# Zwolle bouwen we samen




sWz

deltaWonen

Openbaar Belang

# Inleiding

Zwolle is een aantrekkelijke stad om te wonen. Niet alleen door haar historische binnenstad, de centrale ligging of haar groene karakter. Maar vooral door de mensen die er wonen. Er is in Zwolle ruimte voor verschil, ontmoeting en voor eigen initiatief. Er wordt nog naar elkaar omgekeken. Zo is er de buur die even bijspringt als dat nodig is, de vrijwilliger die een activiteit organiseert in het wijkcentrum of een ondernemer die zijn klanten bij naam kent. Het moge duidelijk zijn, Zwolle is een fijne stad om te wonen en je te vestigen.

Juist die aantrekkingskracht van Zwolle zet de woningmarkt onder druk. De woningnood raakt steeds meer Zwollenaren. Het vinden van een betaalbare woning is voor velen een dagelijkse zorg. Het gaat daarbij niet alleen om betaalbaar wonen, maar om het vinden van een thuis in een fijne buurt.

Wij willen voor de gemeente Zwolle net als in de afgelopen, ruim 100 jaar, een partner zijn in de stad. Wij investeren als Zwolse corporaties de komende jaren veel geld in onder andere nieuwbouw en verduurzaming en we voeren gematigd huurbeleid.
We zien dat we gezamenlijk als drie corporaties de geplande bouwproductie en de opgave in de verduurzaming aankunnen tot 2035.

# Leeswijzer: kern van het position paper

**Uitdaging 1**

## Tekort aan passende woningen

Wij vragen de gemeente om met daadkracht en versnelde procedures voldoende bouwlocaties te realiseren, kosten beheersbaar te houden, stevig te sturen op betaalbare woningen (minimaal 30% sociale huur), ruimte te geven aan industrieel bouwen en woningdelen, zodat Zwolle de woondeal-doelen haalt en sneller meer mensen aan passende woonruimte kan helpen.

**Uitdaging 2**

## Doorstroming

Wij vragen de gemeente om vanuit het Actieplan Beter Benutten actief bij te dragen aan doorstroming in de woningmarkt door bestaande regelingen uit te bouwen en met maatwerk en instrumenten, zoals een verhuiskostenvergoeding, drempels voor verhuizing weg te nemen zodat de bestaande woningvoorraad beter en slimmer wordt benut.

**Uitdaging 3**

## Iedereen een kans op de woningmarkt

Wij vragen de gemeente om te zorgen om via de huisvestings-verordening te zorgen voor een eerlijke en transparante woonruimteverdeling met een regionale urgentieregeling en faire share-afspraken, afgestemd met corporaties, zorgpartners en huurdersorganisaties.
En om in het volkshuisvestingsprogramma expliciet beleid en woonoplossingen voor jongeren en studenten op te nemen in samenwerking met corporaties, zorg- en onderwijsinstellingen.

**Uitdaging 4**

## Klimaat, energie en circulariteit

Wij vragen de gemeente om werk te maken van een haalbare en betaalbare verduurzaming en warmtetransitie, en dit in nauwe samenwerking met ons te doen. Door VvE's te ondersteunen, het elektriciteitsnet te verzwaren, kosten en risico's eerlijk te verdelen en gezamenlijk gebiedsgericht te blijven investeren in vergroening en klimaatadaptatie.

**Uitdaging 5**

## Brede welvaart in veerkrachtige buurten

Wij vragen de gemeente om samen met corporaties en partners integraal te investeren in brede welvaart en veerkrachtige wijken, met aandacht voor goed wonen, gezondheid, onderwijs, veiligheid, sociale samenhang en eerlijke verdeling van woningen, én om stevig samen op te treden tegen criminele en frauduleuze praktijken die de leefbaarheid bedreigen.

# Algemeen: lokaal maken we het verschil

## Samenwerken loont

In Zwolle werken we als woningcorporaties al jaren intensief samen met de gemeente aan de woningbouwopgave. Ook in de afgelopen vier jaar hebben we mooie resultaten bereikt. Er liggen ambitieuze prestatieafspraken tot 2027. Zo hebben we met de gemeente een Stadsdeal gesloten om extra woningen toe te voegen bovenop de reguliere opgave en met het actieplan Beter Benutten geven we samen vorm aan doorstroombeleid om de woningmarkt van het slot te krijgen. Op het gebied van verduurzaming en circulariteit hebben we belangrijke stappen gezet. In Stadshagen (Tippe) zijn door de corporaties o.a. de eerste Zwolse woningen gebouwd die volledig van hout zijn (CLT). De corporaties zijn bovendien hard op weg om de laatste woningen met een E, F of G label te verduurzamen tot energiezuinige woningen. Dat gaat nog om 4% van onze totale voorraad van 18.000. Bijna 50% van onze voorraad heeft een A label of beter.




