voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 4 november 2025

Onderwerp Uitgangspunten en aanpak Studentenhuisvesting Zwolle 2025-2035
Versienummer 6

Portefeuillehouder Dorrit de Jong, Gerdien Rots, Paul Guldemond

Samenvatting
Het college heeft besloten over de uitgangspunten en aanpak voor studentenhuisvesting voor de periode 2025-2035. Met dit besluit kunnen we concrete stappen zetten om het urgente tekort van circa 500 studenteneenheden in Zwolle aan te pakken. Omdat de vaststelling van het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma pas in de loop van 2026 wordt voorzien, heeft het college besloten niet te wachten en nu al de uitgangspunten en uitvoeringsacties voor deze categorie vast te leggen.

In het bijgevoegde collegebesluit wordt de ambitie vastgesteld om minimaal 500 tot maximaal 650 studenteneenheden te realiseren, met een focus op onzelfstandige woningen om het welzijn van studenten te bevorderen. De ontwikkeling wordt primair bij de Zwolse woningcorporaties en SSH belegd. Verder zijn vijf concrete voorkeurslocaties aangewezen en is een beleidsregel vastgesteld die per direct duidelijkheid schept voor nieuwe initiatieven. Deze raadsbrief geeft een toelichting op dit besluit en de vervolgstappen.

Bijlagen
Notitie 'Zwolle Onderwijsstad – huisvesting studenten en jong talent'

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
1. De ‘Uitgangspunten en aanpak Studentenhuisvesting Zwolle 2025-2035’.
2. De hieruit volgende uitvoeringsacties, waaronder de vaststelling van de 'Beleidsregel Studentenhuisvesting Zwolle 2025' en de aanwijzing van vijf voorkeurslocaties.

Datum 15 oktober 2025

Inleiding

Via deze raadsbrief informeren wij u over het collegebesluit over de aanpak van studentenhuisvesting in Zwolle. De hoge druk op de studentenwoningmarkt vraagt om een urgente en concrete aanpak. Het college acht het noodzakelijk om, vooruitlopend op het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma, nu al heldere uitgangspunten en een concrete aanpak vast te stellen. In deze brief lichten we de inhoud van het besluit toe. De eveneens bijgevoegde notitie 'Zwolle Onderwijsstad – huisvesting studenten en jong talent' dient als inhoudelijke onderbouwing en achtergrondinformatie bij dit besluit.

Kader

- Woonvisie Zwolle ‘Ruimte voor wonen 2017-2027’ [link]

Kernboodschap

Het onderwerp studentenhuisvesting is urgent in Zwolle. De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting signaleert voor Zwolle een hoge druk op de markt ('++') en een actueel tekort van 500 plekken. De vraag is zichtbaar in de hoge reactieaantallen (60-90 per kamer) op beschikbare eenheden via de SSH. Om de positie van Zwolle als onderwijsstad te versterken en jong talent aan de stad te binden, is adequate en passende huisvesting voor studenten cruciaal. Er is grote behoefte aan meer huisvesting voor deze doelgroep en er zijn diverse kansen in de markt.

Het college heeft besloten de regie te nemen in de aanpak van het tekort aan studentenwoningen door uitgangspunten en concrete uitvoeringsacties vast te stellen. Dit stelt ons in staat om op korte termijn de realisatie van 500 tot 650 studentenwoningen te versnellen, waarbij we inzetten op betaalbaarheid, kwaliteit en het welzijn van studenten. De vastgestelde beleidsregel biedt direct de benodigde duidelijkheid voor de verdere ontwikkeling.
Door te investeren in goede en betaalbare huisvesting, versterken we de positie van Zwolle als dé plek waar talent niet alleen studeert, maar ook wil en kan blijven wonen en werken. Zo bouwen we aan een levendige, jonge stad en verbinden we de professionals van de toekomst aan Zwolle.

