

Geachte raadsleden en leden van het college,

EINDELIJK, na meerdere oproepen aan voorgaande colleges zonder resultaat nu een RTP dat gebaseerd is op waarde en dat wezenlijk gaat bijdragen aan de woningnood in Zwolle. Dat verdient nu al een compliment aan het zittende college.

Reden waarom ik hier namens de Zwolse corporaties aanwezig ben is dat wij willen benadrukken hoezeer wij het belang inzien van een RTP dat inzet op de waarde van een ongedeelde, kwalitatieve groeistad. Een perspectief dat integraal kijkt naar de ontwikkeling van Zwolle als stad en regio met noaberschap en nabijheid als belangrijke onderliggende waarden.

De woningnood in NL, maar zeker ook in Zwolle en haar regio is groot. In deze regio staan ruim 88.000 woningzoekers ingeschreven. Wij noemen ze de woningwachters. In Zwolle zelf gaat het om 29.000 woningwachters waarvan 7.000 actief op zoek. Dit aantal stijgt jaar op jaar en betekent nu al een wachttijd van bijna 8 jaar.

Deze woningwachters zijn zeker niet alleen starters of studenten. Alhoewel het voor de laatste groep een belangrijke reden is om Zwolle te verlaten. Het is een brede mix van mensen die een volgende stap willen maken in hun wooncarrière. Een groep zonder wettelijke status zoals bezwaarmakers die het van ons moeten hebben om gehoord en gezien te worden. Het is de groep mensen in dienst van o.a. het MKB waarmee deze regio het economisch zo goed doet die nu buiten de boot valt. Het zijn de zorgverleners, politie-agenten, onderwijzers etc. waarvoor nu geen plek meer is in een groot deel van de stad. Dat verhoudt zich niet tot de waardes waarop Zwolle als ongedeelde stad is gebouwd. Waardes die we willen koesteren zo lees ik in dit RTP en waar wij achter staan.

De oplossing voor dit probleem vraagt niet alleen om meer bouwen; het betekent naast meer bouwen ook de bestaande voorraad beter benutten. De aard en samenstelling van de bevolking verandert namelijk flink. Gezinsverdunning als gevolg van vergrijzing, minder geboortes, maar vooral ook het aantal scheidingen betekent dat we per saldo meer woningen nodig hebben voor hetzelfde aantal inwoners. Er wonen zoals gezegd binnen de bestaande voorraad veel mensen in niet (meer) passende woningen, dus die willen graag bewegen. Doorstroom op gang brengen en daarmee weer een optimale bezetting realiseren van de bestaande voorraad. Dat vraagt om in- en uitbreiding van nieuwe en andere woningen en woonvormen. Daar voorziet dit perspectief in.

En daarom is het goed dat er een woondeal is gesloten naast een stadsdeal met dit RTP als nieuw perspectief. Een perspectief waarom mensen in Zwolle willen blijven wonen. Een perspectief dat de uitstroom van gezinnen in de laatste 5 jaar naar de regio moet gaan keren.

Het aandeel sociaal samen met goedkope koop zal iig 30% moeten zijn. Enerzijds vanuit kwantitatief perspectief (deze aantallen zijn gewoon nodig om iets aan de wachtlijsten te doen), maar juist ook vanuit kwalitatief perspectief. De meest leefbare en economisch meest waardevolle wijken zijn namelijk de inclusieve wijken waar voor iedereen plek is.

De Zwolse corporaties zijn enthousiast over dit RTP. Wij zullen daarbij in de verwezenlijking een grote en actieve rol hebben te vervullen. Daarbij snappen we dat het voor sommige inwoners ook spannend is wat dit gaat betekenen. Een situatie die wij als corporaties maar al te goed kennen. Want bij grote herstructureringsprojecten is er op voorhand vaak vrees en spanning over wat er precies te gebeuren staat. Zeker als huurders moeten uitverhuizen naar andere buurten. Op voorhand geeft 30% van de huurders dan aan terug te willen komen naar hun oude buurt of straat. In de praktijk is het vaak minder dan 5%. Want onbekend maakt onbemind, maar de praktijk valt dan altijd weer heel erg mee.

Het punt wat ik hiermee wil maken is dat ik snap dat dit soort ontwikkelingen allerlei vragen oproepen. Maar laat ik vanaf deze plek iig aangeven dat corporaties alleen belang hebben bij kwalitatief goede buurten en duurzaam circulair vastgoed omdat dit ook voor hen economische waardeontwikkeling betekent.

Er ligt vanavond volgens ons dus een gedegen en goed perspectief voor. Een perspectief met een grote opgave als gevolg. Maar een perspectief dat, mits steeds getoetst aan haar onderliggende waardes noaberschap en nabijheid zal leiden tot een volgende stap in een verantwoorde economische groei van onze stad en regio.

Laten we beginnen met een ontmoeting tussen haar bewoners en toekomstige bewoners zonder dat ze weten wat hun achtergrond of wens of bezwaar is. Ik weet zeker dat ze elkaar gaan vinden en vanuit dit perspectief samen tot mooie gemeenschappen zullen groeien.

Wij zijn er klaar voor!

Zwolle, 30 juni 2025

Evert Leideman, deltaWonen (namens de Zwolse corporaties)