



Woonbrief

Terugblikken op 2024 en
vooruitkijkend naar de komende jaren

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zwolse woningproductie en woonbeleid	4
3. Regie en sturing wonen	11
4. Wonen, zorg en aandachtsgroepen	14
5. Samenwerking	18
6. Nawoord	19

1. Inleiding

Zwolle is een stad met een grote aantrekkingskracht en een goed leefklimaat. Dit maakt dat veel bestaande bewoners naar tevredenheid in Zwolle wonen en woningzoekenden de wens hebben om binnen en naar Zwolle te verhuizen.

In Zwolle moet iedereen een (t)huis kunnen vinden. Dat maakt dat we een grote opgave hebben in het toevoegen van voldoende woningen, het beter benutten van de bestaande voorraad en het sturen op een rechtvaardige verdeling van het bestaande en het nieuwe aanbod.

Onze nieuwbouwopgave blijkt in de huidige marktomstandigheden moeilijk te realiseren. De woningproductie loopt achter op de ambitie, maar we werken er hard aan om voldoende woningen toe te voegen in Zwolle en zo een (t)huis voor iedereen te kunnen bieden. We zijn trots op de flexwoningen en communities die we het afgelopen jaar hebben gerealiseerd. We zien ook een flinke stijging van het aantal afgegeven vergunningen. Waar het gaat om het beter benutten van de voorraad worden mooie stappen

gezet om te zorgen dat meer woningzoekenden een plek kunnen vinden door bijvoorbeeld woningsplitsing en kamerverhuur en het nemen van maatregelen waardoor we de doorstroming in de woningmarkt een impuls geven. Vanuit Den Haag is in de afgelopen periode veel gedaan aan nieuwe wet- en regelgeving die de regie en de sturing op met name het betaalbare woningaanbod moet versterken. De gemeente Zwolle loopt goed in de pas met het implementeren van deze nieuwe wet- en regelgeving.

Voor u ligt de Woonbrief. In deze Woonbrief blikken we terug op 2024 en kijken vooruit naar 2025, wat goed gaat en wat beter kan. De Woonbrief is ingedeeld in een aantal hoofdthema's. We starten met het thema 'Zwolse woningproductie en Woonbeleid' om daarna in te zoomen op het thema 'Regie en Sturing'. Vervolgens gaan we over naar het thema 'Wonen en Zorg' en het thema 'Samenwerking'. De Woonbrief wordt afgesloten met een kort nawoord waarin wij schetsen op welke wijze wij in de toekomst vorm willen geven aan de Woonbrief.

2. Zwolse woningproductie en woonbeleid

De woningmarkt in Zwolle is de afgelopen jaren flink in beweging. Door de groeiende aantrekkingskracht van de stad, de gunstige ligging en de goede economie is de vraag naar woningen fors toegenomen. Dit heeft geleid tot stijgende huizenprijzen en een krap aanbod, waardoor zowel huurders als kopers moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden.

Dit wordt versterkt door een achterblijvende woningbouwproductie op de reeds gestelde ambitie. Belangrijke oorzaken daarvan zijn naast financiering en rendement, de complexe regelgeving. Om aan de grote vraag naar woningen te voldoen, is Zwolle hard aan het werk om woningen te realiseren, nemen we meer regie en werken we aan het actualiseren en aanscherpen van ons woonbeleid. Dat gebeurt bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw en het op orde brengen van het sturingsinstrumentarium (met het Zwols Actieplan Woningbouw), maar ook in onze bestaande stad (met het Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad).

Nieuwbouw

In 2024 hebben we 470 woningen opgeleverd. Dit aantal ligt lager dan onze gestelde ambitie. Het merendeel van deze woningen is een sociale

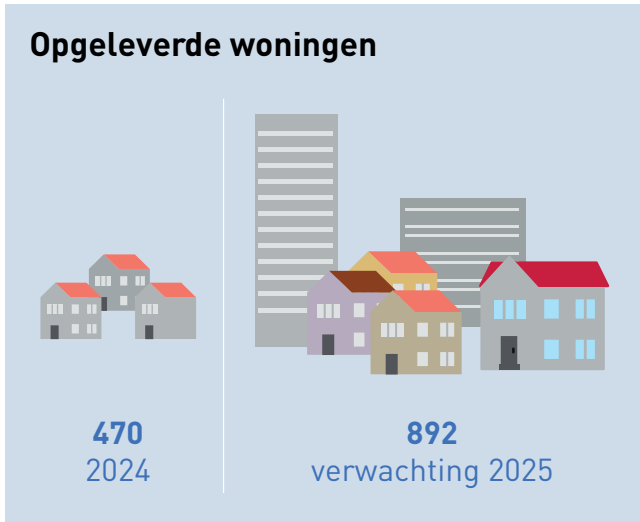
huurwoning (264), en 173 woningen zijn in de koopsector gerealiseerd. De overige 33 woningen zijn verhuurd als zorgwoning of huurwoning in het middeldure of dure segment. De woningen die we hebben toegevoegd in 2024 zijn verdeeld over verschillende projecten in de gemeente. Bijvoorbeeld in Weezenlanden-Noord en in Stadshagen (de Tippe). We hebben daarnaast in 2024 ook 60 opvangplekken gerealiseerd voor statushouders in een oud kantoorpand. Dit dient als een doorstroomlocatie.

Dat we in 2024 minder woningen hebben opgeleverd heeft meerdere oorzaken. Zo voegen we de meeste woningen toe in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Die zijn complex van aard en planontwikkeling duurt daardoor langer. Ingrepen die we bijvoorbeeld in 2023 hebben gedaan, vertalen zich pas op langere termijn in de woningbouwproductie.

We kijken daarom positief naar de woningbouwproductie voor 2025, mede omdat er een flink aantal vergunningen is afgegeven. De verwachting is (peildatum 1 maart 2024) dat er in 2025 892 woningen opgeleverd gaan worden. Het merendeel van deze woningen is momenteel al in aanbouw. Het zijn met name woningen in Stadshagen, maar ook binnenstedelijk worden flexwoningen opgeleverd en worden er woningen in Weezenlanden-Noord gebouwd.

Nieuwbouwplannen Nieuwstad





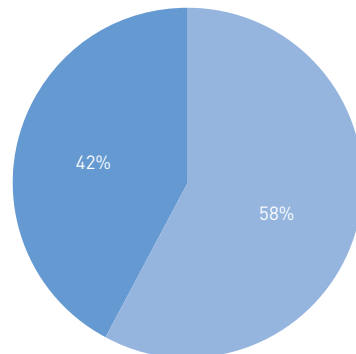
Met dit nieuwe woningaanbod voegen we een diversiteit aan woningen toe voor onze inwoners. Het zijn in totaal 197 appartementen en 273 eengezinswoningen. Van de in totaal 470 woningen, is meer dan de helft (56%) een sociale huurwoning. Daarnaast is 7% een particuliere huurwoning en 37% is een koopwoning.

De verdeling van de nieuwbouwwoningen naar betaalbaarheidssegment volgens onze prijs- en inkomensindexering is als volgt: 59% in het goedkope segment, 21% in het middeldure segment en 20% in het dure segment.

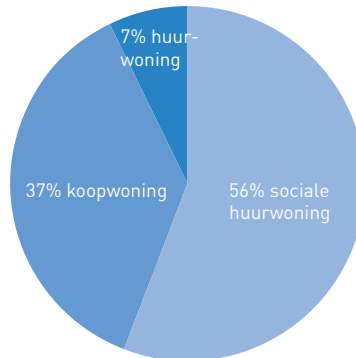
Er zijn in 2024 ook sociale huurwoningen gesloopt, in totaal 39. Deze woningen zijn onderdeel van herstructureringsprojecten (in Holtenbroek en in Weezenlanden-Noord). Dat betekent dat er in totaal een netto toevoeging is van 225 (264-39) sociale huurwoningen in 2024.

Opgeleverde woningen in 2024

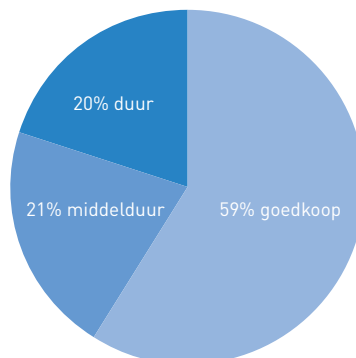
appertementen-grondgebonden



huur-koop



prijsklassen





Nieuwbouw Breecamp-Oost

Zwols Actieplan Woningbouw

Het Zwols Actieplan Woningbouw is erop gericht om via een aantal strategieën, waar mogelijk, de woningbouw op gang te brengen en op gang te houden. Het gaat om:

1. Acties en interventies gericht op de voortgang van de woningproductie.
2. Het versterken van de stedelijke regie om zodoende prioriteiten te stellen en keuzes te maken.
3. Het op orde brengen van het juridisch instrumentarium.
4. Het afsluiten van een Stadsdeal met de corporaties over de realisatie van circa 500 woningen in de bestaande stad.
5. Het benutten van rijkssubsidies om te (voor)investeren in infrastructuur en openbare ruimte om toekomstige woningbouw mogelijk te maken en het inzetten op nieuwe subsidiemogelijkheden.

De raad is in juni 2024 door middel van een raadsbrief geïnformeerd over de voortgang van het actieplan. De voorgenomen activiteiten zijn verder doorgezet en er is in meerdere projecten geïntervenieerd, waardoor stagnatie in de planontwikkeling kon worden doorbroken. In juni 2025 ontvangt de raad een volgende raadsbrief over de voortgang van het actieplan en de vijf strategieën.

Scan juridisch instrumentarium

Als onderdeel van het Zwols Actieplan zijn we het afgelopen jaar gestart met de doorlichting van het sturingsinstrumentarium op het gebied van wonen (strategie 3 ZAW). Er wordt onderzocht welke instrumenten aanvullend kunnen worden ingezet om gemeentelijke doelen dichterbij te brengen. Daarnaast wordt gekeken naar de juridische grondslag en borging van bestaande en eventuele aanvullende instrumenten. Ook wordt het nut en de noodzaak

van het instellen van een leegstandsverordening nader onderzocht. Wij verwachten de rapportage van de scan in Q1 2025 op te leveren.

Stadsdeal

In januari 2024 zijn de prestatieafspraken met de woningcorporaties ondertekend. Hierin is afgesproken om samen te werken aan een Stadsdeal. Deze deal is gericht op de realisatie van circa 500 extra woningen in de bestaande stad, bijvoorbeeld door optoppen, aanbouwen of inbreiden. Met het aanbrengen van focus en een specifiek afsprakenkader moet de Stadsdeal leiden tot realisatiekracht. Om tot een deal te kunnen komen is in 2024 een verkenning gedaan naar mogelijke locaties en zijn eventuele belemmerende factoren per locatie op verschillende beleidsthema's vastgesteld. Het komen tot de deal vraagt meer tijd dan verwacht. Naar verwachting kunnen de (proces)afspraken in het eerste kwartaal van 2025 worden vastgesteld en kan de deal dan worden ondertekend.

Benutten rijkssubsidies

Zwolle benut ten behoeve van de woningbouwontwikkeling waar mogelijk rijkssubsidies en provinciale subsidieregelingen. In 2024 zijn bijdragen vanuit het Rijk toegekend in het kader van de regeling Woningbouw op korte termijn voor het Stadshart en de Spoorzone, respectievelijk € 21.669,751,- en € 23.063.480,- en is voor de Spoorzone een beschikking afgegeven voor een gebiedsbudget van € 2.400.000,- in het kader van de Woningbouw Impuls (WBI) € 2.144.182,- voor het Noordereiland. Deze bedragen zijn excl. BTW. De aanvraag voor het Regionaal Mobiliteitspakket is op 30 april gedaan. Dit betreft een bedrag van € 71.723.000,- (incl. BTW). Hiermee zijn de eerder toegezegde gelden nu met Cofinanciering definitief aangevraagd.

Het kabinet heeft aangegeven ook in de komende regeringsperiode middelen beschikbaar te willen stellen voor de voortgang van de woningproductie. Het betreft 5 miljard voor woningbouw (met onder andere een realisatiestimulans van gemiddeld 7.000,- euro per woning) en 2,5 miljard voor infrastructuur voor de ontsluiting van woningbouwlocaties. De realisatiestimulans wordt alleen toegekend aan projecten die nog geen rijkssubsidie hebben ontvangen. Daarnaast is de subsidieregeling 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen' (SFT) gericht op flexwoningen en transformatiewoningen, uitgebreid met een bijdrage voor optoppen. Deze regeling is erg interessant voor

de projecten binnen de Stadsdeal. Verder zijn we ook alert op de mogelijkheden om nieuwe RHA subsidie aanvragen te doen.

Stedelijk en kwalitatief programmeren

In het kader van de woningbouwprogrammering ligt er de opgave om niet alleen kwantitatief te programmeren in locatie- en gebiedsontwikkelingen, maar ook stedelijk- en kwalitatief te programmeren. Stedelijk, omdat op stedelijk niveau afstemming nodig is tussen de locaties en gebieden en de ambitie die we als stad hebben. Kwalitatief omdat we de juiste woning, voor de juiste doelgroep op de juiste plek willen bouwen als aanvulling op de bestaande voorraad.

Om dit ook daadwerkelijk te realiseren vraagt dit ruimte om aan bepaalde knoppen te kunnen draaien. Denk hierbij onder andere aan het gedifferentieerd inzetten van 30/40/30, de betaalbaarheidsagenda, en de inzet van MD1. De uitwerking van deze interventies is eveneens van belang in relatie tot de achterblijvende woningproductie. In 2025 komen we met voorstellen die erop gericht zijn de productie te versnellen en de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek te realiseren. Hierbij is het van groot belang dat de productie aansluit op de vraag van oudere Zwolse huishoudens naar appartementen van voldoende omvang op voor hen aantrekkelijke locaties. Als zij doorstromen komen er grondgebonden woningen vrij voor gezinnen. Hiermee wordt de bestaande voorraad optimaal ingezet.

De Zwolse woningmarkt in cijfers

Om inzicht te krijgen in de stand van de woningmarkt kijken we naar een aantal gegevens, zoals de krapte-indicator, aanbod en prijsontwikkeling. De cijfers onderschrijven de grote urgentie op wonen en woningbouw.

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De krapte-indicator is in kwartaal 4 van 2024 gedaald naar 1,3 (vorig jaar was die 1,9). Dat betekent dat elke potentiële koper gemiddeld een keuze heeft aan 1,3 woningen. De indicator is al een aantal jaren ruim onder de 5 (in een evenwichtige markt ligt de indicator tussen de 4 en 5).

Het aantal woningen in aanbod (bestaande bouw en nieuwbouw) is in 2024 gedaald ten opzichte van 2023,

van gemiddeld 175 per kwartaal naar gemiddeld 133 per kwartaal. Het prijsverschil per m² laat zien dat de prijs per meter weer is gestegen, met 3,4% over heel 2024. In 2023 bedroeg de stijging 2,5%.

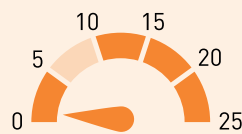
In Zwolle is het prijsniveau in Q4 van 2024 gemiddeld bijna €4.400,- per m² woonoppervlak. De gemiddelde transactieprijs van alle kwartalen in 2024 is flink gestegen ten opzichte van 2023, van € 417.514 naar €473.825.

De huren in de vrije sector zijn het afgelopen jaar met gemiddeld 7,7% gestegen, blijkt uit cijfers van Pararius Huurmonitor. Huurwoningen in de vrije sector waren vanaf 1 juli 2024 woningen met een huurprijs boven €1157,95,-

Nieuwe huurders betaalden €19,06 per vierkante meter per maand, meldt het woningplatform.

De gemiddelde vierkante meterprijs van een vrije sector huurwoning in Zwolle was in kwartaal 4 van 2024 €14,51. Dit is een lichte daling van deze prijs ten opzichte van diezelfde periode in 2023, namelijk €14,86.

Marktgegevens



Krapte indicator: 1,3
per 1-1-2024



133 woningen in
aanbod per kwartaal
2024



Prijsverschil van
de m²-prijs tov een
jaar geleden: +3,4%
in 2024



Gemiddelde
verkoopprijs
€ 473.825
in 2024

Prijs- en inkomensindexering

Door jaarlijks de prijs- en inkomensgrenzen te indexeren zorgen we ervoor dat deze aansluiten bij de marktomstandigheden. Op 1 januari 2025 zijn de prijs- en inkomensgrenzen voor het komende jaar gewijzigd. Voor de uniformiteit en duidelijkheid is hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de grenzen en definities

die door het Rijk worden gesteld. Voor de categorie middelduur huur 1 en de inkomensgrenzen middelduur sluiten wij aan bij de Rijksregelgeving uit de Wet betaalbare huur. Voor de categorie middelduur koop 2 sluiten wij aan bij de Rijksdefinitie van betaalbare koopwoningen. Voor 2025 zijn de prijs- en inkomensgrenzen als volgt vastgesteld:

2025		CPI (2,32%*)		Incl. NOM (**)		Incl. 10% nieuwbouwopslag	
Prijssegment		Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur
1	Goedkoop	€ 261.875	€ 900,07	€ 271.875	€ 900,07***	-	-
2a	Middelduur 1	€ 324.225	€ 1.184,82	€ 334.225	-	-	€ 1.303,30 ***
2b	Middelduur 2	€ 405.000	€ 1.309,38	€ 415.000	€ 1.334,38	-	-

* Gebaseerd op de bekende maandelijkse CPI van juli 2023 – juni 2024

** Nul op de meter: voor nieuwbouwwoningen die voldoen aan de duurzaamheidsnormen mag de V.O.N. prijs met € 10.000 worden verhoogd en de huurprijs voor het middeldure segment met € 25.

*** Deze prijsgrenzen zijn vastgesteld door het Rijk. Voor deze grenzen is het niet mogelijk om een verhoging zoals de NOM te hanteren.

2025		Huishoudenssamenstelling	
Prijssegment		Eenpersoonshuishouden	Meerpersoonshuishouden
1	Goedkoop (DAEB)	€ 49.669,-	€ 54.847,-
2	Middelduur	€ 67.366,-	€ 89.821,-

In de eerste helft van 2025 evalueren we de werking van de prijs- en inkomensgrenzen, samen met de midden-huurverordening. We informeren de raad over de conclusies en aanbevelingen van deze evaluatie.

Opkoop van woningen

Elk jaar voert het Kadaster een onderzoek uit voor de gemeente Zwolle over de opkoop van woningen. Dat onderzoek voor 2024 loopt op dit moment. De resultaten in deze Woonbrief gaan daarom over 2023, binnenkort wordt de raad geïnformeerd over de nieuwste resultaten van 2024.

Particuliere investeerders kochten 35 woningen in 2023. Dat is 2% van alle woningtransacties. In 2020 hadden particuliere investeerders nog een aandeel van 10%. De verhoging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% in 2021 en verder naar 10,4% in 2023 hebben aan deze daling bijgedragen. De Wet betaalbare huur zorgt mogelijk voor een verdere daling van het investeerdersrendement waardoor de interesse voor investeren in vastgoed daalt. Ook bedrijfsmatige investeerders spelen op de Zwolse woningmarkt een bescheiden rol. Voor zowel particuliere- als bedrijfsmatige investeerders geldt dat ze een klein aantal woningen van eigenaar-bewoners hebben gekocht in de periode 2013 - 2023.

Voor bedrijfsmatige investeerders was dit 1% van het totale aantal verkochte woningen in die periode. Particuliere investeerders kochten 3% van het totale aantal verkochte woningen in de periode 2013 – 2023 van eigenaar-bewoners. Van verdringing is daarmee in beide gevallen nauwelijks sprake.

Het aandeel van koopstarters in het totaal aantal woningtransacties is vanaf 2021 toegenomen in vergelijking met de periode daarvoor. Koopstarters hadden in 2023 een aandeel van 32% in de transacties.





Actieplan Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad

Naast het toevoegen van woningen door nieuwbouw zit er ook veel potentieel in de betaande voorraad. Dit hebben we vormgegeven in Het Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad. Dit Actieplan, voortkomend uit het coalitieakkoord, is in januari 2024 gestart om de woningvoorraad efficiënter te benutten en doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

In het actieplan zijn vijftien maatregelen opgenomen en zijn ondergebracht in vier fasen:

- **Uitvoerend**
- **Experimenteel**
- **Verkennd**
- **On Hold.**

Uitvoerende fase

In 2024 zijn de beleidsregels voor zelfstandige woonruimte en onzelfstandige woonruimte aangepast. Dit heeft geleid tot versoepelingen, waardoor inwoners meer mogelijkheden hebben om hun woning beter te benutten. In maart 2025 start de campagne om mensen te informeren over het splitsen van woningen en (ver)huren van kamers. Eén van de successen in 2024 is de intensivering van de samenwerking tussen doorstroomcoaches in de sociale huur. Als onderdeel hiervan werken de corporaties gezamenlijk aan een brochure voor het inzichtelijk maken van hun vrijkomende woonvoorraad. Daarnaast is het digitaal platform voor senioren over 'wonen in de toekomst' in

ontwikkeling en heeft Zwolle in samenwerking met de partners een website opgericht. Tot slot is het profiel van de seniorenmakelaar, in samenwerking met de partners, opgesteld. De werving loopt, de makelaar zal in de loop van het voorjaar starten.

Experimentele fase

De maatregel 'van Groot naar Beter sociale huur' heeft als doel om kleine huishoudens (empty nesters) die in een grote woning wonen (min. 4 kamers)

stimuleren om naar een kleinere, beter passende, woning te verhuizen. De corporaties gaan experimenteren op het vlak van voorrang geven, financiële hulp en tevredenheidsgarantie. Waarbij elke corporatie een bijdrage levert passend bij de organisatie. In de prestatieafspraken is er een afspraak over experimenteerruimte opgenomen, deze wordt ingezet bij het Actieplan Beter Benutten van de bestaande woningvoorraad.

Verkennde fase

Voorrang voor doorstromers was in 2024 een onderwerp van gesprek met ontwikkelaars en corporaties. De komende periode bouwen we een prettig woonalternatief en worden nieuwe woonvormen aangejaagd, zodat meer huishoudens een passende woning vinden, zoals in de gebiedsontwikkeling AA-landen. Het zoekgebied van de sociale huur was al vergroot van 4 naar 10 gemeenten op de woningzoeker.nl. Vorig jaar is verkend of Woonzorg Nederland kon aansluiten bij de Woningzoeker. Zij kozen voor een eigen platform. De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting maakt dat er

een wat sterkere focus op de eigen regio ligt, waardoor corporaties uit andere regio's zich aansluiten bij lokale platforms. De haalbaarheid om de verhuiskostenvergoeding voor senioren in de maatregel 'Groot naar Beter' op te nemen wordt momenteel verkend. Deze vergoeding is bedoeld om ouderen met (financiële) zorgen te ondersteunen bij verhuizen.

On hold

De maatregel om de tool van NVM in te zetten om het aanbod van de koop en particuliere verhuur beter in beeld te krijgen, staat on hold. Wil de tool effect hebben, betekent dat alle NVM-makelaars zich bij de tool aan moeten sluiten. NVM heeft aangegeven hier op dit moment geen draagvlak voor te vinden.

Eind 2025 stopt het Actieplan Beter Benutten Bestaan-de Woningvoorraad. De raad wordt dan geïnformeerd met een eindrapportage.



▲ Anneke Trentelman (75) op het balkon van haar nieuwe appartement. © Frans Paalman

Anneke (75) blij na verhuizing van (te) groot huis naar appartement: Zwolle hoopt dat veel ouderen volgen

Stadsgesprekken

Eén van de 15 maatregelen was het voeren van stadsgesprekken met als insteek "Hoe ziet jouw woontoe-komst eruit?" Samen met de corporaties, WijZ Welzijn en De Woonfabriek Zwolle zijn er met ruim 100 'ou-dere' Zwollenaren (vanaf 65 jaar en ouder) mooie ge-sprekken gevoerd over prettig wonen in de toekomst. De start was in de Aa-landen, het Goud Oud Event in de Spiegel, Stadshagen. De vragen die we stelden waren hetzelfde- het ging over hoe mensen nu wonen, hun woonwensen en wat zij als belemmeringen zagen. Meer dan de helft van de gesproken mensen heeft een sluimerende verhuiscens, waarbij vooral behoefte is aan gelijkvloerse appartementen of aanleunwoningen. Anderen dachten na om hun woning aan te passen en

een klein deel woonde al heel goed. De mensen met een verhuiscens gaven aan dat ze graag met iemand in gesprek zouden willen gaan met de gemeente en/of corporaties over de mogelijkheden. Belemmering waren het versnipperend aanbod van informatie, niet precies weten wat de (financiële) mogelijkheden zijn, een beperkt aanbod voor senioren en de betaalbaar-heid. Tijdens de stadsgesprekken hebben we inwoners gewezen naar de gemeentepagina 'vind jouw nieuwe thuis', waar inwoners terecht met hun vragen. Tot slot vinden er in het voorjaar van 2025 nog verschillende laagdrempelige stadsgesprekken plaats en op 1 okto-ber wordt er een breed Woonevent georganiseerd.



Aantrekkelijk bouwen in Aa-landen – vormgeving: in kader bij verkennende fase

In de AA-landen zetten we een gerichte stap om de wijk toekomstbestendig te maken, met bijzondere aandacht voor senioren die een volgende woonfase ingaan. Zeventig procent van de woningen in de AA-landen wordt specifiek ingezet op doorstroming, wat betekent dat er grotere woningen dan gemiddeld in de sociale huur en middelhuis worden gebouwd. Het Actieplan Seniorenhuisvesting en de Woonvisie van Zwolle be-nadrukken het belang van geclusterde woonvormen en geschikte woningen voor ouderen. Dit draagt niet alleen bij aan zelfstandig wonen met passende voor-zieningen, maar bevordert ook het verlengen van de verhuisketen in de hele wijk. Door samen te werken met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, ontwikkelaars en makelaars creëren we een even-wichtige woonketen. Zo benutten we de bestaande woningvoorraad optimaal en versterken we de sociale samenhang in de AA-landen.

3. Regie en sturing wonen

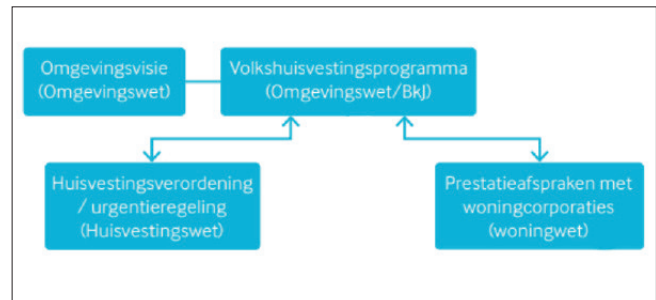
De afgelopen jaren is de versnelling van de woningbouw een belangrijk thema voor zowel het Rijk, de provincie en de gemeente. Met de lancering van de Nationale Bouw –en Woonagenda heeft het Rijk daarin landelijke regie gepakt. Ook provincie en gemeente hebben hun regie op wonen versterkt.

Zo neemt de gemeente Zwolle onder andere meer regie op de samenstelling en verdeling van de schaarse woningvoorraad, om zo de kwaliteit van wonen en leven te borgen. Daarmee willen we bereiken dat voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen beschikbaar zijn.

Wet Versterking regie volkshuisvesting

Een van de instrumenten van het Rijk is de wet Versterking regie volkshuisvesting. Deze wet zorgt ervoor dat overheden beter en sneller kunnen sturen op de woningbouwopgave, met meer tempo en doorzettingskracht. Het gaat om:

- Regie op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt: dit wordt verplicht vastgelegd, ook worden lokale prestatieafspraken versterkt (concrete afspraken over waar nieuwe sociale huur en middenhuur komt).



- Voldoende betaalbare woningen: twee derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen op regionaal niveau.
- Kortere procedures: sneller duidelijkheid van de rechter, het bouwen van een mantelzorg- en familiewoningen op eigen erf kan vergunningsvrij, de ladder voor duurzame verstedelijking verdwijnt.
- Eerlijke verdeling: een gelijke verdeling van urgent woningzoekenden, alle gemeenten in de regio moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen.

De wet is nog niet formeel vastgesteld. Naar verwachting volgt dit halverwege 2025. Een aantal verplichtingen die de wet met zich meebrengt zijn onder andere het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma en een Huisvestingsverordening met een (regionale) urgentieregeling. Hier zijn we mee bezig.

Wet versterking regie volkshuisvesting

De woningnood is hoog. Per jaar moeten er 100.000 woningen gerealiseerd worden. De Wet versterking regie volkshuisvesting gaat hierbij helpen. Zo kunnen overheden samen met marktpartijen sneller, genoeg en de juiste woningen bouwen. Wat gaan we doen?

Genoeg locaties voor 100.000 woningen

Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen het juiste wettelijke gereedschap om beter en sneller te sturen op

hoeveel, waar en voor wie we bouwen



Voldoende betaalbare woningen

Midden- en lage inkomens maken in de hele regio kans op het vinden van een woning



Betaalbare woningen **twee derde per regio**, 30% sociale huur

Voldoende woningen voor **studenten en ouderen**



Kortere procedures

Sneller duidelijkheid van de rechter



Ladder voor duurzame verstedelijking wordt geschrapt

waardoor motivering voor bouwen in het buitengebied minder omslachtig wordt



Bouwen op eigen erf

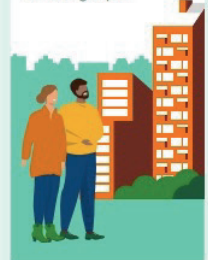
Vergunningsvrij voor mantelzorg- en familiewoningen



Eerlijke verdeling

Gelijke verdeling van urgent woningzoekenden

Alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen



Meer weten? www.volkshuisvestingnederland.nl

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Volkshuisvestingsprogramma

De wet Versterking regie volkshuisvesting verplicht provincies en gemeenten een Volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Dit programma is een concrete uitwerking van de Omgevingsvisie specifiek voor wonen en bevat ook een uitwerking op het gebied van wonen en zorg. Het Volkshuisvestingsprogramma geeft onder andere antwoord op de vraag waar, voor wie en hoeveel Zwolle de komende jaren gaat bouwen. Hierbij kijken we ook naar wat dit betekent voor de bestaande wijken en buurten in onze gemeente. We gaan daarnaast in op de fysieke en sociale leefbaarheid in kwetsbare wijken. Dit zijn allemaal verplichtingen vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting. We zien dit als kans om ons huidige woonbeleid vastgelegd in de Woonvisie 2017 te actualiseren en te concretiseren. Het Volkshuisvestingsprogramma wordt het richtinggevend document in het Zwolse woonbeleid.

Op dit moment loopt het proces tot selectie van het bureau wat ons gaat ondersteunen met het actualiseren van het beleid en het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma. De raad wordt op meerdere momenten in 2025 betrokken bij de ontwikkeling van het Volkshuisvestingsprogramma. Te beginnen met een raadsbrief over het proces in het voorjaar van 2025.

Zwolse Huisvestingsverordening

Een andere verplichting uit de Wet versterking regie volkshuisvesting is het opstellen van een huisvestingsverordening met daarin in ieder geval een urgentieregeling. Zwolle kan door middel van deze verordening sturen op een evenwichtige woonruimteverdeling en beheer van de betaalbare woningvoorraad. In 2024 hebben we een verkenningrapportage voor de ontwikkeling van een Zwolse Huisvestingsverordening uitgevoerd. Hierin is onderzocht welke bouwstenen passend zijn om, naast de verplichte bouwstenen uit de regionale urgentieregeling, op te nemen in de verordening. Deze zijn in een scenarionota aan de raad voorgelegd. De raad heeft gekozen om de volgende bouwstenen nader uit te werken in een impactanalyse:

- Urgentieregels sociale huur (verplichte bouwsteen, zie ook het kopje 'regionale urgentieregeling');
- Toewijzing sociale huur conform afwegingskader corporaties (noodzakelijke bouwsteen voor uitvoering eerste bouwsteen);
- Toewijzing sociale huur van particulieren en middenhuur (optionele bouwsteen);
- Toewijzing nieuwbouw betaalbare koopwoningen (optionele bouwsteen).

De impactanalyse wordt in het voorjaar van 2025 afgerond. Op basis van de impactanalyse vragen

we de raad om een definitieve keuze te maken voor de bouwstenen die worden opgenomen in de Zwolse Huisvestingsverordening.

Regionale urgentieregeling

Ook het opstellen van een urgentieregeling vloeit voort uit de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze regeling kent een aantal verplichte urgentie categorieën waarbij gemeenten regionale afspraken maken over de verdeling van deze urgente woningzoekenden. Afgelopen jaar is een verkenning voor een regionale harmonisatie van de urgentieregels sociale huur uitgevoerd in onze regio. Op basis daarvan is regionaal gekozen om alleen de wettelijke verplichte afstemming voor de regionale urgentieregels in uitvoering te nemen. Een regionaal gelijkgesteld afwegingskader voor de toewijzing is daar ook onderdeel van. De raad wordt in 2025 op meerdere momenten over dit proces geïnformeerd en is ook in de gelegenheid aan de voorkant kaders en wensen mee te geven.

Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap geeft de gemeente sinds 1 juli 2023 de mogelijkheid om ongewenst gedrag van verhuurders aan te pakken. Vanaf 1 januari 2024 functioneert ons digitale meldpunt voor de Wet goed verhuurderschap. Het afgelopen jaar zijn er acht meldingen binnengekomen in het digitale meldpunt. Bij het doen van een melding kan de huurder aangeven of die een verzoek tot handhaving of een verzoek voor aanvullende informatie wil doen. Van de acht binnengekomen meldingen, zijn zeven meldingen ingediend als verzoek tot informatie. De melding die is ingediend als verzoek tot handhaving bleek niet ontvankelijk binnen de door het Rijk gestelde regels van de Wet goed verhuurderschap. Mede daardoor heeft geen van de meldingen geleid tot handhaving van de gemeente. De aard van de acht meldingen lag in de volgende thema's:

- De verhuurder bedreigt u of maakt u bang.
- De verhuurder geeft u geen goede informatie over uw rechten en plichten bij de huur van uw woning.
- De verhuurder geeft u geen goede informatie over de servicekosten (een compleet overzicht van de kosten die u vooraf moet betalen en van de werkelijk gemaakte kosten).
- De verhuurder discrimineert u als woningzoekende.

Wet betaalbare huur

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan. Door deze wet krijgen gemeenten een rol in het toezien op servicekosten, maximale huurverhoging en maximale huurprijs. Vanaf 1 januari 2025 moet de gemeente handhaven op meldingen in het kader van de Wet betaalbare huur. Het bestaande meldpunt voor de Wet goed verhuurderschap op onze website is zo uitgebreid dat huurders ook meldingen betreffende de Wet betaalbare huur kunnen doen. De Wet betaalbare huur stelt ook regels voor prijs- en inkomensgrenzen. Deze zijn conform de wet eind 2024 meegenomen in de jaarlijkse indexering van de Zwolse prijs- en inkomensgrenzen.



The screenshot shows the 'Klachten en huurmisstanden' page on the Zwolle website. The header includes a 'menu' icon, 'thuis' link, and 'Zwolle' logo. A search bar asks 'Waar bent u naar op zoek?'. Below is a 'Lees voor' button with a speaker icon. The breadcrumb trail reads: 'Home / Inwoners / Meldingen, klachten en bezwaren / Klachten en huurmisstanden'. The main heading is 'Klachten en huurmisstanden' with a 'TE HUUR' icon. The text states: 'We willen dat mensen goed en veilig kunnen wonen in Zwolle en dat zij daarvoor een redelijke huurprijs betalen. De meeste huurders zijn blij met hun verhuurder, maar soms vinden er misstanden plaats bij de verhuur van woonruimte. Heeft u een klacht of zijn er huurmisstanden of onveilige situaties? Dan kunt u bij verschillende organisaties terecht voor advies en (juridische) ondersteuning. Hieronder leest u waar u met uw klacht terecht kunt.'

Huurteam Zwolle

Om uitvoering te geven aan bovengenoemde twee wetten en te zorgen voor een gezonde huurmarkt heeft Zwolle na een verkenning in 2024 besloten te starten met een pilot Huurteam+. Er is een start gemaakt met de inrichting van het Huurteam+ in de vorm van een onafhankelijke stichting die zich richt op alle huurders in Zwolle. Het Huurteam+ wordt een fysiek punt waar huurders terecht kunnen met meldingen over misstanden op de huurmarkt. Het team verzorgt ook informatievoorziening, onderzoek, bemiddeling en dossiervorming in het kader van de uitvoering van de Wet goed Verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Naar verwachting start het Huurteam+ in Q3 2025 met haar werkzaamheden.

Woontopafspraken

In aanvulling op de het nationale Bouw en Woonagenda zijn eind 2024 door Het Rijk, overheden, corporaties en marktpartijen Woontop afspraken gemaakt over het versnellen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 woningen per jaar. Een van de afspraken betreft het schrappen van belemmerende regels en procedures. Partijen zijn overeengekomen dat er uniforme eisen voor nieuwbouw komen, die aansluiten bij EU-regelgeving. Daarnaast is er - opnieuw - afgesproken dat twee derde van alle nieuwe woningen in de betaalbare prijs categorie moeten vallen. Veel afspraken worden nog nader uitgewerkt. Het college volgt de uitwerking nauwlettend, levert een bijdrage via de VNG en geeft opvolging aan gemaakte afspraken.

Woondeal West Overijssel

In 2024 is de provincie in samenwerking met de betreffende gemeenten gestart met het actualiseren van de Woondeal West-Overijssel. Deze deal wordt naar verwachting in april 2025 getekend. De Woondeal is een belangrijk instrument in de afspraken die gemeenten met de provincie maken over de bijdrage aan de woningbouwopgave in de periode tot en met 2030 en van 2031-2034. De Woondeal vormt tevens de basis voor de afspraken met het Rijk. Thema's als: de groeiende woningbouwopgave, toekomstbestendig bouwen en ontwikkelingen op het gebied van o.a. verstedelijking en wonen & zorg vragen om het herijken van de regionale Woondeal naar de huidige context. Zwolle heeft aangegeven in de periode tot en met 2030 9.000 woningen te willen realiseren en in de vier jaar erna nog 3.000. Dit aantal ligt lager dan de prognose in 2022.



Nieuwbouw Werkerbrink

4. Wonen en zorg



Woonzorgcentrum Fermate

In Zwolle is in de afgelopen periode veel inzet gepleegd om de opgave Wonen en Zorg te laten landen in de gebiedsontwikkelingen. Het afgelopen jaar stonden de ambities en behaalde resultaten van het programma Wonen en Zorg volop in de lokale, regionale en zelfs landelijke belangstelling. Veel gestelde resultaten in het programma zijn behaald. De opgave voor Wonen en Zorg komt ook terug in het Volkshuisvestingsprogramma.

Programma wonen en zorg

Het programma wonen en zorg van Zwolle is uiteengezet in een drietal hoofdlijnen:

- Voldoende geschikte woningen;
- Passende zorg & ondersteuning;
- Vitale, solidaire en gezonde stadsdelen.

De belangrijkste resultaten van het programma wonen en zorg is het uitdragen dat het in deze opgave vooral gaat om wonen, genormaliseerd in inclusieve samenleving waarin iedereen een thuis heeft. Door het stevige netwerk met partners in de stad zoals WWZ038 en Concilium zijn er veel projecten gerealiseerd. We lichten ze verderop in dit hoofdstuk toe. De komende jaren wordt er nog verder

gebouwd aan het beschermd thuis wonen en het realiseren van vitaal krachtige solidaire wijken waarin ruimte is voor inwonersinitiatieven. Hierover zijn afspraken vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporaties en het actieplan seniorenhuisvesting.

Regionale woonzorgvisie, senioren-huisvesting

Op 20 maart 2024 is de regionale woonzorgvisie van West-Overijssel ondertekend. Landelijk gezien is dit de eerste regionale woonzorgvisie. Deze woonzorgvisie vormt de basis voor gemeenten om concreet aan de slag te gaan met de lokale woonzorgopgave. De ondertekening vond plaats op een werkconferentie over wonen en zorg voor senioren. De gemeente Zwolle, regio West-Overijssel, WWZ038 en het Concilium hebben op deze werkconferentie aan voormalig minister Hugo de Jonge en minister Conny Helder de hoeveelheid kracht, innovatie en verbinding in deze regio laten zien.

Met de ondertekening van de regionale woonzorgvisie West-Overijssel is ook het afsprakenkader ouderenhuisvesting getekend. In dit afsprakenkader staat op gemeenteniveau beschreven hoeveel nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen

er moeten worden gerealiseerd tot 2030. De aantallen uit dit afsprakenkader sluiten aan bij het onderzoek 'wonen in een derde levensfase' dat door Companen in 2022 is uitgevoerd. Het vervolg hierop is dat bij alle (gebieds-) ontwikkelingen aan ontwikkelaars, bouwers en woningcorporaties wordt gevraagd hoeveel van de te realiseren woningen een nultreden-, geclusterde- of zorggeschikte- woning zijn. Hiermee wordt de eerste stap in de monitoring van de seniorenhuisvestingsopgave gezet. De uitwerking van de verspreiding van aandachtsgroepen krijgt een plek in het Volkshuisvestingsprogramma.

In 2025 hebben we ook een werkconferentie met WWZ038 en het Concilium georganiseerd. Daarin zal de vraag waar we in Zwolle deze opgave gaan realiseren centraal staan.

We werken samen met de partners aan voldoende en passende woningen inclusief nieuwe woonzorgconcepten, doorstroming in de woningmarkt - waarbij de woningvoorraad beter benut wordt- en een stevige sociale basis met inzet op preventie en passende zorg en ondersteuning. Aan de hand van goede voorbeelden, die ter inspiratie dienen, gaan we verder vormgeven aan nieuwe concepten op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Type woning	Opgave Zwolle
Nultredenwoningen	970
Geclusterde woningen	635
Zorggeschikte woningen	340

Beschermd Thuis Wonen

In het kader van de beweging naar beschermd thuis wonen, de transformatie van de maatschappelijke opvang en het langer zelfstandig wonen in het algemeen zijn er vanaf 2020 diverse woonzorgconcepten verkend, ontwikkeld en gerealiseerd. De komende jaren zullen acht zorgaanbieders zich samen met de gemeente en corporaties inzetten voor het realiseren van gemengde woonvormen beschermd thuis wonen met community ondersteuning. Inmiddels zijn we bijna aan het einde van de ontwerpfase. Tijdens de ontwerpfase worden ook al projecten gerealiseerd. We streven naar in totaal 280 plekken beschermd thuis wonen tot 2028. Op dit moment zijn er 61 gerealiseerd en 10 gepland (harde plancapaciteit, oplevering oktober).

Naast deze geclusterde woonvormen beschermd thuis wonen, is er ook een constante instroom voor projecten als Goeie Buur, Onder de Pannen, Housing First Jongeren en is er het nieuwe project K.W.A.Z.T. bijgekomen.

Tevens is Kamers met Aandacht van start gegaan op 1 januari 2024.

Voorbeelden van nieuwe woonvormen

In 2024 zijn er een aantal nieuwe woonvormen gerealiseerd in Zwolle:

- In het voorjaar van 2024 is een nieuwe community opgeleverd in de Tippe. Hier kunnen mensen met een psychische kwetsbaarheid voor onbepaalde tijd wonen, in een buurt waar men omziet naar elkaar. Twee corporaties (Delta-Wonen en Openbaar Belang) leverden samen 27 woningen op ten behoeve van dit project.
- In Oosterenk is daarnaast in november 2024 een nieuw community-project voor jongeren met autisme en/of genderdiversiteit gestart.
- Na een vertraagde aanloop is het Vriendenhuis in januari 2024 van start gegaan. In het Vriendenhuis wonen langdurig dakloze mensen die gezamenlijk een huishouden willen zijn.
- Eind 2024 zijn er vijf woonunits naast de Herberg opgeleverd. Deze zijn bedoeld voor mensen die langdurig verblijven in de Herberg of buitenslapen en waarbij het reguliere aanbod op het gebied van huisvesting en ondersteuning niet passend is gebleken.
- Tot slot zijn er plannen in ontwikkeling in Breezicht voor een geclusterde beschermd thuis wonen locatie voor onder andere jongeren tot 23 jaar.

Beschermd thuis wonen met omwoners is een vernieuwend woonconcept waarin kwetsbare jongeren samenleven naast vrijwillige omwoners. Omwoners zijn vrijwilligers verbonden aan de zorgaanbieder die fungeren als goede buur. Daarnaast zal individuele professionele zorg worden geboden door een zorgaanbieder. Voor deze woonvorm wordt op dit moment een geschikte locatie gezocht.

Statushouders en Oekraïne-opvang

In 2024 was de taakstelling voor statushouders 318 personen. In totaal zijn er 298 statushouders gehuisvest. Gezamenlijk met de woningcorporatie deltaWonen heeft Zwolle een doorstroomlocatie gerealiseerd aan de Rijnlaan. Hier is plek voor het huisvesten van 60 statushouders. Naast het huisvesten van statushouders zijn er 48 alleenstaande minderjarige jongeren, 45 personen in crisishulpverlening en ongeveer 620 personen uit Oekraïne opgevangen. De opvang van de Oekraïense personen heeft zowel plaatsgevonden in gemeentelijke opvanglocaties als bij particulieren. Eind 2024 zijn de eerste flexwoningen opgeleverd voor regulier woningzoekenden en statushouders.

Pilot kamergewijze verhuur

Om statushouders een passende woonplek te kunnen bieden, en daarmee de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te behalen, worden er zelfstandige en betaalbare woningen ingezet door woningcorporaties. Door de krappe woningmarkt moeten (jonge) statushouders vaak langer dan gewenst in een AZC verblijven. In 2021 is de pilot kamergewijze verhuur van woningen gestart, met als doel om meerdere (jonge) statushouders via kamerverhuur in één woning te huisvesten. In de periode 2021 t/m 2024 zijn door de Zwolse woningcorporaties 3 woningen beschikbaar gesteld met in totaal 10 kamers.

In 2024 heeft een evaluatie van het project plaatsgevonden. Hierin bleek dat de doorlooptijden van vergunningverlening een belemmering vormt voor de realisatie van deze woonvorm. Ook bezwaren van omwonenden en de daarmee samenhangende lange procedures en het beperkte aanbod van geschikte woningen werkten belemmerend. Daarnaast is het aanbod van geschikte woningen beperkt. Op basis van deze evaluatie is besloten om de pilot af te ronden, maar het concept (kamergewijze verhuur en extra begeleiding voor statushouders) wel in stand te houden in de drie woningen die door de corporaties zijn toegewezen.

Om toch zo snel mogelijk jonge statushouders te blijven huisvesten via daarvoor geschikte woonvormen, zal er in 2025 worden gekeken naar alternatieve vormen die niet leiden tot gelijksoortige belemmeringen.

Studentenhuisvesting

In de prestatieafspraken met woningcorporaties is afgesproken dat er een onderzoek wordt gestart naar de opgave in studentenhuisvesting in Zwolle. Als gemeente zijn we trekker van deze afspraak. Er is eind 2024 een procesvoorstel geschreven en dit onderzoek gaat uitgevoerd worden in 2025. Bij het onderzoek worden de corporaties, SSH, S00Z en mbo/hbo instellingen (Zwolse8) betrokken. Het doel van het onderzoek is inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in studentenhuisvesting voor Zwolle. Waarbij de basis ligt in het beantwoorden van de vraag: wat is de ambitie van Zwolle als onderwijsstad en studentenstad?

Woonwagendstandplaatsen

In 2019 is er een behoefteonderzoek gedaan naar woonwagendstandplaatsen in de gemeente Zwolle. Het resultaat van dit onderzoek is een behoefte van 12-15 nieuwe standplaatsen. De gemeente Zwolle faseert de ontwikkeling van nieuwe standplaatsen op basis van ervaringen in de toewijzing van opgeleverde standplaatsen.

Eind 2024 heeft SWZ vier chalets voor deze doelgroep opgeleverd en toegewezen. Bij de toewijzing krijgen Zwolse woonwagendbewoners voorrang. Gezien het aantal reacties op de eerste vier opgeleverde chalets heeft de gemeente de ambitie om tot 2028 nog eens vier standplaatsen te realiseren. Op dit moment wordt er een locatieonderzoek uitgevoerd.

Betrekken van inwoners en woningzoekenden bij beleid- en planvorming

We zien het belang van het betrekken van inwoners en woningzoekenden bij beleid- en planvorming in Zwolle. We vinden het belangrijk om woningzoekenden een stem te geven, zeker bij inspraakprocedures waar vaak alleen de stem van omwonenden zichtbaar is. We passen dit onder andere toe met behulp van de participatiemethode Hanza! van de gemeente Zwolle.

Daarnaast neemt de gemeente op verschillende niveaus de vraag en behoefte van woningzoekenden mee, bijvoorbeeld in processen rond de planvorming en beleidsontwikkeling. Zo zijn er het afgelopen jaar in het kader van de aanvulling op de omgevingsvisie meerdere 'woonkamer-gesprekken' met inwoners gevoerd. De resultaten van deze gesprekken worden meegenomen in de aanvulling op de omgevingsvisie



en de uitwerking daarvan in het Volkshuisvestingsprogramma.

Ook ten behoeve van de uitvoering van het actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad zijn er in verschillende wijken stadsgesprekken met inwoners gevoerd. Dit waren zowel woningzoekenden als mensen zonder verhuishens. De analyse van deze stadsgesprekken dient als input voor het Volkshuisvestingsprogramma en de woningbouwprogrammering van Zwolle. Het gaat dan om de ideeën en wensen van woningzoekenden met betrekking tot de nieuwbouw, maar ook de bestaande woningen.

Belanghebbenden worden ook op gebiedsniveau betrokken, bijvoorbeeld in de gebiedsontwikkelingen. Ditzelfde geldt voor specifieke projecten. Inwoners en woningzoekenden kunnen meedenken over de invulling ervan en kunnen hun wensen voor het gebied

kenbaar maken tijdens de planvorming. Dit gebeurt bijvoorbeeld in Stadsbroek.

Ook willen we inwoners en woningzoekenden via nieuwe ontwikkelvormen meer eigenaarschap geven op de woningmarkt. Dat doen we bijvoorbeeld middels een CPO-project in de Tippe. Een groep mensen gaat daar een duurzame woonomgeving creëren, waar iedereen een eigen plek heeft, maar ook in verbinding staat met elkaar. Toekomstige bewoners zijn gezamenlijk de opdrachtgevers voor hun eigen nieuwbouw woonproject. Ook in de gebiedsontwikkeling Nieuwe Veemarkt speelt dit. In februari 2025 is er een eerste bijeenkomst geweest om de wensen en behoefte voor collectieve woonvormen onder inwoners te inventariseren. Er is hier ruimte voor circa 30 woningen, speciaal bedoeld voor een collectief initiatief.

5. Samenwerking

Rijk en regio

Als gemeente Zwolle werken we samen aan onze woonopgaven met verschillende partners. Zo ontvangen we van het rijk verschillende subsidies (bijvoorbeeld Wbi gelden). Met de provincie hebben we in de Woondeal West-Overijssel (2022) afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in Zwolle. De benoemde aantallen in de Woondeal worden in 2025 geactualiseerd. We hebben in 2024 ook afspraken gemaakt met de regio op het gebied van ouderenhuisvesting in de Regionale Woonzorgvisie West-Overijssel.

Concilium en WWZ038

In Zwolle wordt er daarnaast in het Concilium samengewerkt tussen woningcorporaties, ontwikkelaars, ontwikkelende bouwbedrijven, makelaardij, gemeente en provincie. Het Concilium is een netwerkorganisatie gericht op samenwerking ten behoeve van de woningproductie. De ALV van het Concilium komt 3-4 keer per jaar bij elkaar, er staat elke keer een ander thema op de agenda. In 2024 is er onder andere gesprek gevoerd over netcongestie, de aanvulling op de omgevingsvisie, kwalitatief programmeren (voor wie willen we bouwen) en de onderlinge samenwerking in relatie tot de achterblijvende woningproductie. De raad heeft op 9 december het debat gevoerd naar aanleiding van het Rekenkamerrapport over het Concilium Eind februari 2025 heeft er een raadsbezoek aan het Concilium plaatsgevonden.

Het Concilium heeft medio 2024 Domiportal aangeschaf, vooruitlopend op het gebruik van het monitoringssysteem in de hele provincie Overijssel. In

Domiportal wordt de verwachte woningproductie geregistreerd door de ontwikkelende partijen. Twee keer per jaar vindt er een Bouwberaad plaats om samen het gesprek te voeren over de woningbouwprognose. Het eerste Bouwberaad is in april 2025.

In Zwolle hebben we ook een stevig netwerk met partners als het gaat om maatschappelijke thema's. In WWZ038 (Wonen, Welzijn, Zorg, Zwolle) werken we als gemeente samen met aanbieders van zorg, welzijn, woningcorporaties en onderwijs. We werken samen aan een stad waarin inwoners kwaliteit van leven ervaren.

Woningcorporaties

In de samenwerking met de drie Zwolse corporaties (deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang) en hun huurdersorganisaties kennen we een lange traditie van afspraken, waarbij partnerschap in de stad en een sterk wederzijds vertrouwen de basis vormen. Met deze corporaties hebben we kaderafspraken gemaakt voor de periode van 2024 – 2027, die we jaarlijks concretiseren in jaarschijven. In prestatieafspraken is vastgelegd welke bijdrage de corporaties leveren aan het realiseren van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. In de prestatieafspraken is ook vastgelegd hoe partijen samenwerken om deze afspraken te kunnen realiseren.

Ook met de andere corporaties in Zwolle hebben we prestatieafspraken gemaakt. De looptijd van de afspraken met Wetland Wonen en Habion is nog niet verstreken. Met SSH en Woonzorg zijn we tot nieuwe afspraken gekomen voor de komende jaren.

6. Nawoord

We hebben in totaal 470 woningen opgeleverd waarvan 264 sociale huurwoningen. Tegelijkertijd zijn er 33 woningen in het middeldure of dure huursegment opgeleverd en 173 koopwoningen. Daarmee hebben we onze ambities niet volledig waargemaakt. Uitgaande van het aantal vergunningen dat is afgegeven, verwachten we een flinke stijging in het aantal op te leveren woningen voor het komende jaar.

Op het vlak van beleidsontwikkeling slagen we erin om tijdig te voldoen aan landelijke veranderende wet- en regelgeving en deze te implementeren. Zwolle heeft veel stappen gezet in de regie en sturing op het gebied van woonbeleid. Dit is noodzakelijk om een aantrekkelijke stad te maken waar we de juiste woningen toevoegen en erop sturen dat deze woningen ook bij de juiste woningzoekenden terecht komen. De komende jaren maken we ons hard voor onze kernopgave op het gebied van wonen: het versterken van de aantrekkelijkheid van Zwolle als woonstad, het zorgen voor continuïteit in de woningbouwproductie en voor diversiteit in woningaanbod.

In 2025 start Zwolle met het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma inclusief Wonen & Zorg. Dit programma met de uitvoeringsagenda wordt het richtinggevend document in het Zwolse woonbeleid.

De jaarlijkse Woonbrief zoals de raad hem tot nu toe gewend was zal, na het vaststellen van dit Volkshuisvestingsprogramma, worden ingericht als rapportage instrument van het nieuwe volkshuisvestingsprogramma en zal in die nieuwe vorm 2 x per jaar aan de raad worden aangeboden. In de loop van het jaar 2025 kijken we daarnaast of het wenselijk is om deze 2-jaarlijkse rapportage nog integraler te maken door een combinatie te maken met rapportages op het gebied van wonen die op dit moment nog als afzonderlijke raadsbrieven worden aangeboden.