Toelichting

De volgende kernpunten vormen de basis voor onze aanpak:

1. Realisatie van 500 tot 650 nieuwe studenteneenheden:
   In de ‘Uitgangspunten en aanpak studentenhuisvesting Zwolle 2025-2035’ is de ambitie verwoord om 500 tot 650 nieuwe studenteneenheden te realiseren in de periode tot en met 2035. Daarmee wordt het bestaande tekort ingelopen en de afname van particuliere kamerverhuur opgevangen.
   Een belangrijk uitgangspunt hierbij is de verdeling van circa 70% onzelfstandige eenheden (kamers met gedeelde voorzieningen) en 30% zelfstandige eenheden (studio's). Deze focus op gedeelde woonvormen leidt tot minder eenzaamheid en bevordert de sociale cohesie onder studenten.
2. Realisatie bij voorkeur door de Zwolse corporaties en SSH:
   Om te borgen dat de nieuwe woningen duurzaam beschikbaar en betaalbaar blijven, heeft het college besloten de ontwikkeling bij voorkeur te beleggen bij de Zwolse woningcorporaties en/of SSH. Hiermee wordt de realisatie binnen het sociale, gereguleerde segment gehouden.
   Indien een commerciële partij toch zelf studentenhuisvesting wil ontwikkelen en beheren, dienen deze studenteneenheden aan vergelijkbare randvoorwaarden te voldoen voor kwaliteit en beheer als met de woningcorporaties worden afgesproken.

De Zwolse corporaties en SSH onderschrijven de uitgangspunten en zijn bereid de realisatie van meer studenteneenheden op zich te nemen. De realisatie van de studentenwoningen door woningcorporaties vindt plaats binnen het sociale segment. Deze opgave staat buiten de eerder gemaakte prestatieafspraak over 20% ‘reguliere’ sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten.

3. Aanwijzing van vijf voorkeurslocaties:
   Om de planvorming te versnellen, heeft het college vijf concrete voorkeurslocaties aangewezen voor de bouw van studentencomplexen. Het betreft locaties in Roelenkwartier, Spoorzone (Spoorkwartier, Windesheim en Hanze Oost) en Zwarte Waterallee. Studentenhuisvesting kan hier ontwikkeld worden als onderdeel van reeds gestarte gebieds- en locatieontwikkeling. Bij elkaar is er op deze locaties voldoende ruimte voor de gewenste 500 tot 650 eenheden.
4. Vastleggen van randvoorwaarden in een beleidsregel:
   Omdat het Volkshuisvestingsprogramma pas in 2026 wordt vastgesteld, is het cruciaal om nu al meer helderheid te bieden. Daarom heeft het college de 'Beleidsregel Studentenhuisvesting Zwolle 2025' vastgesteld. Deze beleidsregel treedt na publicatie in werking en bevat de belangrijkste randvoorwaarden voor kwaliteit, afmetingen en voorzieningen, zodat nieuwe initiatieven direct getoetst en gefaciliteerd kunnen worden.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De analyse, en daaropvolgend de uitgangspunten en aanpak, zijn tot stand gekomen in overleg met onderwijsinstellingen (Zwolse8), studentenorganisaties (SOOZ). Deze organisaties pleiten al geruime tijd voor de realisatie van meer studentenhuisvesting in Zwolle en onderschrijven de urgentie en de gekozen aanpak.
Daarnaast is dit afgestemd met de Zwolse woningcorporaties en SSH. De Zwolse corporaties en SSH onderschrijven de uitgangspunten en zijn bereid de realisatie van deze nieuwe studenteneenheden op zich te nemen.

Communicatie

Naast deze informatieve brief aan de raad, worden de direct betrokken stakeholders formeel in kennis gesteld van het collegebesluit. Er zal een openbare bekendmaking van de beleidsregel plaatsvinden via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen.

Financiën

De benodigde ambtelijke inzet wordt gedekt binnen de bestaande formatie; voor dit besluit is geen begrotingswijziging nodig.

Risico’s

De realisatie van nieuwbouw vergt tijd. Hoewel dit besluit de procedures versnelt, zal het bestaande tekort niet op korte termijn zijn opgelost. De druk op de studentenwoningmarkt blijft daardoor de komende jaren voelbaar.

Vervolg

Op basis van het nu vastgestelde kader zal de realisatie van studentenhuisvesting op de aangewezen voorkeurslocaties verder worden uitgewerkt. De portefeuillehouders Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling zullen dit proces coördineren. U wordt over de voortgang geïnformeerd via de halfjaarlijkse Woonbrief.

Datum 15 oktober 2025

Openbaarheid

Deze raadsbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer