voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 10 februari 2026

Onderwerp	Woonbrief 2025
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Dorrit de Jong

Samenvatting
Via deze raadsbrief delen we de Woonbrief 2025: een jaarlijkse update over de ontwikkelingen op het vlak van wonen met daarbij de stand van zaken van de lopende trajecten, een terugblik op de gerealiseerde woningbouwaantallen en een vooruitblik naar de verwachte opleveringsaantallen en ontwikkelingen binnen het woonbeleid. In 2025 zijn er in Zwolle 749 woningen opgeleverd, waarvan 29% goedkoop, 37% middelduur en 34% duur. Het aantal afgegeven omgevingsvergunningen in 2025 staat op 1000. Met dit aantal afgegeven omgevingsvergunningen verwachten we in 2026 een impuls in de realisatie van nieuwbouwwoningen. De potentie om de juiste woningen voor de juiste mensen toe te voegen zit niet alleen in het nieuwbouwsegment. Ook in de bestaande bouw schuilt potentie. Zwolle heeft het afgelopen jaar hard gewerkt om de bestaande voorraad beter te benutten. De aanpassing van de beleidsregel onzelfstandige woonruimte en de uitvoering van het Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad zijn daar de concrete voorbeelden van.

Bijlagen
Woonbrief 2025

Openbaarheid
☒ **Openbaar**
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De Woonbrief 2025 zoals in de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is toegezegd.
2. De voorgestelde wijze van afdoening van de motie "Schreeuw succes van de daken!" waarbij opgeroepen wordt om jaarlijks breed te communiceren over de behaalde resultaten van het Huurteam en het geld dat deze huurders hebben bespaard. M14-2 Schreeuw succes van de daken!
3. De voorgestelde wijze van afdoening van de motie "Schouder aan schouder tegen foute verhuurders" waarbij opgeroepen wordt om het Huurteam nadrukkelijk onder de aandacht te brengen binnen de gemeentelijke organisatie en bij relevante partners; - hen te informeren over de manier waarop contact kan worden opgenomen met het Huurteam wanneer misstanden worden geconstateerd. M14-3 Schouder aan schouder tegen foute verhuurders.
4. De voorgestelde wijze van afdoening van de toezegging waarin is toegezegd dat het college voor de raad de stand van zaken van het Zwols Actieplan Woningbouw geeft, specifiek ingaande op de implementatie van nieuwe wetgeving en de noodzakelijke instrumenten en de voortgang van de Stadsdeal.
https://portal.ibabs.eu/Document/Download/1c7045da-92df-4581-8503-7c9514d266c7

Datum 10 februari 2026

Inleiding
De Woonbrief geeft een jaarlijkse update van de ontwikkelingen op het vlak van wonen en bouwen met daarbij de stand van zaken van de lopende trajecten, een terugblik op de gerealiseerde woningbouwaantallen en een vooruitblik naar de verwachte opleveringsaantallen. Ook komen de ontwikkelingen binnen het woonbeleid, zoals het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en implementaties van landelijke wetgeving aan bod in de Woonbrief.

Kader
Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024

Kernboodschap
Er is in 2025 hard gewerkt om nieuwe woningen toe te voegen aan de voorraad. We hebben in totaal 749 woningen opgeleverd. Dit betreft 215 sociale huurwoningen (waarvan 205 van de woningcorporaties en 10 particuliere huurwoningen), 278 middeldure woningen (middeldure huur en betaalbare koopwoningen) en 256 dure woningen. De nieuwe woningen zijn verdeeld over een divers aantal projecten, woontypes en prijsklassen. De voorlopige verwachting voor de op te leveren woningen in 2026 is 792 woningen. Het aantal afgegeven omgevingsvergunningen (1000) draagt bij aan de verwachte stijging van het aantal op te leveren woningen in 2026. Ook zijn er in 2025 diverse projecten in de stad gerealiseerd, zoals de 42 flexwoningen bij Windesheim en de 27 flexwoningen aan de Nijverheidstraat. Maar ook de transformatie van een kantoorpand (87) heeft bijgedragen aan de woningbouwrealisatie door op een andere manier te kijken naar bestaande panden.

Op het vlak van beleidsontwikkeling slagen we erin om tijdig te voldoen aan landelijk veranderende wet- en regelgeving en deze te implementeren. Zwolle heeft veel stappen gezet in de regie en sturing op het gebied van woonbeleid, zoals de implementatie van het Huurteam voortkomend uit de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur. Maar ook het proces rondom het volkshuisvestingsprogramma toont aan dat er in 2025 actieve stappen zijn ondernomen, met zicht op het inwerkingtreden van de Wet Versterking regie volkshuisvesting. Het volkshuisvestingsprogramma is noodzakelijk om Zwolle een aantrekkelijke stad te (blijven) maken, waar we de juiste woningen toevoegen en erop sturen dat deze woningen ook bij de juiste woningzoekenden terechtkomen. Het thema wonen en zorg is een apart hoofdstuk in de woonbrief, omdat de thematiek op dit moment urgent is. Voor steeds meer bijzondere doelgroepen, zoals onder meer studenten, woonwagenbewoners, statushouders en dak- en thuislozen, wordt het vinden van een passende woning moeilijker. We zijn dan ook voornemens om de komende jaren in te blijven zetten voor het vinden van passende woonmogelijkheden voor alle woningzoekenden.

Toelichting
In de Woonbrief blikken we terug op 2025 en kijken vooruit naar 2026 en verder, wat goed gaat en wat beter kan. We besteden onder andere aandacht aan de nieuwbouwopgave, waarin we koers blijven varen op de gestelde ambitie. Een (t)huis voor iedereen staat centraal in de Woonbrief, niet alleen in het toevoegen van voldoende nieuwbouw voor alle inkomensgroepen, maar ook in het beter benutten van de bestaande voorraad. De maatregelen om de bestaande woningvoorraad beter te kunnen benutten zijn voortgezet; zo zijn we in 2025 gestart met het aanstellen van een woonwensadviseur voor de koop die 55-plussers met een (sluimerende) verhuiswens helpt in hun zoektocht naar een passende woning. Ook is het platform Thuis in Zwolle: prettig wonen vandaag en morgen - (T)huis in Zwolle in 2025 gelanceerd, waar inwoners door middel van een quickscan hun woonwensen beter in

kaart kunnen krijgen en er informatie beschikbaar is over diverse thema's, zoals woningaanpassingen, behouden van sociaal netwerk en financiële tips bij verhuizen. De wijziging van de beleidsregel onzelfstandige woonruimte heeft ervoor gezorgd dat we in Zwolle woningaanpassingen en inwoning (kamerverhuur) aantrekkelijker hebben gemaakt in de bestaande voorraad. In 2026 gaat er een evaluatie plaatsvinden van de beleidsregel.

We lopen goed in de pas met het implementeren van deze nieuwe wet- en regelgeving. Zoals bijvoorbeeld de implementatie van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur, maar ook de processtappen rondom de Zwolse Huisvestingsverordening gaan in de toekomst bijdragen aan het huisvesten van de juiste mensen in de juiste woningen. Het realiseren van een (t)huis voor iedereen gaat uiteraard niet zonder onze samenwerkingsverbanden met onder andere het Concilium, WWZ038, de woningcorporaties, de provincie Overijssel en het Rijk.

Tot slot komen in de Woonbrief een aantal onderwerpen aan bod, waarmee we 2 moties en 1 toezegging afdoen. Dit zijn:

- De voorgestelde wijze van afdoening van de motie M14-2 "Schreeuw succes van de daken!" waarbij opgeroepen wordt om jaarlijks breed te communiceren over de behaalde resultaten van het Huurteam en het geld dat deze huurders hebben bespaard. Het Huurteam levert periodiek een voortgangsrapportage aan. De resultaten communiceren we via de woonbrief en eventueel communiceert het Huurteam op eigen initiatief over de behaalde resultaten via hun eigen kanalen.
- De voorgestelde wijze van afdoening van de motie M14-3 "Schouder aan schouder tegen foute verhuurders" waarbij opgeroepen wordt om het Huurteam nadrukkelijk onder de aandacht te brengen binnen de gemeentelijke organisatie en bij relevante partners; - hen te informeren over de manier waarop contact kan worden opgenomen met het Huurteam wanneer misstanden worden geconstateerd. Deze motie is afgedaan door middel van de communicatiecampagne, bestaande uit interne publicatie op Intranet en externe communicatie via abri reclames. In februari 2026 wordt de campagne doorgezet. Het Huurteam wordt via de sociale media kanalen gepromoot. In januari heeft het Huurteam een presentatie gegeven aan het Sociaal Wijkteam Zwolle en tot slot zal er in de loop van 2026 een werkbezoek bij het Huurteam plaatsvinden voor partners in het netwerk en medewerkers van de gemeente Zwolle.
- De voorgestelde wijze van afdoening van de toezegging waarin is toegezegd dat het college voor de raad de stand van zaken van het Zwols Actieplan Woningbouw geeft, specifiek ingaande op de implementatie van nieuwe wetgeving en de noodzakelijke instrumenten en de voortgang van de Stadsdeal. Deze stand van zaken is gegeven op pagina zes in de Woonbrief.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Voor het opstellen van de Woonbrief heeft geen participatie met inwoners, woningzoekenden of externe partners plaatsgevonden. Wel wordt er in de Woonbrief gerapporteerd hoe we dit in 2025 op de diverse onderdelen binnen het woonbeleid hebben gedaan, bijvoorbeeld door middel van stadsgesprekken binnen het project beter benutten van de bestaande woningvoorraad en in het proces van het volkshuisvestingsprogramma.

Communicatie
De Woonbrief 2025 wordt gepubliceerd op WoonInzicht en toegestuurd aan de leden van het Concilium. Ook zal de inhoud van de woonbrief gedeeld worden op de sociale media kanalen van de

gemeente om zowel inwoners als netwerkpartners op de hoogte te brengen van gerealiseerde resultaten in 2025.

Financiën
De kosten voor het opstellen en vormgeven van de Woonbrief vallen binnen het gemeentelijk budget.

Risico's
De huisvestingsopgave gaat niet alleen over het bouwen van nieuwe woningen of transformatie, maar ook over of deze woningen aansluiten bij wat woningzoekenden, wijken en gebieden nodig hebben. De constante wisselwerking tussen willen versnellen in de woningbouw en het toevoegen van de juiste woningen blijft een complex spel waarin de samenwerking met ontwikkelaars en woningbouwcorporaties van groot belang is. Tegelijkertijd neemt de nood naar passende woningen toe bij steeds meer bevolkingsgroepen. Denk aan senioren, jongeren/studenten met een (lichte) zorgvraag, statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Deze groepen vallen vaak tussen wal en schip waardoor zij risico lopen op sociaal- emotionele- en financiële problemen of zelfs dak- en thuisloosheid. Zoals in de Woonbrief 2025 staat beschreven is Zwolle bezig met het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma, wat zal dienen als beleidskader voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve kant van de huisvestingsopgave.

Vervolg
De Woonbrief wordt jaarlijks aangeboden om de raad mee te nemen in de ontwikkelingen op het gebied van wonen. De jaarlijkse Woonbrief zoals de raad hem tot nu toe gewend was, zal na het vaststellen van het nog op te stellen volkhuisvestingsprogramma, worden ingericht als rapportage instrument van het nieuwe volkshuisvestingsprogramma. De Woonbrief zal vanaf dat moment in een nieuwe vorm twee keer per jaar worden aangeboden.

Openbaarheid
Deze raadsbrief en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer