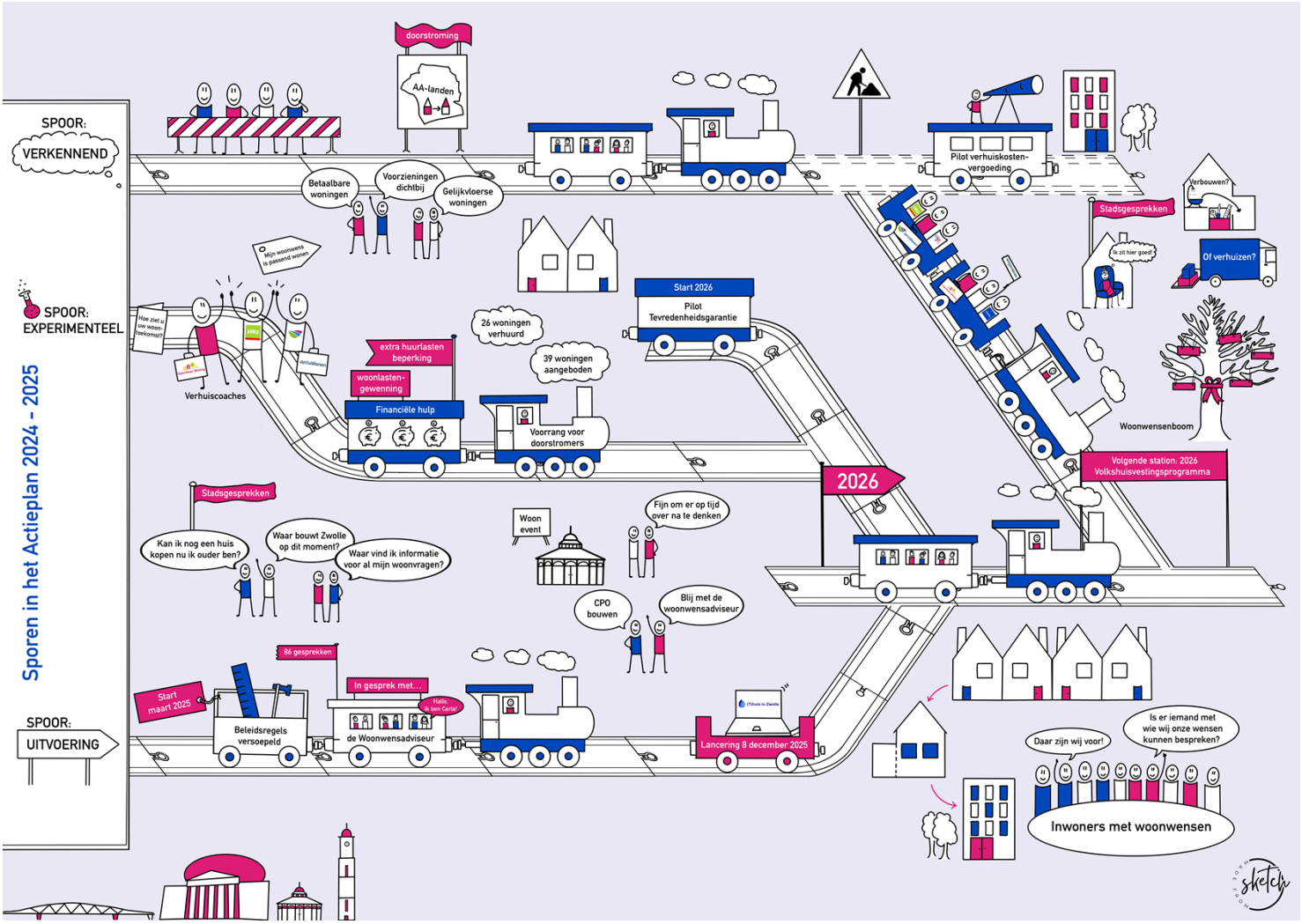
bericht

Zwolle

Voortgangsrapportage

Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad



Begrotingsdoel: 6.2.1 passend woningaanbod

Projectnummer: 5046223

Voortgangsperiode: 1 januari 2024 – 1 november 2025

Bestuurlijk opdrachtgever: Dorrit de Jong

Ambtelijk opdrachtgever: Marian Grondman/Ellen Masselink

Projectleider: Inge Groen (PPP)

Inleiding

In het coalitieakkoord 2022 – 2026 is opgenomen dat we als gemeente meer grip willen krijgen op de woningmarkt. Dat willen we onder meer realiseren door de bestaande woningvoorraad beter te benutten en de doorstroming te verbeteren. Om op die manier te zorgen dat voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen beschikbaar blijven, beter gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad en om de leefbaarheid in de wijken te behouden. We hebben de afgelopen periode ingezet op bewustwording en bewustzijn, als mensen in beweging komen, komt de woningmarkt dat ook. We hebben de beweging verder op gang gebracht door de schouders eronder te zetten, vanuit de urgentie op de woningmarkt en de potentie van de bestaande woningvoorraad. Het *Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad* is een groeiende, lerende aanpak waarin Zwolle stap voor stap werkt aan meer beweging in de woningvoorraad. Er is nog geen vast beleidskader voor doorstroming. Desalniettemin hebben we door de pragmatische opzet van de aanpak wel een beweging op gang gebracht. Het Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad, dat in oktober 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld, is in januari 2024 van start gegaan.

Doel actieplan

Het actieplan is bedoeld om bewustwording en beweging op gang te brengen. In samenwerking met de Zwolse woningcorporaties, De Woonfabriek, WijZ Welzijn en de gemeente benutten we de bestaande woningvoorraad beter door gezamenlijk kansen te verkennen en maatregelen uit te voeren. Adviesbureau RIGO heeft ons ondersteund bij het opstellen van het Actieplan, dat bestaat uit een samenhangend pakket van maatregelen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Wat we de afgelopen periode hebben ervaren is dat het middel 'werken aan doorstroming' tweeledig is. Enerzijds is het opgang brengen van een verhuisbeweging op de langere termijn een positief effect. Anderzijds is inzetten op verhuisbewegingen niet het enige waar we ons op hebben gericht, het planten van zaadjes in de hoofden van inwoners bleek op korte termijn niet alleen haalbaarder maar ook efficiënter. Uit de stadsgesprekken bleek namelijk dat inwoners met een sluimerende verhuiswens eerst behoefte hebben aan persoonlijke begeleiding en juiste, vindbare informatie. Daarnaast zijn maatregelen met experimenteerruimte bij de woningcorporaties ook waardevol gebleken, evenals dat we ook meer gaan bouwen met doorstroomkwaliteit, zoals in de AA-landen. Daarmee zochten we en blijven we zoeken in 2026 naar een balans tussen stimuleren aan de voorkant en ruimte creëren aan de achterkant.

Doelgroep

We hebben ons gericht op de groep 55+, omdat woonkeuzes vaak pas actueel worden wanneer de gezondheid verandert of de behoefte aan nabijheid van voorzieningen groeit. Verhuizen of het aanpassen van een woning is geen snelle of rationele beslissing. Het is een proces, dat vraagt tijd en een goed gesprek met mensen die dichtbij staan.

De 15 maatregelen

Het actieplan bestaat uit vijftien maatregelen die ieder op hun eigen manier bijdragen aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het bevorderen van doorstroming. Doorstroming is daarbij geen doel op zich, maar een middel om meer verhuisbewegingen mogelijk te maken. We willen inwoners die eraan toe zijn om te verhuizen naar een woning die beter bij hen past, verleiden om die stap te zetten. Dat doen we door informatie en maatregelen beschikbaar te hebben, zodat als de beslissing eenmaal genomen is, ook echt kan helpen om de stap te zetten.

Samenwerking

Binnen het actieplan werken we samen met Zwolse woningcorporaties, de Woonfabriek Zwolle, WijZ Welzijn en andere partners om inwoners te bereiken, te informeren en te begeleiden in hun woonvraag. Juist die samenwerking – het weten wie wat kan betekenen – blijkt vaak de sleutel tot het helpen van een inwoner met een woonvraag. Door de inzet van verschillende maatregelen die passend zijn bij de woonvraag zoals de persoonlijke begeleiding van de woonwensadviseur koop en / of huur, wooninformatie op één digitale plek, doorverwijzingen, het voeren van stadsgesprekken, de inzet van maatregelen door de corporaties en aan de andere kant het mogelijk maken dat er gebouwd gaat worden met doorstroomkwaliteit of het versoepelen van beleidsregels, komt er steeds meer beweging.

Sporen

Alle maatregelen uit het actieplan zijn in de afgelopen periode opgepakt. Door de omvang van de verschillende maatregelen zitten ze in verschillende sporen: een uitvoerend spoor, een experimenteel spoor, een verkennend spoor en on hold. De voortgangsrapportage gaat over de resultaten over de gehele periode van het Actieplan (januari 2024 - november 2025).

Tussentijdse evaluaties

Het college en de raad zijn op verschillende momenten geïnformeerd over de voortgang van het actieplan, onder meer via de raadsbrief van juni 2024 en de Woonbrief van maart 2025. Deze voortgangsrapportage geeft een terugblik op de afgelopen periode: wat is gerealiseerd en loopt door in 2026 en wat is on hold. Vanaf januari 2026 gaat het uitvoeren van de maatregelen door en wordt bekeken welke maatregelen een structurele plek krijgen binnen het reguliere woonbeleid. Daarmee krijgt het actieplan mogelijk een vervolg of wordt het, waar passend, ondergebracht in het toekomstige Volkshuisvestingsprogramma.

Inhoudsopgave

Inleiding **4**
De opzet van het Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad **5**

Toelichting 15 maatregelen **3**

Voortgang van de 15 maatregelen in het Actieplan
- De opzet van het actieplan **6**
- De voortgang in een notendop **6**
- Voortgang per maatregel **7**

Communicatie **15**

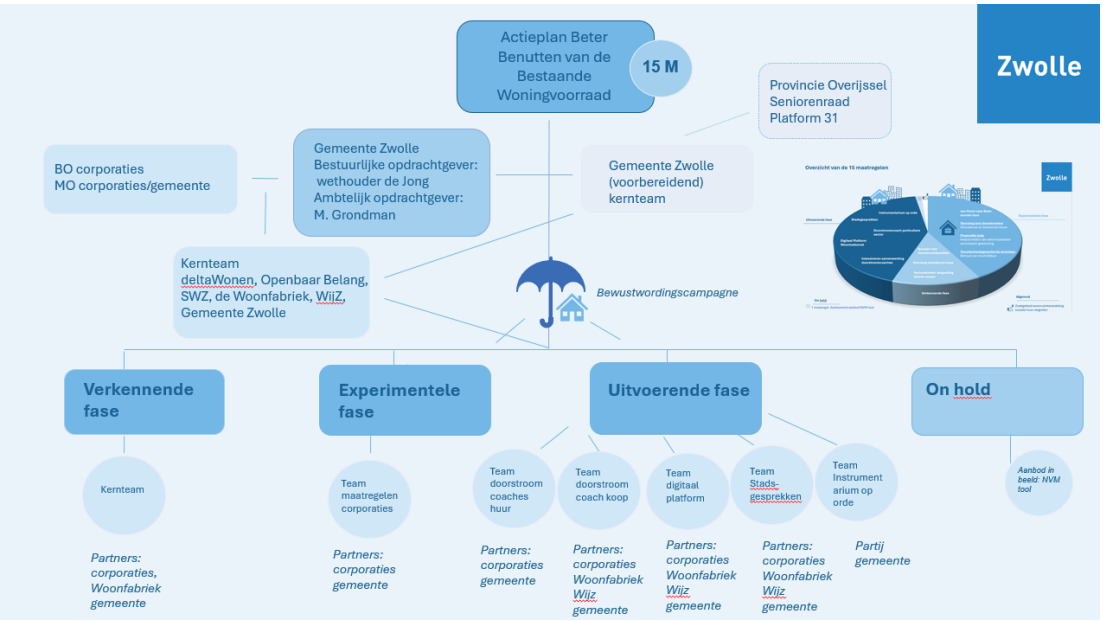
Financiën **15**

Vervolg 2026 **16**

Bijlage 1: Factsheet Stadsgesprekken en Woonevent **17**
Bijlage 2: Factsheet Pilot Woonwensadviseur **19**
Bijlage 3: Overzicht **21**

De opzet van het Actieplan

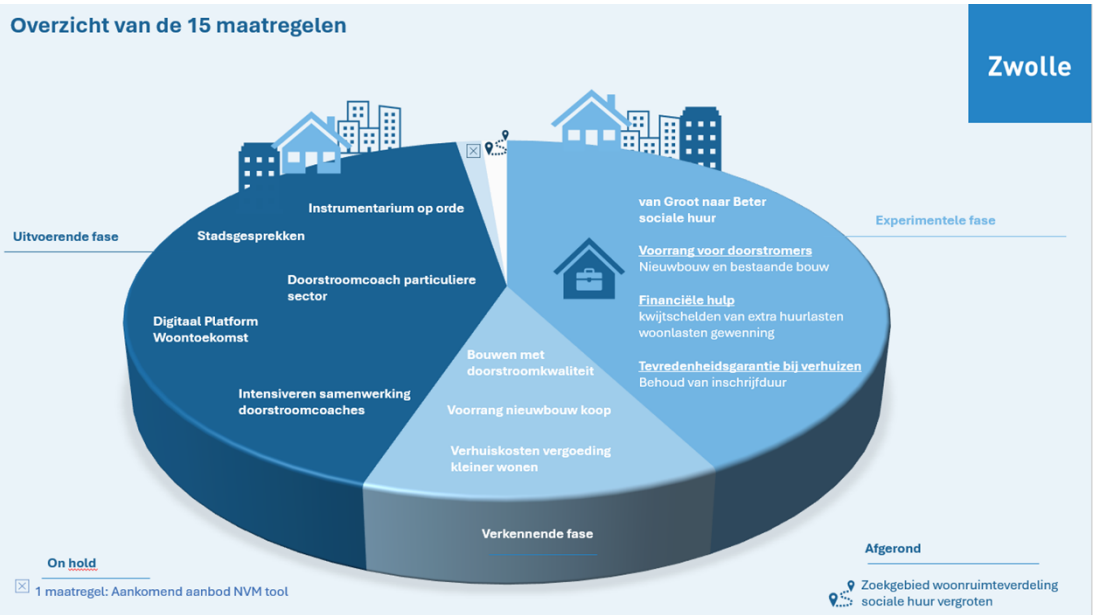
Bij het opstellen van het Actieplan is gekozen voor een praktische aanpak met vijftien concrete maatregelen, die elk op hun eigen manier bijdragen aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. De maatregelen verschillen in aard en omvang: sommige richten zich op het opzetten of verbeteren van (beleids)processen, terwijl andere bestaan uit concrete projecten of instrumenten. Juist deze variatie maakt de uitvoering complex en vraagt om maatwerk per maatregel.



De opzet van het Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad in één overzicht.

Voortgang van de 15 maatregelen – stand van zaken 2025

In 2025 is binnen het Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad zichtbaar voortgang geboekt. Om de voortgang te structuren zijn de maatregelen verdeeld in verschillende sporen: verkennend, experimenteel, uitvoerend of niet in uitvoering (on hold). In het onderstaande schema zijn de maatregelen in een taartpunt verdeeld.



Voortgang in een notendop

Het overzicht laat zien dat er in 2025 op meerdere maatregelen voortgang is geboekt. Zes maatregelen zijn uitgevoerd of afgerond, drie bevinden zich nog in een verkennend spoor, vijf bevinden zich in een experimenteel spoor en één maatregel is niet tot uitvoering gekomen. Het schema hieronder laat per spoor de stand van zaken zien, behaalde resultaten en de of er een vervolg is 2026. In het volgende hoofdstuk wordt de voortgang verder toegelicht.

Resultaten Actieplan Beter Benutten in één overzicht

De verschillende maatregelen hebben een smiley: maatregel is verkend en loopt door in 2026 ; maatregel gerealiseerd voorlopig niet uitvoerbaar.

Spoor	Maatregelen	Resultaat 2025	Status	Vervolg in 2026
Verkennend spoor	Bouwen met doorstroomkwaliteit (gebiedsontwikkeling AA-landen)	Gebiedsvisie vastgesteld; planvorming gestart voor levensloopbestendige appartementen gericht op doorstroming.	Loopt	Ja
	Voorrang nieuwbouw koop voor doorstromers	Door inzet op persoonlijke begeleiding woonwensadviseur, ontwikkelen digitaal platform en het voeren van stadgesprekken	Loopt	Ja
	Inzet woonwensadviseur koop, Digitaal platform (T)huis in Zwolle, Woonevents	Inwoners actief betrokken via gesprekken, woonchecks en events; bewustwording over woontoekomst neemt toe.	Loopt	Ja
	Verhuiskostenvergoeding kleiner wonen	Maatregel wordt onderzocht; besluitvorming volgt begin 2026.	Loopt	Ja
Experimenteel spoor	Doorstroomcoach woningbouwcorporaties – samenwerking intensiveren	Structureel overleg met corporaties ingericht; doorstroomcoaches actief in gesprekken met huurders in stad en corporaties.	Gereed	Ja
	Zoekgebied sociale huur vergroten	Zoekgebied sociale huur vergroot van 4 naar 10 gemeenten op woningzoeker.nl.	Gereed	Nee
	Van Groot naar Beter – sociale huur	39 woningen verhuurd aan doorstromers in de sociale huur.	Loopt	Ja
	Financiële hulp (woonlastengewenning / kwijtschelding dubbele lasten)	Corporaties bieden maatwerk om verhuizingen financieel mogelijk te maken; regelingen ingevoerd, effecten nog niet meetbaar.	Loopt	Ja
	Tevredenheidsgarantie – behoud inschrijfduur	Regeling vastgesteld; start in 2026 als driejarige pilot binnen De Woningzoeker om verhuisdrempel te verlagen.	Loopt	Ja
Uitvoerend spoor	Beter Benutten juridisch instrumentarium op orde	Beleidsruimte verruimd (o.a. (on)zelfstandige woonruimte) en bekendheid gegeven via website en Woonevent.	Gereed	Ja
	Digitaal Platform (T)huis in Zwolle	Platform is ontwikkelt en gaat live op 8 december als digitaal loket voor woonvragen van nu en in de toekomst.	Gereed	Ja
	Stadsgesprekken (in gesprek met bewoners)	In totaal ruim 185 inwoners bereikt; gesprekken en Woonevent helpen inwoners bij oriëntatie op hun woonstap.	Gereed	Ja
	Doorstroomcoach in koop- en vrije sector (woonwensadviseur koop)	Pilot heeft 86 woonvragen opgehaald en 56 actief opgepakt; meerdere inwoners verhuisd en tientallen ingeschreven bij De Woningzoeker.	Gereed	Ja
On hold	Aankomend aanbod in beeld	Vanuit NVM is aangegeven hier nog geen prioriteit te leggen.	On hold	-

De verschillende maatregelen hebben een smiley: maatregel is verkend en loopt door in 2026 ; maatregel gerealiseerd ; maatregel voorlopig niet uitvoerbaar.

Voortgang per maatregel

In dit onderdeel wordt de actuele stand van zaken van de maatregelen uit het *Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad* beschreven. We laten zien in de verschillende sporen welke maatregelen zijn afgerond, welke nog lopen en wat ze tot nu toe hebben opgeleverd. De uitvoering heeft veel inzicht en ervaring opgeleverd: we weten beter wat werkt, waar kansen liggen en hoe inwoners, corporaties en gemeente samen beweging kunnen brengen in de bestaande woningvoorraad. Hieronder worden de maatregelen één voor één toegelicht: wat is bereikt, wat hebben we geleerd en waar ligt de focus voor 2026. De paragrafen zijn onderverdeeld in het uitvoerende spoor, het experimentele spoor, het verkennende spoor en on hold.

De verschillende maatregelen hebben een smiley:

- Maatregel is verkend en loopt door in 2026;
- Maatregel is gerealiseerd;
- Maatregel voorlopig niet uitvoerbaar.

Uitvoerend spoor

Deze maatregelen hebben een meer activiteitengerichte aanpak in zich en kunnen afzonderlijk van beleidskeuzes worden uitgevoerd.

Maatregel Instrumentarium op orde

De beleidsregels voor onzelfstandige woonruimte zijn in 2025 aangepast. Inwoners kunnen nu, mits niet opgenomen in het omgevingsplan, een vergunning aanvragen voor kamergewijze verhuur. Dit heeft geleid tot versoepelingen, waardoor inwoners meer mogelijkheden hebben om hun woning beter te benutten. In maart 2025 is de campagne van start gegaan om inwoners te informeren over het splitsen van woningen en (ver)huren van kamers. Eind 2024 heeft Zwolle een nieuwe beleidsregel waardoor we onder voorwaarden pre-mantelzorgwoningen kunnen toestaan, met vergunning. Na een jaar worden de beleidsregels geëvalueerd. We verkennen in 2026 of een voorstel tot aanpassing van de leges voor inwoning kan bijdragen aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad."



Maatregel gemeente Digitaal Platform (T)huis in Zwolle

Met het digitale platform Thuis in Zwolle zetten we een volgende, zichtbare stap. Door het maken van één centrale plek waar inwoners op een toegankelijke manier inzicht krijgen in hun woonwensen en mogelijkheden. We hadden al een pagina gemaakt op de Zwolle site met Vind jouw nieuwe thuis. Met deze pagina informeerden wij inwoners over wat er mogelijk is op weg naar een passende woonplek. In de tussentijd hebben we het digitaal platform (T)huis in Zwolle ontwikkelt dat inwoners actief begeleid bij hun eigen woonvraag**.** De basis voor Thuis in Zwolle is gelegd tijdens de stadsgesprekken, waar inwoners vertelden over hun woonvraag en twijfels: *kan ik hier blijven wonen als ik ouder word?* En *waar begin ik als ik kleiner wil wonen?* Deze gesprekken vormden de motor achter de ontwikkeling van het platform. Via de wooncheck ontdekken zij wat bij hun situatie past – of dat nu gaat om het aanpassen van hun huidige woning, samenwonen, woningruil of verhuizen naar een beter passende woning. Voor persoonlijke vragen kunnen zij direct contact opnemen met de woonwensadviseur koop van de gemeente of corporatie.
Door versnipperde informatie te bundelen, maken we wonen in Zwolle overzichtelijk en dichtbij. Het platform is ontwikkeld met de partners en is getest door een aantal deelnemers van het Woonevent en de Seniorenraad. Op 8 december 2025 gaat (T)huis in Zwolle officieel live.

2026
We monitoren hoe het platform wordt gebruikt en verbeteren het stap voor stap, zodat het een praktisch hulpmiddel blijft voor mensen die willen nadenken over hun woontoekomst – op hun eigen moment en in hun eigen tempo.

Maatregel gemeente Stadsgesprekken

De maatregelen houdt in gesprek met inwoners van Zwolle over het beter benutten van de woning en over hun woonwensen. De opzet is laagdrempelig. In 2024 en 2025 zijn binnen het *Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad* in verschillende stadsdelen stadsgesprekken gevoerd met 55-plussers. Doel was om inwoners te informeren, enthousiasmeren en stimuleren om na te denken over hun volgende woonstap. In totaal zijn circa 185 inwoners gesproken in wijken als de Aa-landen, Holtenbroek, Stadshagen, Zwolle-Zuid en het centrum. Het Woonevent was op basis van de gesprekken met de inwoners georganiseerd en bood inwoners de kans om zich te oriënteren op hun woontoekomst en praktische informatie te krijgen over wonen, zorg en financiën.

De gesprekken laten zien dat veel inwoners met plezier wonen, maar wel nadenken over hun toekomst: *kan ik hier blijven wonen als ik ouder word, of is het tijd voor iets kleiners?* Wensen richten zich vooral op gelijkvloerse, betaalbare woningen met buitenruimte en nabij voorzieningen, bij voorkeur in de eigen wijk. Belemmeringen liggen met name bij onzekerheid over financiën, gebrek aan informatie en beperkt passend aanbod.
(zie bijlage1: factsheet Stadsgesprekken en Woonevent)

2026
Organiseren van een woonevent in het voorjaar.

Maatregel doorstroomcoach particuliere sector/ woonwensadviseur koop

Sinds het voorjaar van 2025 is binnen het *Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad* de woonwensadviseur koop actief. Deze functie ondersteunt inwoners bij het verkennen van hun woonmogelijkheden in de particuliere sector. In deze periode heeft de woonwensadviseur meer dan 86 inwoners met een woonvraag begeleid, waarvan 56 actief in traject zijn.

De vragen lopen uiteen van koop of huur, overwaarde en levensloopbestendig wonen tot verbouwingsplannen, energie en CPO-initiatieven. In totaal zijn 27 eerste gesprekken en 29 vervolggesprekken gevoerd – goed voor ruim 230 persoonlijke contactmomenten. Inwoners krijgen hierdoor beter zicht op hun mogelijkheden en worden waar nodig doorverwezen naar partners zoals WijZ Welzijn, Woonfabriek Zwolle, de Zwolse woningcorporaties, makelaars en financiële adviseurs.

De eerste resultaten zijn concreet: vier inwoners hebben inmiddels een passende woning gekocht en een eengezinswoning achtergelaten. Uit de evaluatie blijkt dat inwoners de

gesprekken als persoonlijk, verhelderend en waardevol ervaren. De woonwensadviseur helpt mensen daadwerkelijk stappen te zetten die anders uitblijven, en draagt zo zichtbaar bij aan beweging in de bestaande woningvoorraad.

2026

De toenemende vraag naar begeleiding laat zien dat deze aanpak werkt en dat de functie van woonwensadviseur een waardevolle schakel vormt tussen inwoners, de woonvraag en gemeente. Het voorstel is om in 2026 de woonwensadviseur koop te blijven in te zetten. *(zie bijlage 2: factsheet pilot woonwensadviseur koop)*

Proefsamenwonen in de bijstand

Naast de uitvoering van de maatregelen zijn we bezig geweest om ‘proefsamenwonen’ in de bijstand mogelijk te maken, waarbij de mogelijkheid is voor inwoners van Zwolle om zes maanden proef samen te wonen met behoud van de uitkering, passen de woningbouwcorporaties de maatregel huisbewaring toe. Hierdoor is het mogelijk voor huurders van een corporatie die gaan proef samenwonen om een jaar lang hun huis onder te verhuren. Er zijn geen exacte resultaten maar het gaat om een handvol stellen die hier gebruik van maken/hebben gemaakt.

Experimentele spoor (corporaties)

In het Actieplan staan bij verschillende maatregelen van de corporaties ‘verkenning’. In de afgelopen periode zijn verschillende maatregelen verkend en afgerond. Daarnaast is in het MT overleg met de corporaties en gemeente afgesproken om met de verschillende maatregelen te experimenteren tot 2027. Hierna worden de experimenten in haar geheel geëvalueerd.



Maatregel corporaties Zoekgebied woonruimte verdeling vergroten

De woningcorporaties hebben bij het opstellen van het plan maatregelen aangedragen die kansrijk waren om te verkennen. Deze maatregelen kunnen bijdragen in het verleiden van mensen die eraan toe zijn om te verhuizen naar een beter passende woning, zodat als zij een nieuwe passende woningen hebben gevonden, deze vrijkomen komen voor starters en gezinnen.

Voorrang voor doorstromers

Maatregel 11: Nieuwbouw: Voorrang nieuwbouw sociale huur, vrijesectorwoningen en koop corporaties
Maatregel 12 Bestaande bouw: specifieke maatregelen van Hoog naar Laag en Voorrang eensgezinshuurwoningen

De maatregel voorrang voor doorstromers wordt verschillend ingezet door de corporaties. SWZ zet gebruikt deze maatregel voor middenhuurwoningen. deltaWonen adverteert 1 op de 3 woningen met voorrang voor doorstromers. Dit is na bemiddeling van aandachtsgroepen, statushouders en anders vastgelegde afspraken met stakeholders en gemeenten. Openbaar Belang richt zich op starters en biedt woningen met voorrang aan starters en levert maatwerk in het voorrang geven aan doorstromers.

In 2025 zijn er in totaal 39 woningen verhuurd via de Woningzoeker waarbij ‘voorrang voor huurders die een woning achterlaten’ is gebruikt. Een deel van deze woningen zijn in 2024 geadverteerd en in 2025 verhuurd. Van deze woningen waren er 36 geadverteerd door deltaWonen, 2 door SWZ en 1 door Openbaar Belang. Van de woningen die met voorrang voor doorstromers zijn geadverteerd zijn er 26 verhuurd aan huurders van Zwolse corporaties. 1 woning is verhuurd aan een huurder van een corporatie uit de regio van de Woningzoeker en 12 woningen zijn verhuurd aan nieuwe huurders niet afkomstig van een van de corporaties.

2026
De maatregel krijgt een vervolg in 2026.

Financiële hulp

Maatregel 14: Extra huurlasten beperken: Kwijtschelden van dubbele lasten en woonlastengewenning

Om de mogelijk extra huurlasten na een verhuizing te beperken zetten de corporaties verschillende maatregelen in. deltaWonen doet dit door het kwijtschelden van dubbele lasten en woonlastengewenning. Zij zetten dit in als maatwerk via de verhuiscoach, als dit het laatste zetje is dat nodig is om een huurder te laten verhuizen. Openbaar Belang doet dit vergelijkbaar door het bieden van maatwerk en het inzichtelijk maken van de woonlasten. De verhuiscoach kijkt welke financiële maatregel een huurder nodig heeft om de stap te maken naar een kleinere woning. SWZ experimenteert met huurlastengewenning en heeft daarvoor een aantal voorwaarden opgesteld. De effecten van deze maatregelen zijn nog niet meetbaar omdat ze net zijn vastgesteld.

2026
De maatregel krijgt een vervolg in 2026.

Tevredenheidsgarantie

Maatregel 15: Behoud van inschrijfduur
Vanaf januari 2026 start binnen De Woningzoeker een pilot waarbij huurders hun inschrijfduur kunnen behouden als zij verhuizen naar een kleinere woning en daarmee een woning vrijmaken. De regeling richt zich op huurders van 55 jaar en ouder en geldt zowel voor de sociale huur als de vrije sector. De inschrijfduur blijft twee jaar behouden voor huurders die verhuizen van een woning met drie of meer slaapkamers naar een kleinere woning met maximaal twee slaapkamers, of van een eengezinswoning naar een appartement. Het maakt niet uit via welke toewijzingsmodule de nieuwe woning wordt verkregen. Deze maatregel helpt om de drempel tot verhuizen te verlagen, doordat huurders hun opgebouwde inschrijfduur niet verliezen.

2026
De pilot loopt minimaal drie jaar en geldt voor het hele werkgebied van De Woningzoeker.

Maatregel Intensiveren samenwerking doorstroomcoaches

De maatregel houdt in het intensiveren samenwerking tussen de doorstroomcoaches van de corporaties. De maatregel is ingevuld door met maken van een overzicht over de werkzaamheden van de doorstroomcoaches. De woningbouwcorporaties hebben de gezamenlijke inzet van verhuiscoaches versterkt. Corporaties werken intensiever samen, delen kennis en gebruiken gezamenlijke communicatiemiddelen zoals een flyer, het digitale platform Thuis voor Iedereen en doorverwijskaartjes die tijdens stadsgesprekken zijn verspreid. Ook wordt gewerkt aan een gezamenlijke brochure voor 55-plussers met informatie over geschikte wooncomplexen, voorzieningen en woonomgeving.

2026
De maatregel krijgt een vervolg in 2026.

Verkennende spoor

Maatregel gemeente Voorrang nieuwbouw koop

Deze maatregel richt zich op het inzichtelijk maken van nieuwbouwprojecten en het ondersteunen van doorstromers die willen verhuizen van een bestaande woning naar een nieuwbouwwoning. Daarmee willen we beweging brengen op de woningmarkt en doorstroming in de koopsector stimuleren. Met de inzet van de woonwensadviseur koop worden inwoners persoonlijk begeleid bij hun oriëntatie op nieuwbouw en andere passende woonopties. Daarnaast is via het digitale platform Thuis in Zwolle alle informatie over woonmogelijkheden op één plek gebundeld. Samen helpen deze initiatieven inwoners om beter inzicht te krijgen in hun kansen op de woningmarkt en om gerichter stappen te zetten richting een nieuwe, passende woning.

2026
In 2026 wordt verder onderzocht hoe doorstromers nog beter kunnen worden ondersteund bij de stap naar nieuwbouw.

Bouwen met doorstroomkwaliteit

In de AA-landen zetten we een gerichte stap om de wijk toekomstbestendig te maken, met speciale aandacht voor senioren die een volgende woonspoor ingaan. Ongeveer zeventig procent van de geplande woningen in dit gebied is gericht op doorstroming. Dat betekent dat er bewust wordt gekozen voor grotere woningen dan gemiddeld binnen de sociale huur en middelhuur, zodat inwoners binnen de wijk kunnen verhuizen naar een woning die past bij hun levensspoor. Door samen te werken met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, ontwikkelaars en makelaars werken we aan een evenwichtige woonketen waarin zowel ouderen als jonge gezinnen kunnen doorstromen.

2026
Bouwen met doorstroomkwaliteit wordt een onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma.

Maatregel gemeente Verhuiskosten vergoeding voor kleiner wonen

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om doorstroming te stimuleren met een verhuiskostenvergoeding voor huurders en eigenaar-bewoners die verhuizen van een grotere naar een beter passende woning. De regeling richt zich met name op ouderen in de sociale huursector, voor wie de stap naar een kleinere woning vaak financieel lastig is.

2026
De verdere uitwerking en besluitvorming hierover volgen in 2026.

☹ Aankomen aanbod in beeld

De maatregel houdt in om de tool ‘aankomend aanbod’ van de NVM in te zetten. Om de tool echt in te zetten moeten alle makelaars meedoen. Het advies van NVM en de Woonfabriek Zwolle was dat dat op dit moment niet haalbaar is.

Communicatie en bewustwording

Communicatie speelt een cruciale rol in het vergroten van bewustwording, betrokkenheid en draagvlak onder inwoners. Het eerste spoor van het Actieplan heeft vooral de early adopters bereikt – de groep inwoners die al gemotiveerd is om na te denken over hun woontoekomst. Dat is een belangrijke eerste stap, maar we staan pas aan het begin van een bredere beweging. Om meer inwoners te bereiken, zetten we de komende periode in op vaste herhaling, herkenbare verhalen en een mix van digitale middelen en ontmoetingen in de stad.

De communicatie is niet bedoeld om mensen te overtuigen om te verhuizen, maar om bewustzijn te vergroten: het planten van kleine zaadjes die inwoners aan het denken zetten over wat bij hen past, nu en later. Daarbij draait het om vertrouwen, een laagdrempelige toon en een herkenbaar gezicht – zoals de woonwensadviseur koop of het platform Thuis in Zwolle. Deze aanpak vraagt om een lange adem. Bewustwording groeit stap voor stap, door goede voorbeelden te delen, kennis te bundelen en inwoners de weg te wijzen naar informatie, advies en praktische hulp. Dankzij de inzet van onze partners bereiken we een veel grotere groep dan we als gemeente alleen kunnen.

Door inwoners continu te informeren, inspireren en betrekken ontstaat geleidelijk een breder maatschappelijk bewustzijn. Dat zorgt niet alleen voor meer begrip, maar ook voor meer draagvlak en vertrouwen om samen te werken aan een beter benutte woningvoorraad in Zwolle.

Financiën actieplan 2024-2025

In het actieplan is een conceptbegroting opgenomen voor de uitvoering van de maatregelen. In januari 2024 is een projectleider gestart voor 16 uur in de week, deze in januari 2025 uitgebreid naar 24 uur. Voor het uitvoeren van de maatregelen is € 130.000,- voor externe kosten beschikbaar gesteld voor de periode 2024-2025. Deze middelen zijn ingezet voor het realiseren van het Digitaal Platform (T)huis in Zwolle, inzet woonwensadviseur koop, het organiseren van de stadsgesprekken, bewustwordingscampagne en Woonevent. In het kernteam is gestuurd op het effect van de maatregelen en de beschikbare middelen.

Vervolg 2026

In 2026 zetten we de volgende stap in het *Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad*. We gaan verder met de uitvoering van de maatregelen en zorgen dat de onderdelen die goed werken, een structurele plek krijgen binnen het woonbeleid. In de eerste helft van 2026 organiseren we opnieuw een woonevent en blijven we inzetten op bewustwording. De inzet van de woonwensadviseur koop wordt verlengd en uitgebreid, en de woningcorporaties blijven experimenteren met doorstroommaatregelen. Daarnaast trekken we gezamenlijk op in gebieden waar gebouwd wordt met doorstroomkwaliteit, zodat inwoners die willen verhuizen beter worden geholpen bij het vinden van een passende woning.

Om deze inzet te versterken, werken we voor 2026 een jaarplan uit waarin we de belangrijkste acties, mijlpalen en samenwerkingen concreet maken. Zo houden we richting, tempo en samenhang in de uitvoering van het actieplan.

Financiën 2026

Voor de uitvoering van het Actieplan in 2026 is een gemeentelijke bijdrage van €175.000,- geraamd. Deze kosten worden gedekt uit de bestaande budgetten binnen de Investeringsagenda Wonen.
De gemeentelijke middelen zijn bestemd voor:

- het organiseren van een Woonevent;
- het verlengen van de aanstelling van de woonwensadviseur voor de koopsector;
- onderhoud van het digitale platform (T)huis in Zwolle;
- het voortzetten van de bewustwordingscampagne.

Gemeentelijk

Budget Actieplan	**150.000 euro**
Woonwensadviseur (20 uur pw)	75.000 euro
Communicatie uren (10 uur pw)	50.000 euro
Woonevent(s)	5.000 euro
Digitaal Platform	7.500 euro
Bewustwordingscampagne	5.000 euro
Verhuiskostenvergoeding inzet 500 euro van groot naar klein (nog te verkennen)	7.500 euro

De gemeente Zwolle ziet een kans om doorstroming te bevorderen door 55-plussers met een latente verhuiswens beter te informeren en te ondersteunen bij hun woonkeuzes. Door in te zetten op bewustwording en woonoriëntatie brengen we de woningmarkt in beweging en benutten we het bestaande woningaanbod beter.

Provincie

Bij de provincie Overijssel is een eenmalige subsidie van €50.000,- aangevraagd voor 2026. Deze provinciale bijdrage is specifiek bedoeld ter (mede)financiering van de maatregelen die gericht zijn op de koopsector (woonevent, woonwensadviseur koop en digitaal platform). Zo kunnen we ervoor zorgen dat 55-plussers ook regionaal weloverwogen keuzes kunnen maken over hun woontoekomst. Dit betekent dat het programma op zichzelf wordt afgerond en een structurele plek krijgt in het woonbeleid.

Subsidieaanvraag provincie Overijssel	**50.000 euro**
Regionale inzet woonwensadviseur (8 uur pw)	30.000 euro
Woonevent(s) thema koop en bewustwordingscampagne	12.500 euro
Digitaal Platform gericht op inzet koop	7.5000 euro
Delen van kennis over de doorstroomaanpak in Overijssel	

Factsheet 1: Stadsgesprekken en Woonevent

Stadsgesprekken en woonevent

Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad

Evaluatie over de periode 2024 en 2025

Zwolle

Waarom hebben we ingezet op stadsgesprekken?

De vraag naar woningen neemt nog steeds toe en de nieuwbouwkomt mondjes maat opgang. Tegelijkertijd lukt het woningzoekenden maar moeilijk om een passende woning te vinden. Uit het onderzoek van Companen blijkt dat sommige oudere Zwollenaren die ruim wonen er wel voor open zouden staan om te verhuizen naar een meer passende woning maar zien om diverse redenen af om een nieuwe woonstap te maken, bijvoorbeeld het versnipperde aanbod. Om uit te vinden wat de woonwensen van oudere Zwollenaren zijn en hen te informeren over de woon mogelijkheden, zijn we in 2024 gestart met de stadsgesprekken voor 55-plussers.

Het voeren van stadsgesprekken met inwoners vanaf 55 jaar en ouder is de derde maatregel uit het actieplan met als doel om inwoners te enthousiasmeren, informeren en verleiden in hun volgende woonstap. Samen met de samenwerkingspartners hebben we in de Aa-landen, Holtenbroek, Stadshagen, Zwolle-Zuid en het centrum diverse gesprekken gevoerd met inwoners.

Resultaten in cijfers

We hebben circa 185 inwoners gesproken in de leeftijd van 55 jaar tot en met 75 jaar, waarvan circa 100 inwoners tussen de 61 jaar en 75 jaar oud waren. In Stadsdeel Noord hebben we op drie momenten stadsgesprekken gevoerd, waarvan twee in de Aa-landen tijdens de markt op 14 september 2024 en tijdens inloopbijeenkomst in de Wijde Blik op vijf november 2024. Het derde gesprek in Stadsdeel Noord vond plaats tijdens de wijkmarkt in het wijkcentrum van Holtenbroek op 12 april 2025.

In Stadsdeel Zuid stonden we op de markt in het winkelcentrum van Zwolle Zuid op 12 februari 2025 en in Stadsdeel West waren we aanwezig bij de markt in Stadshagen op 23 januari 2025. Tot slot waren we in Stadsdeel Midden aanwezig bij twee events van WijZ Welzijn, namelijk het Goud Oud event in theater de Spiegel op vijf november 2024 en het Kenniscafé Veilig Vitaal Thuis op 26 mei 2025.

In totaal woonden meer er circa 90 inwoners in een eengezinswoning in de koop of huur sector en hadden circa 85 inwoners een woonwens, variërend van een verhuiswens tot een woningaanpassing.

Totaal gesproken inwoners	**Stadsdeel Noord** *Aa-landen (58)* *Holtenbroek (21)*	**Stadsdeel Zuid** *Zwolle Zuid*	**Stadsdeel West** *Stadshagen*	**Stadsdeel Midden** *Goud Oud Event (34)* *Kenniscafé VVT (50)*
185	79	14	8	84

Resultaten op inhoud

Woonwensen:

- Grote wens voor gelijkvloerse en betaalbare woningen;
- Appartementen of kleine grondgebonden woningen;
- Buitenruimte, bergruimte en nabijheid van voorzieningen zijn belangrijk;
- Verhuizen binnen de eigen wijk, vanwege sociale contacten.

Verhuisredenen:

- Gezondheid: onderhoud van huis of tuin wordt te zwaar;
- Kosten: woning te duur, vooral bij alleenstaanden;
- Wens voor woonvormen met meer contact, zoals geclusterde of gemengde woonprojecten;
- Sommige inwoners willen woning aanpassen of splitsen (bijv. voor mantelzorg of een inwonend kind).

Belemmeringen:

- Onzekerheid over geldzaken, zoals hypotheekmogelijkheden op latere leeftijd en onduidelijkheid over de kosten van verhuizen. Ook de angst om financieel achteruit te gaan bij de overstap van koop naar huur;
- Weinig passend woningaanbod in eigen wijk; prijzen vaak te hoog;
- Gebrek aan informatie over:
  1. inschrijfprocedures voor koop en huur.
  2. Vergunningen voor aan- of uitbouw.
- Sommige inwoners kregen afwijzing op hun vergunningsaanvraag, wat ontmoedigde.

Woonevent (T)huis in Zwolle

Op 3 oktober 2025 hebben we 150 inwoners vanaf 55 jaar en ouder ontvangen bij het Woonevent op locatie de Agnietenberg. Inwoners hebben zich van te voren aangemeld en zelf een voorgeselecteerd programma samengesteld, bestaande uit:

- Een doorlopende informatiemarkt met onze partners,
- Lezing over wonen en zorg;
- Presentatie met opruim tips van een opruimcoach;
- Presentatie over hypotheekverstrekking op latere leeftijd;
- Lezing met dagvoorzitter Fons van der Poel, de woonwensadviseur Koop en wethouder De Jong;
- Lezing met ervaringsdeskundigen op gebied van doorstroming.

Na afloop hebben we een digitale vragenlijst verstuurd naar de 150 aanwezige inwoners, waarin zij werden bevraagd over hun ervaringen over het Woonevent, hun huidige woonsituatie en hun woonwensen. De vragenlijst is uiteindelijk 27 keer ingevuld met de volgende uitkomsten als meest opvallend:

- De hoogste respons was afkomstig van samenwonende inwoners in de leeftijdsgroep 75 jaar t/m 84 jaar met een koopwoning in Westenholte, Aa-landen of Zwolle-Zuid;
- Redenen om het Woonevent te bezoeken waren: 1. Zich te willen oriënteren, 2. Ideeën op doen voor over 3 tot 5 jaar, 3. Meedenken over seniorvriendelijke woningen en 4. Concrete verhuisplannen;
- De meeste mensen hadden als verhuisreden hun achteruitgang in gezondheid en moeite met onderhouden van de huidige woning;
- De meest ingevulde woonwensen waren gelijkvloerse en kleinere woningen, dichtbij voorzieningen, zorg, winkels en het OV.

Factsheet 2: Pilot Woonwensadviseur

Pilot Woonwensadviseur Koop

Zwolle

Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad

Evaluatie over de periode van mei t/m november 2025

Doel van de functie

Inwoners van Zwolle persoonlijk adviseren over passende woonoplossingen vanuit de koopsector. Op deze manier beweegt de woonwensadviseur koop mee in de (sluimerende) woonwensen van inwoners van 55 jaar en ouder.



Werkzaamheden

- Persoonlijke gesprekken (1e en vervolggesprekken), telefonisch en digitaal advies;
- Doorverwijzingen naar WijZ Welzijn, Woonfabriek Zwolle, woningbouwcorporaties, makelaars, hypotheekadviseurs en CPO-initiatieven, SWT, Zwolle Doet! en Klaver For You;
- Netwerk- en voorlichtingsactiviteiten (markten, bijeenkomsten door dorpsbelangen, media);
- Inhoudelijke afstemming over casussen met externe partners en gemeente Zwolle;
- Spreekuren bij de Pol (Zwolle-Zuid) en de Terp (AA-landen/Holtenbroek);
- Profilering via communicatie-uitingen in samenwerking met partners.

Woonvragen

De woonvragen van inwoners waren erg variërend. Woonvragen waren onder meer gericht op:

- Doorstroming en kleiner wonen;
- Mensen die hun woning wilden verkopen en verhuizen naar een (kleinere) huurwoning;
- Overwaarde en financiële mogelijkheden;
- Nieuwbouw en CPO;
- Energie/gas vrij wonen;
- Eenzaamheid en rouwverlies;
- Vergunningenproces bij verbouwingen en kavels;
- Erfkwesties;
- Gemeentelijke en/of landelijke regelgeving.

Resultaten

Aantal woonwensen

In de periode van mei tot en met november 2025 heeft de woonwensadviseur koop in totaal 86 woonwensen ontvangen van inwoners, waarvan nog 25 woonwensen moeten worden opgepakt in november en 56 woonwensen al actief zijn opgepakt.

Van de 56 actief opgepakte woonwensen, waren 44 wensen afkomstig van alleenstaande inwoners en 12 wensen van samenwonende inwoners. Tien woonwensen zijn met een eenmalig telefonisch consult verder gebracht en 17 woonwensen via een eenmalig consult, wat plaatsvond op locaties zoals het Stadskantoor, wijkcentrum de Pol en wijkcentrum de Enk.

Tot slot heeft de woonwensadviseur koop 29 woonwensen in twee tot maximaal vier consulten behandeld.

Totaal aantal woonwensen	**Nog op te pakken woonwensen**	**Actief opgepakte woonwensen** *Samenwonend (12)* *Alleenstaand (44)*	**Woonwensen behandeld met eenmalig telefonisch consult**	**Woonwensen behandeld met eenmalig consult (locatie)**	**Woonwensen behandeld met max 4 consulten**
86	30	56	10	17	29

Kwalitatieve resultaten

- Tot nu toe hebben zeven inwoners met hulp van de woonwensadviseur koop een grote eengezinswoning verkocht en een kleinere woning gekocht;
- Minstents 50 huishoudens (alleenstaand of samenwonend) hebben zich ingeschreven bij de Woningzoeker;
- Er zijn 86 woonvragen in beeld gebracht, waarbij de woonwensadviseur koop in ieder traject maatwerk heeft toegepast bij thema's, zoals financiën, woon-zorg vragen, vergunningen vragen bij splitsing of kamergewijze verhuur en inwoners die kleiner wilden kopen en/of huren.

Tijdsbesteding

Gemiddeld is de woonwensadviseur koop 16 tot 20 uur per week werkzaam geweest, waarvan gespreksvoering de meeste tijd in beslag heeft genomen. Gemiddeld sprak de woonwensadviseur drie inwoners per dag. De overige tijd heeft de woonwensadviseur benut om haar interne- en externe netwerk in de gemeente te bestendigen. Zo heeft de woonwensadviseur koop deelgenomen aan diverse netwerkbijeenkomsten en voorlichtingsactiviteiten.