



Zwolle

januari
2026

Woonbrief

Terugblikken op 2025 en vooruitkijken naar 2026

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Zwolse woningproductie en woonbeleid	4
Regie en sturing wonen	11
Wonen en Zorg	16
Samenwerking	22
Nawoord	22

Inleiding

Zwolle is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Veel inwoners wonen hier met plezier en veel woningzoekenden willen graag naar Zwolle verhuizen. Ons doel is dat iedereen in Zwolle een (t)huis kan vinden. Dat vraagt om het bouwen van voldoende, passende woningen, het slim gebruiken van de bestaande woningvoorraad en een eerlijke verdeling van woningen. De nieuwbouwopgave is in deze tijd uitdagend, wat betekent dat we onder meer met marktpartijen en woningcorporaties moeten blijven samenwerken. We zijn trots op de flexwoningen en wooncommunities die we het afgelopen jaar hebben gerealiseerd. Ook zien we een duidelijke stijging in het aantal afgegeven omgevingsvergunningen. Daarnaast werken we aan een betere benutting van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door woningsplitsing, kamerverhuur en maatregelen die de doorstroming op de woningmarkt stimuleren. Gemeente Zwolle is op dit moment bezig met het borgen van wet- en regelgeving die vanuit de Wet Versterking regie volkshuisvesting (na vaststelling) op ons afkomt. Het Volkshuisvestingsprogramma wat in 2026 wordt vastgesteld is daar het concrete voorbeeld van.

Voor u ligt de Woonbrief. Hierin blikken we terug op 2025 en kijken we vooruit naar 2026; welke successen hebben we met elkaar behaald en waar moeten we het komende jaar nog aan werken. De Woonbrief is ingedeeld in een aantal hoofdthema's. We starten met het thema 'Zwolse woningproductie en woonbeleid' om daarna in te zoomen op hoe we sturen in het hoofdstuk 'Regie en sturing'. Vervolgens gaan we over naar het thema 'Wonen en Zorg' en 'Samenwerking'. We sluiten af met een kort nawoord waarin we vooruitkijken naar 2026 en hoe we in de toekomst verder vorm willen geven aan de Woonbrief.



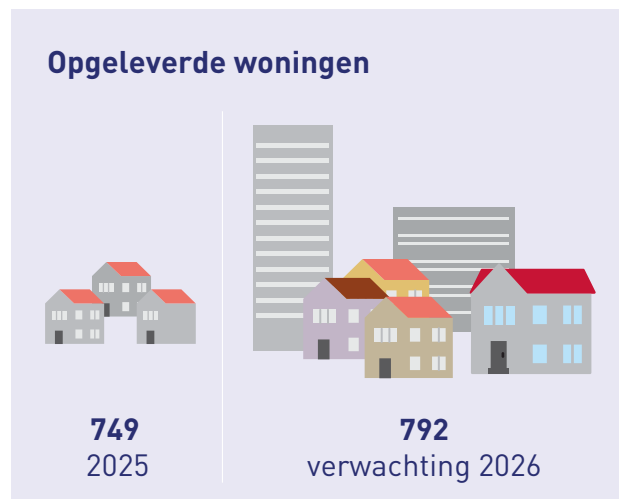
Zwolse woningproductie en woonbeleid

De afgelopen jaren is de Zwolse woningmarkt volop in beweging. Mede door de gunstige ligging van de stad en de groeiende (economische) aantrekkingskracht is de vraag naar woningen flink toegenomen. Dit heeft geleid tot een stijging in de huizenprijzen en krapte in het aanbod, waardoor woningzoekende huurders en kopers moeite ervaren in het vinden van een passende woonruimte. Deze ontwikkeling wordt versterkt door de achterblijvende woningbouwproductie op de gestelde ambitie. Belangrijke oorzaken daarvan zijn financiering en rendement en de complexe regelgeving. Ook dit jaar heeft Zwolle zich ingespannen om aan de grote vraag aan woningen te voldoen. Zo hebben we de actualisatie en aanscherping van ons woonbeleid voortgezet, zowel voor de nieuwbouw als bestaande bouw. Dit hebben we gedaan door het Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad te borgen in beleid en zijn de vijf strategieën uit het Zwols Actieplan Woningbouw opgenomen in bestaande activiteiten en interventies.

Nieuwbouw

In 2025 zijn er in Zwolle 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.

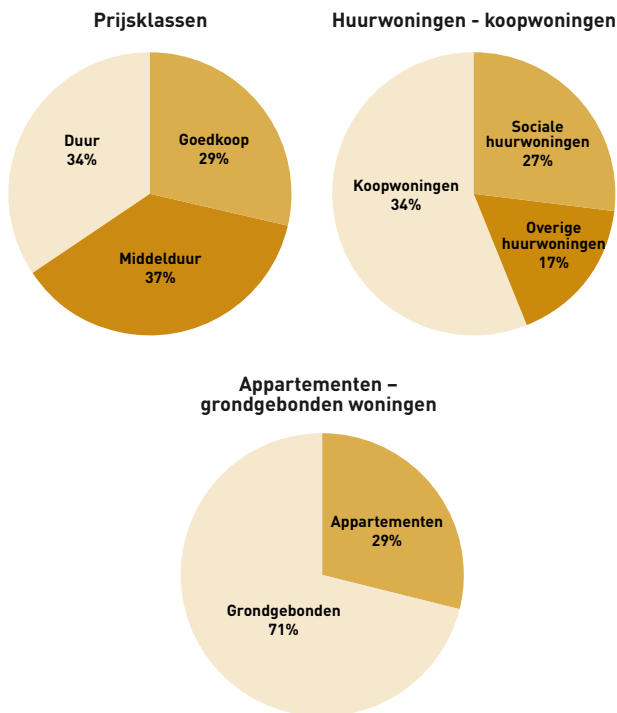
De voorlopige verwachting voor het op te leveren woningen in 2026 is 792 woningen. Zie de tabel voor een verdere uitsplitsing van de aantallen.



Net als voorgaande jaren zijn de meeste nieuwe woningen gerealiseerd in Stadhagen: met name in Breezicht-Noord (190) en De Tippe (223) zijn veel woningen opgeleverd. Daarnaast zijn er diverse projecten elders in de stad: flexwoningen bij Windesheim (42) en aan de Nijverheidstraat (27), transformatie van een kantoorgebouw (87), woningen in het Dorpsplan Wijthmen (58) en appartementen aan de Nieuwe Deventerweg (23). Verspreid binnen de gemeente zijn

daarnaast nog een aantal losse woningen gebouwd op particuliere kavels. Ook hebben we in 2025 59 opvangplekken gerealiseerd voor statushouders in een oud kantoorpand, wat dient als een doorstroomlocatie.

De stijging van het aantal nieuwbouwwoningen ten opzichte van vorig jaar (2024: 470 woningen) is positief. Echter sluit dit nog niet aan bij onze ambitie. In de komende jaren werken hard aan een verdere verhoging van het aantal woningen.



Vergunningen

Een nuttige graadmeter voor de woningbouw in komende jaren is het aantal verleende omgevingsvergunningen. In 2025 zijn 1000 omgevingsvergunningen voor te realiseren woningen verleend.

Ook de verruiming van de beleidsregel onzelfstandige woonruimte in mei 2025 heeft ervoor gezorgd dat we de bestaande woningvoorraad beter kunnen gaan benutten. Zo zijn er in 2025 12 vergunningen verleend voor woningsplitsing en zeven voor het transformeren van een winkelpand of kantoorpand naar appartementen of grondgebonden woningen. Ook zijn er vier vergunningen verleend voor onzelfstandige woonruimten, zoals kamergewijze verhuur. In totaal zijn er op basis van de beleidsregel 23 omgevingsvergunningen verleend, wat goed is voor ongeveer 80 extra woonruimtes in de bestaande woningvoorraad. In 2026 lopen er in totaal nog 10 vergunningaanvragen, waarvan drie voor kamergewijze verhuur, vier voor woningsplitsing en drie

voor het transformeren van bestaande winkel en/of kantoorpanden naar zelfstandige woningen.

Prognose komende jaren

In Domiportal brengen ontwikkelaars zelf in beeld hoever zij zijn met hun voorbereidingen en welke belemmeringen daar eventueel aan de orden zijn. Twee keer per jaar wordt de actuele stand van zaken gezamenlijk besproken in het Bouwberaad (april en oktober). Het bespreken en waar mogelijk oplossen van knelpunten is hiervan een belangrijk onderdeel. Op basis van de monitoring verwachten we een stijgend aantal nieuwbouwwoningen te kunnen opleveren. De voorlopige gemeentelijke prognoses (peildatum 1.1.2026) voor de komende jaren betreffen 792, 868 en 1000+ woningen. De gezamenlijke inzet – in samenwerking met het Concilium – is om deze prognoses zo veel mogelijk te realiseren en waar mogelijk nog te versnellen. Daarbij worden meerdere sporen gevolgd:

- Doorzetten van interventies uit het Zwols Actieplan Blijven Bouwen: met 'reguliere' interventies gericht op haalbaar maken van de businesscase van projecten. En onder meer met doorontwikkeling van het ambitieweb bij de start van projecten;
- Focusprojecten: In afstemming met Concilium en Bouwberaad vindt een nadere analyse plaats van vijf focusprojecten (eerste ronde); verdiepende gesprekken per project waaruit we ook leerpunten voor andere projecten verzamelen;
- Parallel plannen: In veel projecten worden onderdelen van parallel plannen al toegepast, binnen de kaders van de Zwolse 'Routekaart'. Op korte termijn starten we daarnaast twee pilotprojecten parallel plannen met externe ondersteuning door Fakton, waarbij we ook de intensieve 'kortcyclische' werkwijze toepassen.

Met de Zwolse woningcorporaties hebben we structureel afstemming over het bouwen van meer sociale huurwoningen. In 2025 is de Stadsdeal met de woningcorporaties tot stand gekomen: de afspraak is dat we in de periode tot en met 2030 gezamenlijk minimaal 500 extra woningen zullen realiseren binnen de bestaande wijken (optoppen, aanbouwen, uitplinten, etc.).

Binnen de woningbouwplannen voor de komende jaren worden op basis van de actuele prognoses jaarlijks gemiddeld ca. 30 procent sociale huurwoningen gebouwd. Voor de komende jaren betreft dit 241 woningen in 2026, 365 woningen in 2027 en 246 woningen in 2028. Er zijn in 2025 ook sociale huurwoningen gesloopt, in totaal 81. Deze woningen zijn

voornamelijk onderdeel van het herstructureringsproject Weezenlanden- Noord. Daarnaast betreft dit de sloop van enkele woningen ten behoeve van de start van het project Havezate. Per saldo zijn er door de woningcorporaties in 2025 124 (205 – 81) sociale huurwoningen toegevoegd. Daarnaast realiseerden de woningcorporaties in 2025 ook 53 middeldure huurwoningen.

Parallel plannen

In juli is de motie M17-16 - Versnellen woningbouw met parallel plannen als standaard door de raad aangenomen. Parallel plannen houdt in dat verschillende stappen in het voorbereiden van woningbouw niet achter elkaar, maar tegelijk en kort-cyclisch worden uitgevoerd. Denk aan onderzoeken, ontwerpen, participatie en vergunningen die gelijktijdig lopen. Dit verkort de doorlooptijd en vraagt om nauwe samenwerking, duidelijke mandaten en het durven nemen van risico's. Het doel is om sneller te starten met bouwen, gemiddeld binnen 2,5 tot 3,5 jaar. In de raadsbrief van december 2025 is de motie beantwoord; in het eerste kwartaal van 2026 zijn er twee pilotprojecten van start gegaan waar zal worden gewerkt met parallel plannen. Stakeholders worden vanaf het begin betrokken, zodat knelpunten vroegtijdig worden opgelost.

De methode van het parallel plannen is Zwolle niet geheel onbekend. In de huidige praktijk worden onderdelen van parallel plannen al als gangbare werkwijze toegepast, zoals het gelijktijdig uitvoeren van onderzoek en ontwerp en het vroeg betrekken van alle partijen via instrumenten als de Routekaart. In 2026 gaan we dit verder invoeren via twee sporen: (1) bestaande projecten verbeteren door meer fasen parallel te laten lopen en (2) twee pilotprojecten te starten in 2026 met intensieve toepassing van de methode, onder begeleiding van Fakton. Verwachte opbrengsten zijn kortere processen, minder inzet van capaciteit en minder risico op vertraging door externe factoren. Op korte termijn komt Fakton met een uitgewerkt plan van aanpak. De resultaten van de pilotprojecten en vervolgstappen worden teruggekoppeld via de woonbrief van 2026.

Zwols Actieplan Woningbouw

In juni is de raad geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen van de vijf strategieën uit het Zwols Actieplan Woningbouw (ZAW). In het Actieplan werden volgende vijf strategieën genoemd:

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 ongeveer 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 vijf strategieën zijn inmiddels geland in de bestaande activiteiten, interventies en werkprocessen binnen de gemeentelijke organisatie, waarover de raad separaat wordt geïnformeerd. De stedelijke regie is inmiddels geïmplementeerd in de organisatie, waarvan de resultaten terug te zien zijn in de voorstellen met betrekking tot de Strategische Investerings Agenda (SIA) in het kader van de begroting.

Scan juridisch instrumentarium

Als onderdeel van het Zwols Actieplan is het sturingsinstrumentarium op het gebied van wonen doorgelicht (strategie 3 ZAW). Onderzoeksbureau RIGO heeft namens de gemeente een scan uitgevoerd of de bestaande beleidsdoelen voor wonen voldoende juridisch geborgd zijn. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd in de raadsbrief 'voortgang Blijven Bouwen, Zwols actieplan Woningbouw' van 16 juni 2025.

Uit de scan blijkt dat het huidige woonbeleid gefragmenteerd is en op sommige onderdelen niet langer actueel. De gemeente regelt momenteel veel privaatrechtelijk, waardoor sommige afspraken slecht afdwingbaar zijn. Door te werken aan de actualisatie en het opstellen van belangrijke publiekrechtelijke stukken, zoals de instrumenten onder de Omgevingswet, kan de gemeente zorgen voor een betere verankering en afdwingbaarheid van het woonbeleid. Een van de belangrijkste aanbevelingen is om bij het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma aandacht te hebben voor het borgen van de Zwolse pakketten en de afspraken met betrekking tot betaalbaarheid. Ook nut en noodzaak van een leegstandsverordening is onderzocht: deze heeft alleen effect als de gemeente een integraal en actief leegstandsbeleid voert. Hiervoor is het noodzakelijk om eerst de

omvang en de aard van het probleem in beeld te brengen, heldere doelen te formuleren en op basis daarvan een leegstandsaanpak te ontwikkelen. In de scan worden mogelijke maatregelen benoemd die hiervoor ingezet kunnen worden. Ten slotte wordt geadviseerd om de opvolging van de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke afspraken te monitoren en hierop te handhaven. Bovenstaande aanbevelingen worden uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma.

Stadsdeal

In juli 2025 heeft de gemeente de Stadsdeal gesloten met de drie Zwolse corporaties, waarin afspraken zijn vastgelegd over het toevoegen van ongeveer 500 corporatiewoningen door het beter benutten van een aantal bestaande complexen. Dit gebeurt onder andere via optoppen, uitplinten en splitsen. Onderscheidend voor deze deal is dat er voor verschillende kritische beleidsvelden vooraf afspraken zijn vastgelegd. Denk aan afspraken over parkeernormen, omgang met groen en hemelwaterafvoer. Stadsdeal-projecten worden begeleid door een 'dedicated' projectteam met een vaste bezetting vanuit gemeente en woningcorporaties, met als doel om sneller tot realisatie te komen. De Stadsdeal bestaat uit 26 projecten, waarvan 17 optop-projecten. Op de Dag van de Volkshuisvesting in december 2025 werd bevestigd dat de gemeente Zwolle een koplopergemeente is in het optoppen van woningen. De komende jaren gaan we dan ook als koploper aan de slag met optoppen als innovatieve benadering op woningbouw. Het is de bedoeling dat de projecten tussen nu en 2030 worden gerealiseerd.

Benutten rijkssubsidies

Bij een aanmerkelijk deel van de woningbouw-projecten maken we gebruik van de subsidie-mogelijkheden van het Rijk. In de afgelopen jaren zijn voor meerdere projecten subsidies aangevraagd en toegekend. Veel van die woningen zijn nog in voorbereiding of worden inmiddels gebouwd. Hierdoor is er een lappendeken aan verschillende subsidietoekenningen met elk hun eigen voorwaarden ontstaan. In 2025 hebben we hiervoor een subsidiedashboard opgezet waarin al die verplichtingen

en de voortgang van de uitvoering nauwgezet gevolgd kunnen worden.

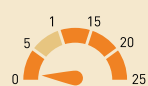
Nieuw is de Realisatiestimulans, waarvoor het Rijk in het najaar de definitieve opzet bekend heeft gemaakt. Gemeenten ontvangen een bedrag van €7000,- per woning in het betaalbare segment, waarvan de bouw wordt gestart in 2025 of later – mits er voor die woning niet eerder een andere vorm van subsidie is verstrekt. Begin 2026 dient de gemeente aan te geven welke woningen dit betreft, eind van het jaar wordt de 'Realisatiestimulans' uitgekeerd. De toegekende subsidie moet gebruikt worden voor woningbouw en is niet gekoppeld aan een specifiek project. In het voorjaar van 2026 zullen we voorstellen doen hoe deze middelen binnen Zwolle het best kunnen worden ingezet.

Daarnaast hebben we in 2025 aanvragen ingediend voor de WOMO-subsidie (Wonen en Mobiliteit) en de WokT (Woningbouw op korte termijn). Beide regelingen zijn voornamelijk bedoeld om mobiliteitsmaatregelen te bekostigen die nodig zijn om woningen te kunnen bouwen. De gemeente moet daarbij ook zelf 50% bekostigen. In totaal is door het Rijk €27 miljoen aan Zwolle toegekend om de mobiliteitsmaatregelen te bekostigen die nodig zijn voor de woningbouw in de Spoorzone (inclusief het stadshart), voor Stadshagen-Scholtensteeg en voor Nieuw-Harculo.

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.

Marktgegevens



Krapte indicator:
1,5 per 1-1-2025



Prijsniveau gemiddeld
€4.652,- per m²
woonoppervlak



198 woningen in aanbod
per kwartaal 2025



Gemiddelde verkoopprijs
€484.400

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden die een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De krapte-indicator is in kwartaal vier van 2025 gestegen naar 1,5 (vorig jaar was die 1,3). Dat betekent dat elke potentiële koper gemiddeld een keuze heeft aan 1,50 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 2025 gestegen ten opzichte van 2024, van gemiddeld 132 per kwartaal naar gemiddeld 198 per kwartaal. In Zwolle is het prijsniveau in Q4 van 2025 gemiddeld bijna €4.652,- per m2 woonoppervlak. De gemiddelde transactieprijs van alle kwartalen in 2025 is flink gestegen ten opzichte van 2024, van € 473.825 naar €484.400.

2026		CPI (3,65%*)		Incl. NOM (**)		Incl. 10% nieuwbouwopslag	
Prijsegment		Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur
1	Goedkoop	€ 271.434	€ 932,93	€ 281.434	€ 932,93***	-	-
2a	Middelduur 1	€ 336.060	€ 1.228,07	€ 346.060	€ 1.228,07***	-	€1.350,88
2b	Middelduur 2	€ 420.000	€ 1.357,17	€ 420.000***	€ 1.382,17	-	-

* Gebaseerd op de bekende maandelijkse CPI van juli 2024 tot en met juni 2025.

** 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 middelduur 2 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.

**** Er zijn voorwaarden verbonden aan het toepassen van de nieuwbouwopslag.

2026		Huishoudenssamenstelling	
Prijsegment		Eenpersoonshuishouden	Meerpersoonshuishouden
1	Goedkoop (DAEB)	€ 51.537,-	€ 56.910,-
2	Middelduur	€ 70.149,-	€ 93.531,-

Prijs- en inkomensindexering

Door jaarlijks de prijs- en inkomensgrenzen te indexeren zorgen we ervoor dat deze aansluiten bij de marktomstandigheden. Op 1 januari 2026 zijn de prijs- en inkomensgrenzen voor het komende jaar gewijzigd. Voor 2026 zijn de prijs- en inkomensgrenzen opgenomen in bovenstaand schema.

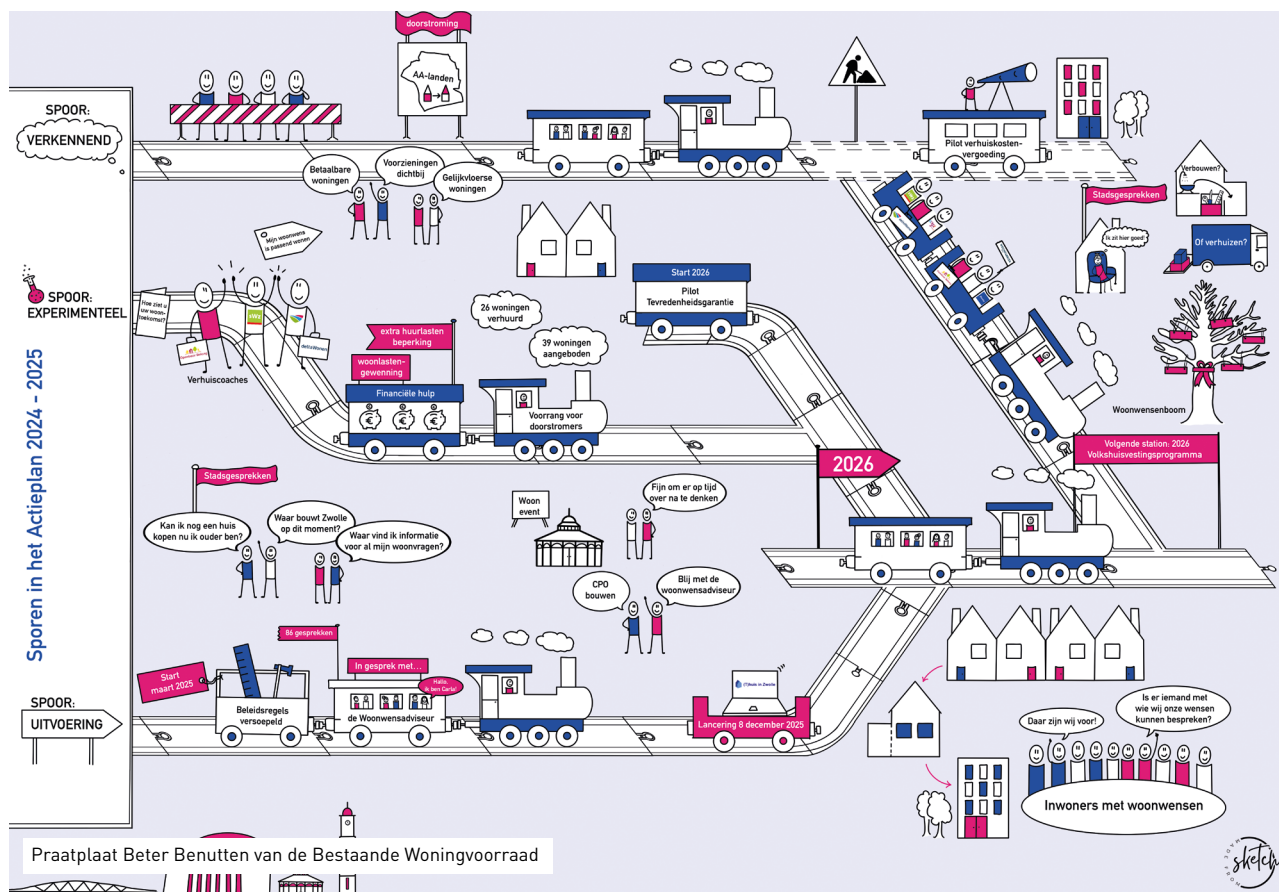
Opkoop van woningen

Elk jaar voert het Kadaster een onderzoek uit voor de gemeente Zwolle over de opkoop van woningen. Eind Q1 2026 zijn de resultaten voor 2025 pas beschikbaar. De resultaten in deze Woonbrief gaan daarom over 2024 en in de Woonbrief van 2026 blikken we terug op 2025. Particuliere investeerders kochten 31 woningen in 2024. 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 huiseigenaren hebben gekocht in de periode 2013 - 2024. 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 - 2024 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 2024 een aandeel van 38% in de transacties, vergelijkbaar met de top in 2021. In de periode 2016-2020 lag het aandeel lager met 24%-27%.

Actieplan Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad

Naast het toevoegen van woningen door nieuwbouw zit er ook veel potentieel in de bestaande voorraad. Het Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad, voortkomend uit het coalitieakkoord,



geeft sturing op het efficiënter benutten van de woningvoorraad door doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Het Actieplan kent vijftien maatregelen, opgenomen en ondergebracht in drie sporen: (1) uitvoerend, (2) experimenteel, (3) verkennend. Bovenstaande praatplaat illustreert de voortgang van de vijftien maatregelen.

In 2025 lag met name de focus op het creëren van bewustzijn en het bestendigen van onze faciliterende rol richting inwoners. Van januari 2024 tot en met november 2025 is vooral ingezet op bewustwording en bewustzijn vanuit het oogpunt 'als mensen in beweging komen dan komt de woningmarkt dat ook'. In deze periode hebben we ervaren dat werken aan doorstroming tweeledig is. Niet alleen het realiseren van verhuisbewegingen draagt bij om de juiste mensen in de juiste woning te kunnen huisvesten. Werken aan doorstroming gaat ook over het bespreekbaar maken van verhuizen en passend(er)

wonen om inwoners aan het denken te brengen over hun huidige- en toekomstige woonsituatie. Uit de stadsgesprekken is gebleken dat inwoners met een sluimerende verhuishwens (over drie tot vier jaar) eerst behoefte hebben aan persoonlijke begeleiding en juiste, vindbare informatie. Door nu het bewustzijn te vergroten dragen we bij aan het realiseren van verhuisbewegingen op de langere termijn. Daarnaast zijn er in 2025 maatregelen in de experimenteer-ruimte bij de woningcorporaties van start gegaan. Ook zijn we in 2025 meer gaan bouwen met doorstroomkwaliteit, zoals in de Aa-landen.

De volledige voortgangsrapportage over 2024 en 2025 is in december via de beleidsupdate naar de raad gestuurd. In 2026 gaan we door: we borgen de uitvoering van de maatregelen en de onderdelen die goed werken structureel binnen het woonbeleid. Het Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad wordt daarmee afgerond. Verder willen

we in 2026 opnieuw een woonevent organiseren en blijven we inzetten op bewustwording. De inzet van de woonwensadviseur voor koop wordt verlengd en de woningcorporaties blijven experimenteren met doorstroommaatregelen. Daarnaast wordt er in gebiedsontwikkeling (zoals in de Aa-landen) rekening gehouden met bouwen voor doorstroming. Om richting, tempo en samenhang te versterken, werken we voor 2026 een jaarplan uit waarin we de belangrijkste acties, mijlpalen en samenwerkingen concreet maken.

Woonwensadviseur Koop

Sinds het voorjaar van 2025 is de woonwensadviseur koop actief in Zwolle en ondersteunt inwoners bij het verkennen van hun woonmogelijkheden. In deze periode heeft de woonwensadviseur gemiddeld drie inwoners per dag gesproken en heeft zichzelf zichtbaar gemaakt bij diverse netwerk- en voorlichtingsbijeenkomsten. De eerste kwantitatieve resultaten van de woonwensadviseur koop zijn concreet. Zo zijn er in de afgelopen periode 86 inwoners met een woonvraag begeleid, waarvan 56 inwoners op dit moment nog in een traject zitten en hebben zeven inwoners hun eengezinswoning verkocht en een kleinere, passende woning gekocht.



Woonwensadviseur Koop

De vragen lopen uiteen van koop of huur, overwaarde en levensloopbestendig wonen tot en met verbouwingsplannen, energie en CPO-initiatieven. Door de gesprekken krijgen inwoners beter zicht op hun (woon)mogelijkheden en worden waar nodig doorverwezen naar WijZ Welzijn, de Woonfabriek Zwolle,

de Zwolse woningcorporaties, makelaars en financieel adviseurs. Uit de voortgangsrapportage van december 2025 blijkt dat inwoners de gesprekken als persoonlijk, verhelderend en waardevol hebben ervaren. De woonwensadviseur koop helpt inwoners daadwerkelijk met stappen te zetten die anders uitblijven en draagt daarmee zichtbaar bij aan de beweging in de bestaande woningvoorraad.



Woonevent oktober 2025

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. Het Woonevent is op basis van de stadsgesprekken met de inwoners georganiseerd en bood inwoners de kans om zich te oriënteren op hun woontoeekomst en praktische informatie te krijgen over wonen, zorg en financiën. Inwoners konden zich van tevoren aanmelden en zelf een voorgeselecteerd programma samenstellen. Na afloop is er een 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 Westenholtte, Aa-landen of Zwolle-Zuid;
- Redenen om het Woonevent te bezoeken waren:

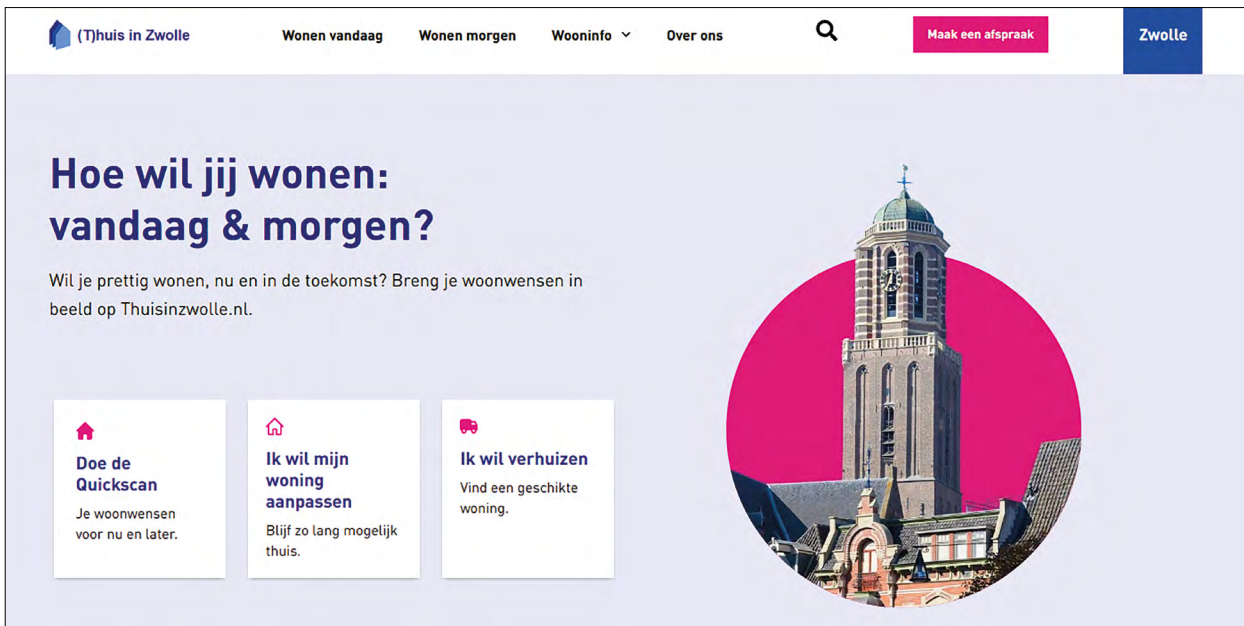
Totaal aantal woonwensen	Nog op te pakken woonwensen	Actief opgepakte woonwensen *	Woonwensen behandeld met telefonisch consult	Woonwensen behandeld met eenmalig consult (locatie)	Woonwensen behandeld met max vier consulten
86	30	56	10	17	29

* De verdeling van het aantal actief opgepakte woonwensen, bestaat uit 12 samenwonende inwoners en 44 alleenstaande inwoners

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.

Vanwege het grote succes/positieve reacties wordt er in 2026 opnieuw een woonevent georganiseerd. Een samenvattende video van het Woonevent is ook terug te kijken: [Woonevent thuis in Zwolle](#).



Digitaal Platform: (T)huis in Zwolle

Met het digitaal platform (T)huis 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. Eerst zijn we begonnen met de Zwolle site [Vind jouw nieuwe thuis](#). Op deze pagina kunnen inwoners informatie vinden over wat er mogelijk is in hun zoektocht 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. (T)huis in Zwolle is in december live gegaan. De basis voor (T)huis in Zwolle is gelegd tijdens de stads-

gesprekken, waar inwoners vertelden over hun woonvraag en twijfels. 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. Door versnipperde informatie te bundelen, wordt 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.



Regie en sturing wonen

In Nederland is de ruimte schaars. Tegelijkertijd staan we voor verschillende uitdagende opgaven die allemaal impact hebben op die schaarse ruimte. Een fijne woning is de basis waarop we ons leven bouwen, maar een woning is niet voor iedereen vanzelfsprekend of überhaupt beschikbaar. Het Rijk heeft daarom de afgelopen jaren steeds meer landelijke regie gepakt op het thema woningbouw. Ook de provincies en gemeenten hebben regie op wonen versterkt.

In 2022 heeft het Rijk de Nationale Bouw- en Woonagenda opgesteld. De verdere uitwerking en concretisering van de agenda is vastgelegd in zes programma's: betaalbaar wonen, een (t)huis voor iedereen, wonen en zorg voor ouderen, woningbouw, verduurzaming gebouwde omgeving en het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid. Met de programma's zijn de eerste stappen gezet om de regie op volkshuisvesting terug te krijgen. Om de aanpak en alles wat de afgelopen jaren in gang is gezet wettelijk te verankeren, heeft het Rijk gewerkt aan de Wet Versterking regie volkshuisvesting.

Wet Versterking regie volkshuisvesting

Met de Wet Versterking regie, de woondeals en de volkshuisvestingprogramma's maken gemeenten, provincies en Rijk samen afspraken over waar,

hoeveel en voor wie we bouwen. De Wet zorgt ervoor dat we het juiste wettelijke instrumentarium hebben. Met als doel om voldoende betaalbare woningen te realiseren, met kortere procedures. Tegelijkertijd zorgen we voor een eerlijke verdeling, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning. De Wet is nog niet formeel vastgesteld. Naar verwachting volgt dit halverwege 2026. De gemeente Zwolle is op dit moment al bezig met voorbereidingen op een aantal van de verplichte onderdelen uit de Wet zoals een Volkshuisvestingsprogramma en een huisvestingsverordening met een (regionale) urgentieregeling.

Relatie Volkshuisvestingsprogramma en actualisatie Omgevingsvisie

Als de Wet Versterking regie volkshuisvesting is vastgesteld, wordt de gemeente verplicht om een Volkshuisvestingsprogramma op te stellen. We wachten niet tot de vaststelling van de Wet en zien nu al de urgentie om een Volkshuisvestingsprogramma te ontwikkelen. Het programma moet onder de Omgevingsvisie komen te hangen als concrete uitwerking van de visie op wonen in de Omgevingsvisie. Het programma is als zodanig een bevoegdheid van het college van B&W. In voorbereiding op de Wet hebben we in 2025 al de eerste stappen naar een Volkshuisvestingsprogramma gezet.

Zwolle is in 2025 ook aan de slag gegaan met de actualisatie van de huidige **Omgevingsvisie Ons Zwolle van morgen 2030**. Daarbij is een tussenproduct opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld, het Ruimtelijk Toekomstperspectief (RTP). De intentie was om de huidige Omgevingsvisie samen te voegen met het RTP en zo eind 2025 een geactualiseerde **Omgevingsvisie Ons Zwolle van Overmorgen 2040** vast te stellen. Dit proces heeft echter vertraging opgelopen, omdat de geactualiseerde Omgevingsvisie nog niet wordt vastgesteld. Dit verandert ook het proces van het Volkshuisvestingsprogramma, waardoor het programma op dit moment nog geen programma onder de Omgevingsvisie wordt. Uiteindelijk komt De visie op wonen in het Volkshuisvestingsprogramma in plaats van in de geactualiseerde Omgevingsvisie. Natuurlijk geeft het RTP al een richting mee, daar sluiten we met onze visie op wonen in het programma op aan.

Doordat de visie op wonen nu opgenomen wordt in het Volkshuisvestingsprogramma, wordt dit programma een raadbevoegdheid in plaats van een collegebevoegdheid. Daarom richten wij na de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2026 een proces in met de nieuwe gemeenteraad. We informeren de raad over het proces, halen op wat de raad ons wil meegeven, presenteren de kernpunten uit het woningbehoefteonderzoek en gaan in gesprek over uitgangspunten, dilemma's en keuzes die voorliggen.



Cover van Woningbehoefteonderzoek

Woningbehoefteonderzoek

We zijn het afgelopen jaar druk bezig geweest met een woningbehoefteonderzoek. Dit onderzoek, wat in december naar de raad is gestuurd, vormt een belangrijke basis voor het Volkshuisvestingsprogramma. Het is een feitelijke weergave van de Zwolse situatie. Het onderzoek gaat onder andere over de huidige woningmarkt, demografische ontwikkelingen, verhuizingen, kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte, onze economische ambities, aan-

dachts- en urgentiegroepen. Een compacte samenvatting van het onderzoek is met de raad gedeeld tijdens de technische sessie op 13 januari 2026.

Regionale urgentieregeling

Een verplichting uit de Wet Versterking regie volkshuisvesting is het opstellen van een huisvestingsverordening met daarin in ieder geval een urgentieregeling voor verplichte urgentiecategorieën. Afgelopen jaar is er regionaal gewerkt aan het opstellen van een regionaal geharmoniseerde urgentieregeling. De ontwikkeling van deze urgentieregeling heeft vertraging opgelopen, omdat de Wet Versterking regie volkshuisvesting nog niet is aangenomen. Tijdens de behandeling van de Wet zijn in de Tweede Kamer amendementen aangenomen over de urgentieregeling, waaronder het verbod op urgentie voor vreemdelingen en de mogelijkheid tot urgentie voor dak- en thuisloze gezinnen met minderjarige kinderen. Deze amendementen vragen om nader onderzoek en aanpassing van het wetsvoorstel. Deze vertraging in het wetgevingsproces zorgt er ook voor dat er in het regionale bestuurlijk overleg onvoldoende comfort is om nog voor de gemeenteraadsverkiezingen verdere stappen te zetten.

Zwolse huisvestingsverordening

De regionale urgentieregeling wordt onderdeel van de Zwolse huisvestingsverordening (zie figuur op volgende pagina). Met deze verordening kunnen we, naast het opnemen van urgentieregels in de sociale huur, ook verder sturen op een evenwichtige woonruimteverdeling en beheer van de betaalbare woningvoorraad. We zijn in 2023 gestart met de uitwerking van een Zwolse huisvestingsverordening door een verkenning te starten. De resultaten hiervan zijn samengevat in de scenarionotitie 'Bouwstenen Huisvestingsverordening Zwolle'. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad op 7 oktober 2024 besloten om de volgende bouwstenen nader uit te werken in een impactanalyse:

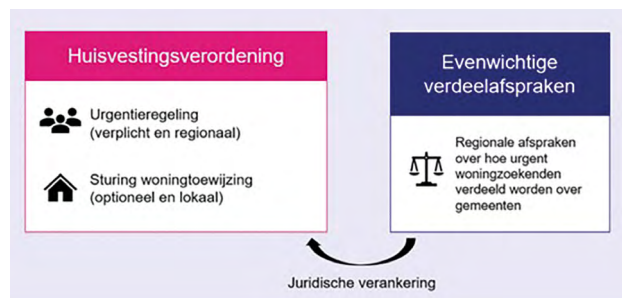
- Urgentieregels sociale huur (verplichte bouwsteen, zie ook het kopje 'regionale urgentieregeling');
- Toewijzing sociale huur volgens afwegingskader corporaties (noodzakelijke bouwsteen voor uitvoering eerste bouwsteen);
- Toewijzing sociale huur van particulieren en middenhuur (optionele bouwsteen);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

Voor deze bouwstenen is een impactanalyse gestart, die voor zover mogelijk inzicht geeft in de financiële en organisatorische gevolgen van de implementa-

tie en in de voor- en nadelen van invoering. Op 13 november heeft het college een tussenrapportage van de impactanalyse naar de raad gestuurd. De impactanalyse kan pas definitief gemaakt worden zodra we verder zijn met het regionale urgentietraject en de volledige impact van bouwsteen 1 en 2 duidelijk is. In de loop van 2026 wordt er meer duidelijkheid verwacht, waarna de impactanalyse kan worden afgerond en de gemeenteraad een besluit kan nemen over welke bouwstenen verder worden uitgewerkt in de huisvestingsverordening. De volledige huisvestingsverordening wordt vervolgens pas ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd zodra alle vier de bouwstenen volledig zijn uitgewerkt. Dit zal naar verwachting op zijn vroegst eind 2026 zijn.

Evenwichtige verdeelafspraken (fair share)

Gemeenten worden in de Wet Versterking regie volkshuisvesting verplicht om binnen hun woonregio afspraken te maken over de verdeling van urgente groepen over de beschikbare sociale huurwoningen in de regiogemeenten. Dit moet ervoor zorgen dat ook de meest kwetsbare woningzoekenden passende huisvesting vinden wanneer zij uitstromen vanuit verblijf in de maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdhulp of detentie. Op die manier blijven de opvangplaatsen in instellingen beschikbaar voor de mensen die deze opvang het hardst nodig hebben. Het is de bedoeling van de wetgever dat alle gemeenten (in evenredigheid) vrijkomende woningen beschikbaar stellen voor deze wettelijk urgenten, zodat de verantwoordelijkheid voor hun huisvesting op een goede en evenwichtige manier over de regio wordt verdeeld. In de regio West-Overijssel hebben we dit jaar gewerkt aan het maken van afspraken voor een evenwichtige verdeling voor de huisvesting van de wettelijk urgente doelgroepen. Dit hebben we gedaan in nauwe samenwerking met de woningcorporaties. Het uitgangspunt van de afspraken is dat mensen kunnen wonen op de plek die bij hen past, en niet uitsluitend en alleen gestuurd worden door de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. We zijn het binnen de regio eens geworden over de evenwichtige verdeling van de aandachtsgroepen over de regiogemeenten. Hoewel de wettelijke basis nog op zich laat wachten, hebben de bestuurders uit het Bestuurlijk Overleg Wonen de breed gedragen Evenwichtige Verdeelafspraken alvast ter instemming voorgelegd aan het college. Op 13 januari 2026 heeft het college hiermee ingestemd. Wij vinden een betere verdeling van urgente aandachtsgroepen over de regio belangrijk. Het is dan ook positief dat deze afspraken nu al zijn gemaakt. Zo kan na de gemeenteraadsverkiezingen snel worden doorgepakt en kunnen de afspraken juridisch worden verankerd in de huisvestingsverordening, zodat ook de meest



kwetsbare woningzoekenden passende huisvesting vinden. De gemeenteraad is over de afspraken geïnformeerd via de raadsbrief 'Evenwichtige Verdeelafspraken Wettelijke Urgenten West-Overijssel' van 15 januari 2026.

Stichting Huurteam Zwolle

Waar de focus in 2024 lag op het bewerkstelligen van een digitaal meldpunt voor de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur, hebben we in 2025 de uitvoering van het meldpunt verder vormgegeven. In samenwerking met een adviesbureau is Stichting Huurteam Zwolle opgericht en sinds september 2025 operationeel. Stichting Huurteam Zwolle geeft onafhankelijk en gratis advies aan huurders over onder meer te hoge huurprijzen, onterechte servicekosten, gebreken in de woning of problemen met de verhuurder. Het Huurteam voert daarnaast ook het meldpunt voor de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur uit. Er is intern een medewerker aangesteld die handhavingsverzoeken, voortkomend uit deze wetten, in behandeling neemt. Stichting Huurteam Zwolle is gevestigd aan de Assendorperdijk 1. Er werken twee juridisch medewerkers en twee rechten stagiaires van Hogeschool Windesheim. Huurders kunnen indien gewenst op het kantoor van het Huurteam langskomen.



In deze Woonbrief delen we de eerste resultaten van het Huurteam, zoals de raad ons via de motie M14-2 - Schreeuw succes van de daken! In oktober 2024 heeft gevraagd. In de periode van 1 september tot 1 december hebben 48 huurders zich gemeld. In

onderstaande tabel zijn de klachten opgedeeld op basis van onderwerp. Sommige huurders hebben klachten over meerdere onderwerpen. Het aantal klachten en/of (advies-)vragen van de 48 huurders die zich hebben gemeld is 56. Van de 56 klachten zijn er 44 via de website van het Huurteam binnen gekomen, vier klachten via de gemeente, vier klachten via een verwijzing van sociale partners, waaronder het Sociaal Wijkteam Zwolle. De overige vier klachten zijn via een andere route binnen gekomen.

Onderwerp	Aantal klachten
Huurprijs	7
Huurverhoging	4
Servicekosten	16
All-in huurprijs	0
Borg	2
Onderhoud	14
Intimidatie	2
Opzegging contract	2
Overig, zoals hittestress, burenoverlast, medehuurschap, onveiligheid	9
Totaal	56
Afgerond	23
Lopend	33

Van de 56 klachten zijn er 23 afgerond. De meeste afgeronde klachten en/of (advies-)vragen gingen over hoge huurprijzen en huurverhogingen. Eén huurder heeft een zaak bij de Huurcommissie is gestart. Ook zijn er vier woningopnames gedaan, waarbij de huurprijs onder het maximumtarief bleek te liggen of afspraken zijn gemaakt over of de voorgestelde huurverhoging die het verbeteren van de woning moet kloppen met de berekende woningwaarderingpunten. Ook heeft het Huurteam onderzoeken gedaan naar de status van de servicekosten en één klacht afgerond over intimidatie die niet is doorgezet als handavingsverzoek, omdat de huurder geen bewijs kon aanleveren. Op dit moment loopt er nog één klacht over intimidatie, waarbij het Huurteam nog in gesprek is met de huurder om de ernst van de intimidatie te beoordelen.

Er lopen er nog 33 klachten door in 2026 die veelal gaan over der servicekosten en onderhoud. Opvallend is dat veel lopende klachten en/of (advies-)vragen veelal gaan over eindafrekeningen en gebrekig onderhoud aan de woning. Een ander opvallend detail is dat de meeste klachten afkomstig waren van

huurders uit woningen van particuliere verhuurders (40 klachten) en 16 klachten waren afkomstig van huurders uit woningen van de woningcorporaties. Aangezien het Huurteam pas relatief kort operationeel is kunnen we op dit moment nog niet vaststellen hoeveel de komst van het Huurteam de Zwolse huurders heeft bespaard. Wel loopt er één klacht van een huurder die misschien gaat leiden tot huurverlaging.

De raad heeft ons in oktober 2024 via de motie M14-3 – Schouder aan schouder tegen foute verhuurders verzocht om het bestaan van het Huurteam breed onder de aandacht te brengen. Hier zijn we in september 2025 mee van start gegaan! Zo hebben we intern gecommuniceerd over de oprichting van het Huurteam via een bericht op intranet en hebben we het Huurteam feestelijk geopend in september. Hierover is gecommuniceerd via meerdere externe lokale nieuwskanalen en sociale media. Ook hebben het Huurteam onder de aandacht gebracht door abri reclames langs de weg te benutten en een bericht te plaatsen op de website [Huurteam Zwolle: Voor alle huurvragen | Gemeente Zwolle](#). In 2026 blijven we de interne en externe communicatie doorzetten. Zo gaan we samen met het Huurteam de campagne rondom (naam)bekendheid voorzetten en werken we aan het verankeren we het Huurteam in het netwerk van Zwolle. Een mooi voorbeeld is het werkbezoek wat het Huurteam samen met de gemeente voor interne- en externe collega's gaat organiseren. Verder heeft het Huurteam in januari 2026 een presentatie gegeven aan het Sociaal Wijkteam Zwolle en is er een gesprek geweest met de Woonwensadviseur koop.

Woondeal West Overijssel

In het voorjaar van 2025 is de Woondeal West Overijssel geactualiseerd. De termijn van de Woondeal is verschoven naar de periode 2024 tot en met 2025; voor Zwolle is opgenomen dat tot en met 2030 in de 'speerpuntprojecten' 9.000 woningen worden gerealiseerd. In de periode 2031 tot en met 2035 komen hier nog 3.000 extra woningen bij. Daarbij zijn in de Woondeal opnieuw ook de randvoorwaarden opgenomen waarmee de provincie en met name het Rijk de woningbouw mogelijk kunnen maken. Denk aan een oplossing van het stikstofprobleem en van de toeneemende netcongestie. De voortgang van de woningbouw is mede afhankelijk van de aanpak vanuit het Rijk bij deze knelpunten. In 2025 is er op dit vlak nog weinig voortgang geboekt; hopelijk gaat het komende kabinet hiermee voortvarend aan de slag. Verder komen in de Woondeal verdere thema's aan de orde die voor een goede invulling van de woningbouw

belangrijk zijn, zoals betaalbaarheid, toekomstbestendig bouwen en wonen & zorg. Deze onderwerpen komen uitgebreider aan de orde in de uitwerking in het Volkshuisvestingsprogramma dat we in 2026 gaan opstellen.

Betrekken van inwoners en woningzoekenden bij beleid- en planvorming

In 2025 hebben we op verschillende manieren inwoners betrokken bij beleid- en planvorming. Zo hebben we wederom stadsgesprekken gevoerd met woningzoekenden en inwoners, ten behoeve van de uitvoering van het Actieplan Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad. De analyse van deze stadsgesprekken dient als input voor het Volkshuisvestingsprogramma en de woningbouwprogrammering van Zwolle. Ook zijn er in juli verschillende bijeenkomsten geweest met interne en externe belanghebbenden voor het Volkshuisvestingsprogramma, waarbij een bijeenkomst specifiek bedoeld was voor inwoners en woningzoekenden. In 2026 worden de bijeenkomsten opnieuw georganiseerd om met inwoners en woningzoekenden te delen wat we met hun input hebben gedaan.

Ook in de ontwikkeling van nieuwbouw worden inwoners en woningzoekenden betrokken op gebiedsniveau en projectniveau. Een mooi voorbeeld is de bijeenkomst voor de gebiedsontwikkeling op de Nieuwe Veemarkt die in juni 2025 plaatsvond. Tijdens deze bijeenkomst kwam een groep van ongeveer 40 inwoners, jong en oud, bij elkaar om samen hun woonwensen voor de collectieve woonvorm te bespreken en uit te werken. Ook voor het CPO-project 'Klein wonen in de Tippe' kwamen inwoners dit jaar samen om de toekomstige duurzame woonomgeving verder vorm te geven.

We hebben gemerkt dat woningzoekenden steeds meer betrokken worden in de planvorming, maar dat de vertegenwoordiging van woningzoekenden ten opzichte van omwonenden nog niet in balans is. Om deze reden zijn we in het najaar van 2025 een verkenning gestart naar het vertegenwoordigen van de stem van woningzoekenden in participatietrajecten, zoals bij nieuwbouwontwikkelingen en in de juridische planvorming van vergunningverlening. De motie M11a-3 - Geef woningzoekenden een stem die in oktober 2025 is aangenomen, gaf de extra impuls om in het eerste kwartaal van 2026 een platform voor woningzoekenden te gaan ontwikkelen. Momenteel zijn we nog aan het verkennen in welke vorm we dit platform gaan realiseren en hoe we kunnen aansluiten bij wat onze partners al doen aan woningzoekenden vertegenwoordiging in de huur- en koopsector. Daarnaast verkennen we hoe we eventueel met buurgemeenten kunnen samenwerken in deze gedeelde opgave.





Wonen en Zorg

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. De opgave voor Wonen en Zorg komt terug in het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma.

Het programma Wonen en Zorg is eind 2024 afgerond. De belangrijkste opbrengsten van het programma zijn een groot aantal nieuwe woonvormen en de eerste regionale woonzorgvisie West-Overijssel met bijbehorend Afsprakenkader Ouderenhuisvesting. We dragen uit dat deze opgave vooral gaat over het creëren van een inclusieve samenleving, waarin het de norm wordt dat iedereen een thuis heeft. Daarom is in 2025 Wonen en Zorg onderdeel van de lijnorganisatie van de gemeente Zwolle. In 2025 stond de overgang naar de lijnorganisatie centraal, evenals het opmaken van de balans. In de tussentijd zijn er zeker nog resultaten te noemen, waarover later meer.

De komende jaren wordt er verder gebouwd; zowel beleidsmatig als in voldoende passende woningen. Een goed voorbeeld is het pre-mantelzorgbeleid wat in 2025 inwerking is getreden. Inwoners, waarvan wordt verwacht dat de partner over tien jaar zorg

nodig heeft of de AOW-leeftijd bereikt, kunnen een vergunning voor een pre-mantelzorgwoning aanvragen. De pre-mantelzorgwoning mag tien jaar blijven staan en daarna kan de vergunning met vijf jaar worden verlengd.

Tegelijkertijd bouwen we door aan het bestendigen van beschermd thuis wonen en het realiseren van viaal krachtige solidaire wijken waarin ruimte is voor inwonersinitiatieven. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de woningcorporaties en het Actieplan Seniorenhuisvesting.

Regionale woonzorgvisie 2024-2026 en Afsprakenkader Ouderenhuisvesting

Op 20 maart 2024 is de regionale woonzorgvisie van West-Overijssel ondertekend. Deze woonzorgvisie vormt de basis voor gemeenten om concreet verder te werken met de lokale woonzorgopgave. Tijdens de werkconferentie 'muren doorbreken' in maart 2025 hebben we samen met zorgpartijen, woningcorporaties en ontwikkelaars stil gestaan bij hoe we als collectief van strategie naar realisatie kunnen in de gedeelde woon-zorg opgave.

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 toegevoegd moeten worden. In 2026 verkennen we hoe we beter kunnen sturen op de monitoring.

In 2026 organiseren we opnieuw een werkconferentie met WWZ038 en het Concilium. In deze conferentie zullen een aantal woonzorgprojecten worden gekozen om een slag verder te brengen specifiek de samenwerking tussen zorg- en welzijnspartijen, woningcorporaties, de gemeenten en de marktpartijen.

Seniorenhuisvesting

Met het Actieplan Seniorenhuisvesting richt Zwolle zich, naast de aantallen woningen, vooral op de kwalitatieve opgave. Zoals het type woning (nultreden, geclusterd, met ontmoetingsruimte) en het stimuleren van doorstroming, naast de concrete nieuwbouwprojecten. Het Actieplan gaat over de kenmerken en behoeften van de doelgroep, de gewenste woonomgeving en richt zich minder op strakke definities. Voor 2026 staat een ontwikkeling van de monitoring van seniorenhuisvesting op de agenda. Dit jaar hebben we 217 appartementen gerealiseerd en uit de stadsgesprekken van het project Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad weten we dat senioren veelal behoefte hebben aan gelijkvloerse appartementen. We weten op dit moment nog niet hoeveel seniorenwoningen er zijn opgeleverd. Voor de komende jaren zetten we ons dan ook meer in op de realisatie van seniorenwoningen. Projecten zoals Wezenlanden-Noord en Knarrenhof in De Tippe worden in 2026 opgeleverd. Ook in 2027 blijft Zwolle zich, met projecten zoals Nieuwstand en Havezate, focussen op de toevoeging van meer seniorenwoningen.

Er wordt steeds meer samengewerkt tussen het fysieke en het sociale domein binnen de gemeente, maar ook het netwerk WWZ038 ontwikkelt zich verder. De afgelopen jaren fungeerde WWZ038 als een netwerk van inspireren en elkaar kennen, in 2025 is de volgende stap gezet richting meer concrete afspraken, resultaten en realisatie. Daartoe is een werkgroep opgericht met leden van de verschillende organisaties binnen WWZ038.

Inwonersinitiatieven wonen en zorg

In mei 2025 hebben we negen inwonersinitiatieven wonen en zorg geëvalueerd die in 2024 zijn aangemeld bij het programmateam. Dit waren drie mantelzorgwoningen, twee initiatieven voor hospitaverhuur via twee aparte stichtingen en vier individuele aangemelde initiatieven- bedoeld voor onder meer

kinderen of volwassenen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, tijdelijk onderdak voor ouder en kind in de periode van echtscheiding en in geval van pleegzorg. Opvallend was dat de initiatieven in de kern van elkaar verschilden: vooral op inhoud, doelgroep en type zorgvraag. De belangrijkste aanbeveling was de benaderwijze. Van initiatief naar plek. Deze nieuwe benaderwijze bleek in sommige gevallen gepaster bij het toetsen van inwonersinitiatieven. Van initiatief naar plek dient verder te worden onderzocht als gedegen manier van beoordeling die samengaat met het integraal afwegen van inwonersinitiatieven.

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.

Gerealiseerde woonvormen in 2025

In 2025 zijn er een aantal nieuwe woonvormen gerealiseerd in Zwolle, variërend van transformatie tot aan de bouw van flexwoningen:

Toewijzing sociale huur volgens afwegingskader corporaties (noodzakelijke bouwsteen voor uitvoering eerste bouwsteen);

- In 2024 is gestart met de bouw van de 'Waterlelie' een project aan de Zwartewaterallee. Woningcorporatie SWZ transformeert hier een voormalig kantoorpand naar appartementen. Hiervan zijn er 87 voor sociale huur. Op twee verdiepingen wonen mensen die met begeleiding wonen van de Omega groep. In 2025 zijn de appartementen opgeleverd;
- 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. In 2025 zijn de eerste bewoners in de units gekomen;
- In december 2025 zijn er 27 flexwoningen in Holttenbroek voor spoedzoekers opgeleverd. De doelgroep voor deze woningen is gemixt.

Er worden mensen gehuisvest die uitstromen uit een instelling (beschermd wonen, maatschappelijke opvang, jeugdzorg), mensen die economisch dakloos zijn, statushouders en studenten;

- Binnen het Geclusterd Wonen Beschermd Thuis (GWBt) project Geert Groote zijn er 12 plekken gerealiseerd. In 2025 zijn er afspraken gemaakt om deze plekken uit te breiden naar in totaal 27 plekken (20 bewoners en 7 meewoners). Dit zal de komende tijd stapsgewijs gebeuren. Wanneer een inwoner vertrekt wordt deze plek toegevoegd aan de GWBT-plekken;
- In 2025 zijn er afspraken gemaakt met Timon over een locatie aan de Veldbeemdgras. De locatie Veldbeemdgras bestaat uit 1 appartement voor de meewoner en 3 appartementen voor inwoners met hulpvraag. Alle vier de appartementen zijn zelfstandig en de plekken vallen onder GWBT.



De komende jaren gaan acht zorgaanbieders zich samen met de gemeente en woningcorporaties inzetten voor het realiseren van geclusterde woonvormen beschermd thuis met community ondersteuning. Voor 2026 staan er vooralsnog weinig nieuwbouwprojecten op de planning. Er wordt met woningcorporaties en anderen gekeken naar het realiseren van woon-zorg plekken in bestaande panden en woningen. Daarnaast wordt het delen van woningen verder uitgewerkt. In 2026 worden de projecten die nog niet van de grond zijn gekomen opgepakt. Vanaf 2027 worden de eerste nieuwbouwprojecten weer verwacht. Het gaat om gebiedsontwikkelingen in het zuiden van Zwolle en in de Wezenlanden.

Statushouders, asiel- en Oekraïne opvang

In 2025 was de taakstelling huisvesting statushouders 249 (taakstelling 2025 is 207, plus restant taakstelling 2024 is 42) personen. In totaal zijn er 204 statushouders gehuisvest (per 31/12/2025).

Op dit moment hebben 37 statushouders een woning

toegewezen gekregen, waarvan het huurcontract nog moet worden ondertekend en moeten er nog acht statushouders worden gehuisvest. Voor de eerste helft van 2026 is de taakstelling 111 statushouders plus het restant van acht te huisvesten statushouders uit 2025. De indicatieve opgave in 2026 voor het huisvesten van alleenstaande minderjarige vreemdelingen is 23.

Taakstelling 2025*	Gehuisveste statushouders	Statushouders met woningtoewijzing	Nog te huisvesten statushouders
249	204	37	8

* Taakstelling 2025 is 207 plus 42, het restant van de taakstelling 2024

Sinds november 2024 heeft gemeente Zwolle aan de Rijnlaan een doorstroomlocatie (DSL) voor statushouders. Hier is plek voor het huisvesten van maximaal 59 statushouders. Voor het opvangen van asielzoekers wordt er in De Tippe een opvanglocatie gebouwd voor maximaal 400 asielzoekers. De komende tijd wordt samen met het COA een plan gemaakt voor de invulling van de buitenruimte, voorzieningen en landing in de buurt. Voor 170 huizen in de nabijheid van het azc in De Tippe is het aanvragen van ontheffing van het anti-speculatiebeding mogelijk. In de periode van oktober tot januari hebben we 23 verzoeken tot ontheffing van het beding toegelaten.

Naast het huisvesten van statushouders worden in Zwolle 48 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV), 300 vluchtelingen in de Regionale Opvang Locatie voor statushouders en asielzoekers (ROL) en ongeveer 685 personen uit Oekraïne opgevangen. De opvang van de Oekraïense personen heeft zowel plaatsgevonden in gemeentelijke opvanglocaties als bij particulieren. In 2025 zijn de flexwoningen aan de Oosterenk (18 studio's) en campus Windesheim (12 studio's) opgeleverd voor statushouders. Voor opvang en begeleiding van alleenstaande minderjarige vreemdelingen met status zijn momenteel 2 locaties beschikbaar in Zwolle met een capaciteit van 15 plekken. Dit wordt op korte termijn nog aangevuld met een aanvullende locatie met 16 plekken. Ook de kamergewijze verhuur aan statushouders is in 2025 gecontinueerd. Hierdoor kunnen meerdere (jonge) statushouders via kamerverhuur in één woning worden gehuisvest. De bestaande drie woningen van de woningcorporaties (met maximaal 10 kamers) blijven hiertoe beschikbaar.

Pilot kamergewijze verhuur

Naar aanleiding van de evaluatie van de pilot heeft gemeente Zwolle andere woonvormen voor jonge statushouders verkend samen met de woningcorporaties, zoals friendscontracten en hospitaverhuur. Ook hier speelden voornamelijk dezelfde belemmeringen als bij kamergewijze verhuur; de doorlooptijden van vergunningverlening en de financiële kwetsbaarheid die jongeren hebben bij een friendscontract. In 2026 blijven de drie corporatiewoningen uit de pilot nog beschikbaar voor de jonge statushouders en blijft Zwolle zich samen met de woningcorporaties inzetten voor passende huisvesting voor jonge statushouders. In 2026 evalueren we de beleidsregel voor onzelfstandige woonruimte en wordt onderzocht in hoeverre deze dient te worden aangepast om kamergewijze verhuur voor jonge statushouders en andere doelgroepen mogelijk te maken. Tegelijkertijd blijven we nauw samenwerken met het sociaal domein om de maatschappelijke begeleiding voor jonge statushouders te laten aansluiten bij de (woon)behoefte.

Studentenhuisvesting

In 2025 is gewerkt aan een onderzoek naar de behoefte aan studentenhuisvesting in Zwolle. Zoals afgesproken in de prestatieafspraken met de woningcorporaties, was de gemeente trekker van dit onderzoek. De woningcorporaties SSH en deltaWonen zijn nauw betrokken geweest. Het onderzoek is afgerond in oktober en in december gedeeld met de raad. De belangrijkste conclusie is dat we tot en met 2035 inzetten op het toevoegen van minimaal 500 tot maximaal 650 woonplekken voor studenten in Zwolle. Er wordt gestreefd naar een verdeling van ongeveer 70% onzelfstandige en 30% zelfstandige eenheden voor studenten, bij voorkeur in clusters van minimaal 150 eenheden. Er zijn een aantal geschikte locaties voor studentenhuisvesting aangewezen. De wooneenheden vallen binnen het segment sociale huur, waarbij de doelstelling is dat deze wooneenheden duurzaam beschikbaar en betaalbaar blijven voor studenten. Om deze reden wordt de realisatie primair bij de Zwolse woningcorporaties belegd, en zo nodig aanvullend bij de SSH.

Op deze manier beoogt Zwolle samen met de woningcorporaties om, in ieder geval voor de komende tien jaar, extra wooneenheden toe te voegen voor studenten en jong talent. De toevoeging van wooneenheden voor studenten is een essentiële investering in de economische vitaliteit en demografische balans in Zwolle, mede met het oog op de vergrijzing van de beroepsbevolking en het binden en vasthouden van jong talent. Tegelijkertijd blijft het college zich onverminderd inzetten om passende woonoplossingen te vinden voor jongeren met een huisvestingsvraag.

De aantallen, de locaties en de randvoorwaarden voor studentenhuisvesting zijn vastgelegd in een beleidsregel. Met deze beleidsregel maken we het mogelijk om processen voor realisatie alvast te starten in afwachting van de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma. De beleidsregel is vastgesteld door het college van B&W.

[Beleidsregel studentenhuisvesting Zwolle 2025 | Lokale wet- en regelgeving](#)

Woonwagenstandplaatsen

In 2025 zijn we een locatieonderzoek gestart voor het toevoegen van 4 woonwagens in Zwolle. We hebben daarbij onderscheid gemaakt tussen het uitbreiden van een al bestaande woonwagenlocatie en het ontwikkelen van een nieuwe locatie. Het onderzoek naar een locatie voor de vier woonwagens loopt door in 2026, zoals opgenomen in de meerjarige prestatieafspraken.



Samenwerking

Het oplossen van het woningtekort is een grote en urgente maatschappelijke opgave, waar samenwerken tussen gemeente, regio, de provincie, het Rijk, woningcorporaties, zorgpartijen en private partijen een sleutel tot succes is. De combinatie van urgentie en goede samenwerking maakt het mogelijk de inspanningen integraal en op de diverse niveaus samen te brengen. De beoogde uitkomst is om woningzoekenden een dak boven het hoofd bieden wat bij hen past. Iedere partij heeft hierin een eigen betekenisvolle rol waarbij het motto 'samen kom je verder' leidend is.

Interbestuurlijk en publiek-privaat samenwerken vraagt om onderling vertrouwen, een gemeenschappelijk doel en relaties die voldoende robuust zijn om lastige vraagstukken op te lossen. De gemeente Zwolle is zich daarvan bewust en investeert of neemt deel aan verschillende samenwerkingsverbanden om het gemeenschappelijk doel te bereiken.

Samenwerking tussen overheden

Met zowel het Rijk, provincie als regio wordt samengewerkt aan de integrale opgave door o.a. beleidskaders af te stemmen en de opgave te vertalen in aantallen (Woondeal). Ook worden regelingen met een regionale werking opgesteld zoals de huisvestingsverordening met een regionaal afgestemde

urgentieregeling en evenwichtige verdeelafspraken (zoals beschreven op pagina 13 en 14). Een mooi voorbeeld van regionale samenwerking is de afspraak op het gebied van ouderenhuisvesting in de Regionale Woonzorgvisie West-Overijssel die in 2024 is vastgesteld, zoals beschreven op pagina 17.

Naast de wettelijke en beleidsmatige aspecten worden ook de voor woningbouw noodzakelijke infrastructuurle maatregelen en de bijbehorende investeringsagenda in kaart gebracht. Rijk en provincie zijn en blijven belangrijke partners voor het verstrekken van de noodzakelijke instrumenten en middelen die nodig zijn om de gemeente tegemoet te komen in de onrendabele toppen van businesscases in relatie tot woningbouw zoals WBI, WOMO, WOKT en de Realisatiestimulans.

Publiek private samenwerkingsverbanden

In Zwolle is veel aandacht voor het onderhouden en verbeteren van publiek private samenwerking.

Woningcorporaties

Met de drie Zwolse woningcorporaties wordt op diverse manieren in verschillende samenwerkingsverbanden gewerkt. De basis hiervoor zijn de meerjarige prestatieafspraken 2024-2027, die samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn

gemaakt. In de zomer van 2025 hebben de woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties de prestatieafspraken tussentijds geëvalueerd via de midterm review. Conclusie: de samenwerking is sterk en we vinden elkaar op de juiste momenten. Voor 2026 zijn er nieuwe werkafspraken vastgelegd om tussentijds beter te sturen op de voortgang van de prestatieafspraken. De looptijd van de afspraken met Wetland Wonen en Habion is nog niet verstrekken. Met SSH zijn we tot nieuwe afspraken gekomen. Met WoonZorg Nederland hebben we meerjarige afspraken van 2025 tot 2029.

Het Concilium

Het Concilium is een samenwerkingsverband waarin gemeente, provincie, woningcorporaties, bouwbedrijven, makelaars en beleggers samenwerken aan de woningbouw in Zwolle. Dit doen zij door woningbouw vraagstukken vanuit de integraliteit te benaderen en daarop advies te geven. De Algemene Leden Vergadering komt 3 tot 4 keer per jaar bijeen. Iedere vergadering kent een eigen thema, zoals sneller bouwen, samenwerken of trots zijn op Zwolle. De gemeente bepaalt de kaders en de andere partijen helpen mee om die kaders in te vullen en de thema's die daaruit voortvloeien. Eind februari 2025 heeft een informeel raadsbezoek aan het Concilium plaatsgevonden, waarin de werkwijze en doelen van het Concilium zijn toegelicht. In Q2 van 2026 vindt een volgend informeel overleg met (een delegatie van) de raad gepland.

Het Bouwberaad

In 2024 en 2025 is gewerkt aan het op orde krijgen van een goed functionerend monitorings- en analysesysteem, zodat we weten waar we over praten. De provincie heeft voor dit doel eind 2024 Domiportal aangeschaft, waarin de verwachte woningbouwproductie geregistreerd wordt door de ontwikkelende partijen en afgestemd met de gemeentelijke plannen. Twee keer per jaar bespreekt het Bouwberaad de resultaten uit Domiportal. Hier zitten marktpartijen, corporaties en overheid samen aan tafel. Het eerste overleg was in april 2025. In december heeft de gemeente verdiepende gesprekken georganiseerd over projecten die mogelijk sneller kunnen. Doel van deze gesprekken is om met elkaar – overheid en ontwikkelende partijen – te onderzoeken wat ervoor nodig is op inhoud, proces en samenwerking om deze projecten te versnellen of vertraging te voorkomen. Deze manier van werken sluit aan op de werkwijze van versnellingstafels zoals die door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) wordt gestimuleerd.

WWZ038

WWZ038 is een Zwolse vereniging van corporaties, zorgaanbieders, zorgverleners en welzijnsorganisaties en de gemeente. Wonen, welzijn en zorg staat steeds nadrukkelijker op de agenda. WWZ038 ontwikkelt zich steeds meer van een platform van kennisuitwisseling en inspiratie naar een netwerk waarin concrete afspraken ter verbetering van de samenwerking worden gemaakt en nieuwe concepten worden ontwikkeld. In 2025 is er een gezamenlijke werkgroep WWZ038 ingericht om vorm en inhoud te geven aan deze ontwikkeling. Jaarlijks organiseren WWZ038 en het Concilium gezamenlijk een werkconferentie.

Nawoord

In totaal zijn er in Zwolle in 2025 749 woningen opgeleverd, waarvan 215 sociale huurwoningen. Tegelijkertijd zijn er 278 middeldure woningen en 256 woningen in het dure huursegment opgeleverd. Daarmee hebben we onze ambities niet volledig waargemaakt. De toekomst is hoopvol; we verwachten de komende jaren een flinke stijging in het aantal op te leveren woningen. Zo zijn er in 2025 voor diverse gebieden gebiedsvisies en Ruimtelijke OntwikkelingsPlannen (ROP) vastgesteld. Ook de Stadsdeal met de woningcorporaties, waarin we met elkaar samenwerken aan het realiseren van minimaal 500 extra woningen binnen de bestaande wijken zal een impuls gaan geven in de toekomstige aantallen.

Op het vlak van beleidsontwikkeling zal het Volkshuisvestingsprogramma in 2026 de richting bepalen voor de uitvoering van ons woonbeleid. In de tussentijd heeft Zwolle al veel stappen gezet om de regie en sturing van ons woonbeleid te versterken. Dit blijven

we doen! Regie en sturing op woonbeleid blijft immers van onschatbare waarde om de stad aantrekkelijk te (blijven) maken door de juiste woningen toe te voegen en erop sturen dat deze woningen bij de juiste woningzoekenden terecht komen. In 2026 zijn thema's, zoals Wonen en Zorg en Beter Benutten van de Bestaande Woningvoorraad speerpunten die we gaan borgen in het Volkshuisvestingsprogramma.

Vanaf het moment dat het Volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld, zal de Woonbrief twee keer per jaar aan de raad worden aangeboden. Voor de inhoud van de toekomstige Woonbrief sluiten we aan bij de integrale uitgangspunten van het Volkshuisvestingsprogramma, zodat de Woonbrief op inhoud samenhangt met ons woonbeleid.

Dit is een uitgave van gemeente Zwolle, januari 2026

Woonbrief

Opmaak: Team vormgeving, afdeling Communicatie

zwolle.nl