast dat hij technische taken oppakt, is hij ook de ogen en de oren van Woonpalet in de wijk. Hij ziet maatschappelijke zaken zoals eenzaamheid. Hij trekt hierin op met lokale partners zoals politie, MDF en GGD die de eventuele zorg en begeleiding bieden.

Woningen beschikbaar stellen voor nieuwkomers

Wij dragen met maximaal tien woningen bij aan de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesting van statushouders. Aangezien we regelmatig grote gezinnen huisvesten is het nodig om extra aandacht te hebben voor inburgering. We werken hierin samen met Meerinzicht en Vluchtelingenwerk.

Een woning beschikbaar stellen voor Kansrijk Wonen

De woning aan Moermond 8 stellen we beschikbaar voor Kansrijk Wonen. Dit betekent dat in Moermond 8, vier jongeren van rond de 18 jaar komen te wonen die een steuntje in de rug nodig hebben. Hierover zijn de omwonenden inmiddels geïnformeerd. Zij worden ook uitgenodigd om de jongeren te ondersteunen.

Partnerschap in 'Zeewolde Samen' continueren

Onder regie van de gemeente Zeewolde is de projectgroep Zeewolde Samen tot stand gekomen. We trekken hierin samen met gemeente en andere lokale en regionale partners op om eenzaamheid te signaleren en te voorkomen.

Twee woningen beschikbaar stellen die met voorrang gaan naar onderwijzers

Dit betreft een pilot op verzoek van de gemeente. Dit naar aanleiding van een noodkreet vanuit de schoolbesturen om onderwijzend personeel te kunnen aanstellen dan wel behouden. In 2024 is hier geen gebruik van gemaakt, maar wellicht in 2025 wel. Mogelijk dat ook politieagenten van deze regeling gebruik mogen maken.

Investeren in de relatie met nieuwe partners binnen het sociaal domein (Noord Veluwe)

Met de overgang van het sociaal domein naar de Noord Veluwe zijn er nieuwe partners waar we mee gaan samenwerken. In 2025 zullen we afspraken verder geconcretiseerd worden. Met verschillende partijen hebben we al kennisgemaakt en in de uitvoering weten we elkaar al te vinden. De werkwijze van de Noord Veluwe spreekt aan en de verwachting is dat de overgang dan ook geruisloos gaat.

Zeven woningen beschikbaar stellen voor Centrale Uitgang

Op de Noord Veluwe maken ze voor de uitstroom uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen gebruik van de Centrale Uitgang. Vanuit dit centrale punt wordt bepaald wie wanneer en waarheen uitstroomt. Zeewolde sluit hierbij aan en ook de uitstroom uit de Komeet zal verlopen via de Centrale Uitgang. Wij stellen daartoe zeven woningen beschikbaar.

Vier pauzewoningen beschikbaar houden voor spoedzoekers

In 2024 hebben alle vier de pauzewoningen nieuwe bewoners gekregen. Voor 2025 is het niet de verwachting dat er pauzewoningen muteren. We hanteren voor deze doelgroep een pauzelijst. Om als woningzoekenden op de pauzelijst te kunnen komen, moet je aan een aantal voorwaarden voldoen. Zie www.woonpalet.net/pauzewoningen.

Faciliteren en stimuleren van nette tuinen

Een net onderhouden tuin is een visitekaartje en heeft een positief effect op de leefbaarheid. We gaan met huurders in gesprek als hun tuin niet is onderhouden en bieden ze daarbij een helpende hand door soms zelfs schuttingen te plaatsen. Bij een verwilderde tuin werken we samen met partners als Just Motivate en Nuijwerkt, die het grove werk voor hun rekening nemen. Dit alles om de huurder weer in de gelegenheid te stellen zelf zijn tuin bij te houden. We kiezen voor behoud van groen (in plaats van straatwerk aan te bieden). Door het groen te behouden leveren we een bijdrage aan klimaatadaptatie en dragen we bij aan het voorkomen van hittestress.

Mocht de huurder niet in de gelegenheid zijn om lichamelijke of gezondheidsredenen dan is er altijd nog de mogelijkheid om gebruik te maken van het tuinabonnement die we aanbieden aan de niet-kunners.

Buurtbemiddeling blijven aanbieden

Net als in een goed huwelijk loopt het tussen burens ook niet altijd rimpelloos. Wat vaak helpt is het inzetten van onafhankelijke buurtbemiddelaars. In Zeewolde coördineert MDF de inzet van buurtbemiddelaars en bieden wij huurders de mogelijkheid daarvan gebruik te maken als men er onderling niet meer samen uitkomt.

Promoten Mooimakersfonds

Met het Mooimakersfonds bieden we huurders de mogelijkheid om met plannen en ideeën te komen die bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in hun straat of buurt. Een commissie, bestaande uit leden van Huurdersbelangen Zeewolde en medewerkers van Woonpalet, beoordeelt de plannen en bepaalt welke plannen voor een financiële bijdrage in aanmerking komen. Deze financiële bijdrage komt uit het Mooimakersfonds. Want de ideeën die aangedragen worden, maken de buurt stuk voor stuk een beetje mooier. En de huurders die de ideeën aanleveren zijn zelf de echte Mooimakers.

Verder professionaliseren organisatie

Het politieke klimaat verandert, de maatschappij verandert, Zeewolde verandert en wij veranderen mee. Dat doen we door ons te blijven ontwikkelen. Zodat we kunnen blijven doen waarvoor we zijn; Betaalbare, duurzame en goede huisvesting bieden aan mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Context

Het Woonpaletteam bestaat uit 20 medewerkers (17,98 fte)³. Alle afdelingen staan als een huis en met de komst van de bestuurssecretaris in 2024, is ook voorzien in het verder ondersteunen van bestuur en rvc, én het verder inbedden van de governance.

Dit gaan we doen

Optimaliseren dienstverlening

We zijn nu een jaar live met het woonruimteverdeelportaal en in 2025 gaan we het verder optimaliseren.

Verder digitaliseren

We stappen over naar PostEx, waardoor we meer digitaal gaan communiceren met onze huurders. We laten daarbij de huurder de keuze of hij/zij brieven per post van ons wil ontvangen of liever per mail. Communicatie over huurverhoging, servicekosten gaat in 2025 zoveel mogelijk digitaal.

Spreekuur blijven houden in het Vraaghuis

Het Vraaghuis zal op termijn een onderkomen krijgen in het kerkcentrum Open Haven. Woonpalet maakt samen met andere maatschappelijke partners deel uit van de klankbordgroep, die de overgang hiervan begeleidt. In het Vraaghuis houden we spreekuur en klanten kunnen zonder afspraak binnenlopen.

Nieuw ondernemingsplan opstellen

2025 is het laatste jaar dat valt onder de beleidsperiode 2023 -2025 waarvoor we destijds het ondernemingsplan getiteld 'Betaalbaar, duurzaam en goed wonen, daar doen we het voor' opstelden. In 2025 stellen we een nieuw ondernemingsplan op waarbij we nadrukkelijk de samenwerking met huurders en andere stakeholders opzoeken.

³ september 2024

Versterken samenwerking met partners

Het hebben van sterke samenwerkingsverbanden is essentieel voor een corporatie. Niet alleen om te zorgen voor passende, duurzame en betaalbare woningen, maar ook om veilige prettige buurten te creëren en te houden. Daarom overleggen we regelmatig met onze partners. In 2025 graag dat in ieder geval vorm bij het opstellen van ons nieuwe ondernemingsplan.

Huurdersbelangen Zeewolde

We werken prettig en constructief samen met onze huurdersorganisatie Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ). We overleggen in 2025 minimaal vier keer met HBZ. Belangrijke thema's in 2025 zijn nieuwe prestatieafspraken, betaalbaarheid, huurbeleid, duurzaamheid en nieuwbouw.

Bewonerscommissies

In een aantal complexen zijn bewonerscommissies actief en daar onderhouden we een warme band mee, waaronder huurdersvertegenwoordiging Buitendijk, Wolderhave en de Molenhof. In een aantal complexen werken we met contactpersonen, die de oren en ogen van de bewoners zijn.

Huurders

We betrekken huurders actief bij nieuw beleid of de ontwikkeling van nieuwe producten. Voor 2025 betrekken we de huurders van De Rederij bij de inrichting van hun groene binnenhof. Met de huurders van de Cumulus gaan we de mogelijkheden voor het inrichten van het terrein voor de hoofdentree onderzoeken. Met de bewoners van de Sfinx geven we de entree een upgrade. Bovendien realiseren we in overleg met de bewoners een grandioze muurschildering op het gebouw in het kader van het 25-jarig jubileum van de Sfinx.

Gemeente Zeewolde

In 2025 maken we weer nieuwe prestatieafspraken voor de komende jaren. Op basis hiervan maken we weer prestatieafspraken met HBZ, de Alliantie en de gemeente voor de komende jaren. Mogelijk dat als de Wet Regie op de Volkshuisvesting door de Tweede kamer wordt aangenomen dat dit leidt tot nieuwe inzichten voor het maken van afspraken. Immers in deze wet wordt er meer verantwoordelijkheid bij de gemeente gelegd. In de wet is onder andere opgenomen dat er een gemeentelijke woonzorgvisie moet worden opgesteld en ook een Volkshuisvestingsprogramma.

Met de overgang van het Sociaal Domein van Flevoland naar de Noord Veluwe moeten er nieuwe afspraken met andere partners worden opgesteld. In 2025 gaan we hiermee aan de slag. De samenwerking met de partners van de Noord Veluwe zal worden geïntensiveerd. Verder volgen we gezamenlijk de ontwikkelingen rond de woondeal, die de ZUND corporaties in Flevoland hebben gesloten als onderdeel van de Flevolandse woondeal.

Samenwerking met maatschappelijke partijen in Zeewolde

Buurtbemiddeling

Woonpalet blijft als partner betrokken en gebruikmaken van de inzet van buurtbemiddeling. Het Actieplan Woonoverlast is als gevolg van personele wisselingen bij de gemeente nog niet geactualiseerd. Gelet op de veranderingen als gevolg van de overgang Sociaal Domein is het wenselijk om dit in 2025 te doen.

Convenant 'Voorkomen huisuitzettingen bij huurschulden'

Het convenant Voorkomen huisuitzettingen bij huurschulden wordt eveneens in verband met de overgang van het sociaal domein naar de Noord Veluwe geactualiseerd. De nieuwe partners worden opgenomen in een aangepast convenant. Ook voor 2025 streven we net als in 2024 weer naar geen huisuitzettingen. Woonpalet wil graag dat in de gemeente gebruik wordt gemaakt van de Voorzieningenwijzer. We zijn daarover in gesprek met gemeente en MDF. De Voorzieningenwijzer is een online tool waarmee je kunt kijken of wel gebruikgemaakt van alle toeslagen en subsidieregelingen waar je recht op hebt.

Overleg Vangnet

In een zes wekelijks overleg bespreken betrokken partners als politie, MDF en Team Vangnet, Informatie en Advies (VIA) casuïstiek van huurders met overlast, psychische problematiek, verslavingsproblemen, sociaal maatschappelijke problemen etc. Daarbij wordt de juiste organisatie aan de huurder gekoppeld.

Investeren in sociale duurzaamheid: Zeewolde Samen

Samen met gemeente en maatschappelijke partners worden activiteiten georganiseerd waar iedereen aan mee kan doen. Hiermee proberen we eenzaamheid te verminderen.

In Havenkwartier waar we samen met Coloriet en gemeente in gesprek zijn over het ontwikkelen van een complex voor senioren waar ook zorg geleverd wordt, willen we graag een ontmoetingsfunctie mee ontwikkelen, die niet alleen voor de bewoners van het complex een mogelijkheid voor samenkomen geeft, maar ook voor de bewoners van de wijk. Met name voor senioren is een ruimte om elkaar te ontmoeten belangrijk.

Bestrijden energiearmoede

Samen met MDF onderzoeken we of de gemeente mogelijkheden ziet om de Voorzieningenwijzer in te zetten. Dit is een praktisch instrument voor gemeenten, corporaties en welzijnsorganisaties bij het armoedebeleid.

Verbindingen

Woonpalet heeft een verbinding met de Coöperatieve vereniging ZeewoldeZon U.A⁴. ZeewoldeZon is een coöperatieve energievereniging die door het gebruik van de daken van Woonpalet om hierop zonnepanelen te installeren, vooral huurders van Woonpalet verduurzamingslagen biedt. Woonpalet is lid van de coöperatieve vereniging, heeft stemrecht in de ALV en is eigenaar van een aantal zondelen.

De vereniging ZeewoldeZon benut de Regeling Verlaagd Tarief, ook wel de Postcoderoos genoemd. Deze regeling biedt circa 12 cent belastingvoordeel op elke geleverde kWh stroom. Je mag van deze regeling alleen gebruikmaken als coöperatieve vereniging: dat betekent dat de mensen die de zonnestroom gebruiken, lid moeten zijn van de vereniging. Vandaar dat ZeewoldeZon is opgericht. De leden zijn dus met elkaar eigenaar van het zonnestroomsysteem. Dat houdt in dat toekomstige winsten teruggaan naar hen. De landelijke overheid garandeert dat deze regeling ten minste 15 jaar toegepast kan worden vanaf het moment van plaatsing van de panelen. Het zonnestroomsysteem heeft een levensduur van ten minste 25 jaar. Een deel van de opbrengst uit de Postcoderoosregeling wordt door de leden als kapitaal ingebracht. Dit ingebrachte kapitaal wordt aangewend voor de dekking van de exploitatiekosten van ZeewoldeZon. Dit kapitaal wordt omgezet in 'zondelen'.

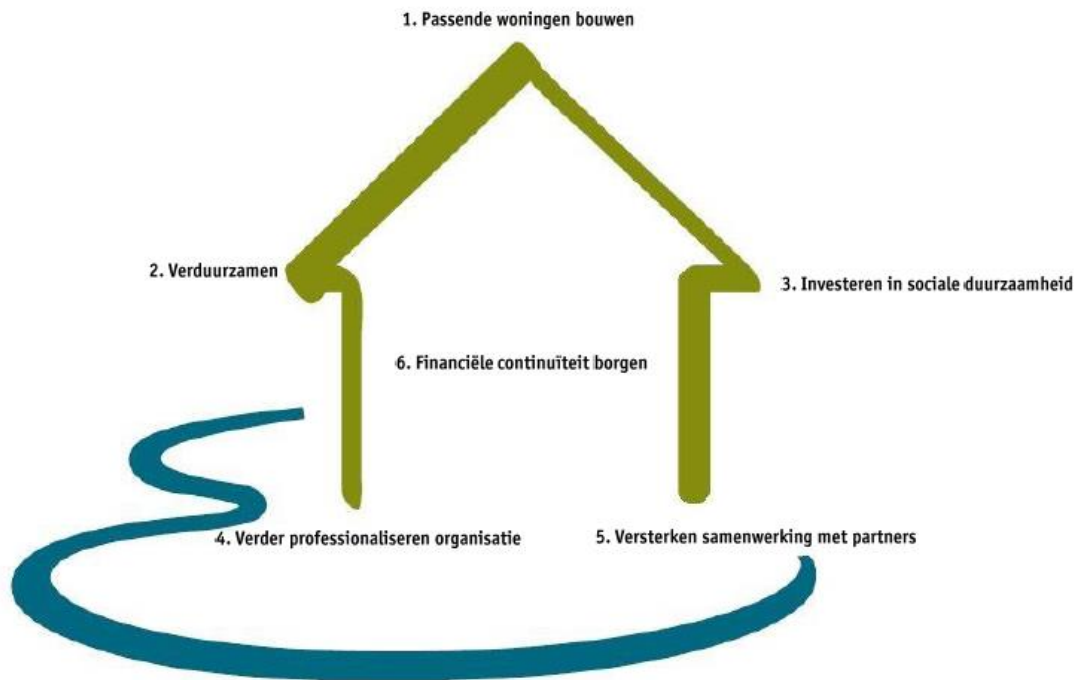
Het aandeel zonnepanelen op daken van Woonpalet zal niet verder uitgebreid worden. De bestaande situatie blijft in stand. De bestuurlijke activiteiten door Woonpalet zijn beëindigd. Woonpalet, noch haar bestuurder, heeft nog een actieve rol in het bestuur van ZeewoldeZon. De overgebleven organisatorische verbinding bestaat uit het lidmaatschap van Woonpalet in de coöperatieve vereniging en het beschikbaar stellen van daken van onze woningcomplexen. Het financieel belang van Woonpalet bedraagt in deze verbinding minder dan € 1.000,-. De activiteiten van deze verbinding worden daarom verder niet meegenomen in dit jaarplan.

⁴ uitgesproken aansprakelijkheid

Financiële continuïteit

Onze ambities

Begin 2023 hebben wij ons Ondernemingsplan 'Betaalbaar, duurzaam en goed wonen 2023-2025' gepresenteerd. Het komende jaar 2025 is het laatste jaar onder ons huidige ondernemingsplan.



De visie en missie zoals opgenomen in ons ondernemingsplan hebben we in 2023 nader uitgewerkt in een actualisering van ons Strategisch Voorraadbeleid.

Onderstaand lichten we in het kort onze ambities toe op de belangrijke uitgangspunten: passende woningen bouwen, verduurzamen, betaalbaarheid en verkoop.

Passende woningen bouwen

Verkoop en nieuwbouw zien we als noodzakelijk voor het verjongen en transformeren van het bezit. Het doel hiervan is meerledig. Ten eerste zorgt het voor de gewenste verdeling van bouwjaren van het bezit. Daarnaast kan hiermee beter worden aangesloten bij de veranderende doelgroepen. Met de vernieuwing kunnen we het aantal woningen dat passend is voor kleine huishoudens vergroten en het aantal zorggeschikte woningen voor mensen die minder goed ter been en/of zorgbehoevend zijn vergroten.

De voorgenomen nieuwbouw ligt in lijn met de prestatieafspraken met de gemeente Zeewolde. Hierin is de omvang van de kernvoorraad voor 2030 in de Woonvisie geraamd op minimaal 2.130 woningen. Rekening houdend met de voorgenomen nieuwbouw en verkoop bedraagt de omvang van de kernvoorraad per 1 januari 2029 circa 2.209 woningen (inclusief 68 woningen van collega-corporatie).

Verduurzaming

Ons recent opgestelde duurzaamheidsbeleid bestaat uit het doelmatig voortzetten van de verduurzaming met zonnepanelen, na-isolatie en (hybride) warmtepompen.

(Warmte)installaties: Voor de installaties volgen we de transitievisie van de gemeente en het opgesteld duurzaamheidsbeleid. Voor de nieuwbouw betekent dit, aangezien deze in de Polderwijk ligt, dat deze aangesloten zal worden op het warmtenet. In het bestaande bezit hebben we een deel van de huidige reguliere cv-ketels in 2032 vervangen door hybride warmtepompen of all-electric warmtepompen.

We merken dat onder andere door het nieuwe overheidsbeleid de bereidheid van onze huurders is afgenomen om mee te werken aan de verduurzaming van de woningen. Omdat we een bijdrage van onze huurders vragen bij het verduurzamen van de woningen (servicekosten voor zonnepanelen) en de salderingsregeling wordt afgeschaft zien we dat huurders minder snel geneigd zijn om over te stappen naar warmtepompen.

Isolatie: De huidige woningvoorraad heeft gemiddeld genomen een hoge isolatiewaarde. Woningen hebben allemaal ten minste dubbelglas, spouwmuurisolatie, vloerisolatie en dakisolatie. Het is zodoende zelden doelmatig om isolatie te verwijderen en hogere isolatiewaarde toe te passen.

Verder door isoleren vindt daarom situationeel plaats wanneer dit past in het specifieke onderhoudsplan van een complex. Onze portefeuille ultimo 2032 bestaat door de nieuwbouw en deze beperkte extra isolatie uit minimaal 30% die voldoen aan de isolatiestandaard.

Zonnepanelen: Conform prestatieafspraken en duurzaamheidsbeleid hebben we voor 2030 onze huurders de mogelijkheid gegeven te kiezen voor zonnepanelen. Ons streven is om alle woningen uiterlijk 2025 te hebben voorzien van zonnepanelen.

Energielabels: De landelijke doelstelling om vanaf 2028 geen woningen meer te hebben met E, F of G label is door ons al gehaald. Natuurlijk is het altijd wenselijk om betere energielabels te krijgen. Dit zien we echter niet als een doel op zich. Mogelijke labelsprongen zien we als resultaat van onze andere praktische acties en maatregelen op het gebied van duurzaamheid.

Betaalbaarheid

In ons huurbeleid voor 2025 houden we rekening met de huurverhoging, gebaseerd op de loonontwikkeling verminderd met 0,5%. Voor de jaren vanaf 2026 rekenen we voor de huurontwikkeling wederom met prijsinflatie.

In 2025 rekenen we de verwachte maximale huurverhoging in volgens de Leidraad dPi2024 onder toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

In principe is de woningvoorraad tot aan de eerste aftoppingsgrens de betaalbare voorraad. Ook bij mutatie hanteren we deze huurprijsgrens. Gelet op het verwachte geringe aantal mutaties in de voorraad met een huur tot € 577,91, houden we deze huurprijs aan bij een volgende verhuring, zodat de aantallen woningen met deze huurprijs op peil blijven. Vanzelfsprekend verhogen we de huren van deze woningen wel bij de jaarlijkse huurverhoging.

Verkoopbeleid

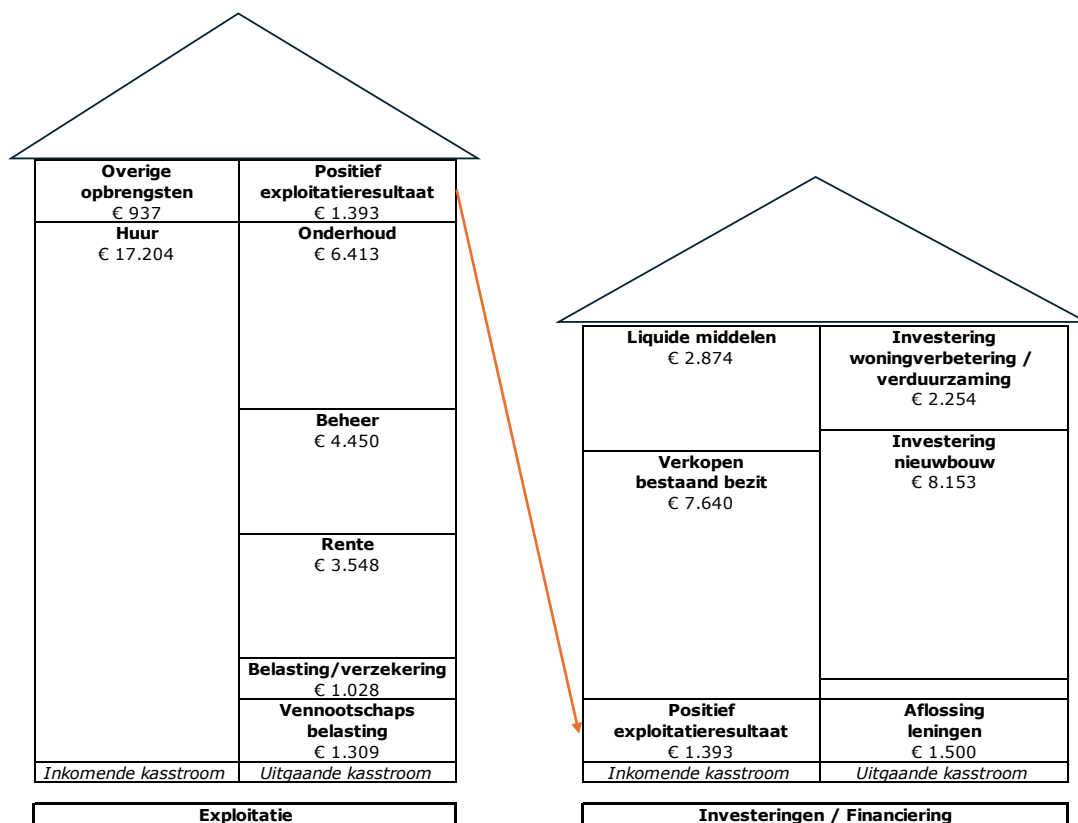
Onze haalbare strategie bevat het realiseren van minimaal dertig nieuwbouwwoningen per jaar (conform prestatieafspraken met de gemeente). Hierbij verkopen we maximaal twintig woningen per jaar om de kasstromen en leningenportefeuille te ontlasten, terwijl we de vernieuwing in de portefeuille en voorraauditbreiding van woningen in Zeewolde blijven borgen en blijven voldoen aan de normen van onze toezichthouder.

Financiële continuïteit borgen

Operationele kasstromen

De operationele kasstromen van Woonpalet zijn positief. Wanneer wij alle huren bij elkaar optellen plus de overige inkomsten en we trekken daar vervolgens alle uitgaven vanaf, dan houden wij eind 2025 bijna € 1,4 miljoen over. Onze grootste kostenpost is onderhoud met € 6,4 miljoen.

We kunnen 2025 financieel gezien in het volgende overzicht samenvatten.



Woonpalet heeft in 2025 bijna € 1,4 miljoen over uit de eerdergenoemde operationele kasstromen. We hebben € 7,4 miljoen aan inkomsten uit verkopen. Samen maakt dit € 9 miljoen die wij inzetten voor de verduurzaming (€ 2,2 miljoen) en de nieuwbouw (€ 8,2 miljoen). We komen dan € 1,4 miljoen tekort. Bovendien moeten wij ook nog € 1,5 miljoen aan leningen aflossen. Dit betalen wij uit het saldo liquide middelen dat we op 1 januari beschikbaar hadden.