We hebben met elkaar in de afgelopen jaren ook hard gewerkt aan de bouw van nieuwe woningen. In marktomstandigheden en met externe invloeden zoals stikstof en netcongestie die niet altijd makkelijk zijn. De corporaties leveren al jaren circa 250-300 woningen per jaar op. Bij vertragingen in de nieuwbouw in de koopsector, zijn wij daarmee een stabiele factor die soms meer dan de helft van de - helaas achterblijvende - jaarproductie realiseert.

De korte lijnen die we in de afgelopen jaren hebben opgebouwd door bv. een structureel overleg tussen de directie van de gemeente Zwolle en de directeur-bestuurders van de drie corporaties helpt bij het tijdig signaleren van knelpunten en oplossen van issues.

Goede samenwerking laat zich maar deels zien in cijfers en afspraken. We zien het vooral in concrete resultaten waarbij we werkelijk waarde toevoegen aan de stad. Wij kijken dan vooral met trots terug aan de start en realisatie van de transformatie van de Weezenlanden






(Openbaar Belang) waar midden in destad een modern groen centrum stedelijk woonmilieu wordt gerealiseerd. De transformatie van het oude LTO gebouw aan de Zwartewaterallee, voor een diverse doelgroep van woningzoekenden (De Waterlelie van SWZ) en de gemengde, in houtbouw gerealiseerde wooncommunity ‘De Oversteek’, met een gezamenlijke ontmoetingsruimte (Oosterenk, deltaWonen).

De kracht van deze resultaten zit niet alleen in de samenwerking tussen gemeente en corporaties. Juist omdat we in Zwolle stabiele en bestendige samenwerkingsverbanden hebben waarin partners elkaar opzoeken, kunnen we de kwaliteit bieden die de stad kenmerkt. Genoemde projecten waren bijvoorbeeld niet tot stand gekomen zonder de intensieve samenwerking met de partners in het Sociaal Domein in WWZ038 en het Concilium. Samen verantwoordelijkheid nemen voor ontmoeting, ondersteuning en community-vorming met onze partners in WWZ038 en voor het oplossen van knelpunten in de woningbouw (Concilium) blijft ook voor de komende periode belangrijk. Bovendien willen we graag doorbouwen op de brug tussen beide samenwerkingsverbanden die in de afgelopen jaren gerealiseerd is.

## Onzekerheid vanuit Den Haag

We zien in de afgelopen jaren de veranderingen in het beleid vanuit den Haag elkaar steeds sneller opvolgen. Dat geeft ook in de woningbouwsector groeiende onzekerheid van wat er van de landelijke overheid verwacht kan worden. Aan de ene kant meer regie via de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en Nationale Prestatieafspraken, en aan de andere kant een landelijke overheid die het tot nu toe niet lukt om aan de inkomstenkant tot een stabiele koers te komen. Voor de corporatiesector liggen de grote effecten van de, gelukkig niet doorgevoerde, huurbevriezing van 2025/2026 door het Kabinet Schoof I nog vers in het geheugen. Deze maatregel maakten scherp zichtbaar dat de sector investeert wat maximaal nodig en mogelijk is, en dat financiële tegenvallers aan de inkomstenkant groot effect hebben.

Corporaties hebben zekerheid nodig over hun investeringscapaciteit op langere termijn. Op sommige plekken in het land ontstaan tekorten, niet iedere individuele corporatie kan de nieuwbouw en verduurzamingsopgave invullen. Corporaties voelen zich verantwoordelijk voor hun gezamenlijke opgaven en zullen elkaar binnen regio's financieel, helpen als dat mogelijk is. Dat geldt ook voor de corporaties in het werkgebied West Overijssel. We moeten op lokaal en regionaal niveau in gezamenlijkheid en met de nodige creativiteit en vernieuwingskracht de opgaven te blijven invullen. En waar we kunnen onze contacten in den Haag inzetten om te blijven pleiten voor duurzaam en stabiel (financieel) beleid voor de woningbouw in algemene zin en corporatiesector in het bijzonder.



# Uitdaging 1: Tekort aan passende woningen

De woonopgave in Zwolle is groot en de betaalbaarheid van wonen staat onder druk. Koopwoningen zijn voor veel mensen onbetaalbaar en daarom zijn zij aanwezen op (sociale)huurwoningen. Jonge (startende) stellen vertrekken naar de omliggende gemeenten en bouwen daar een nieuw bestaan op omdat in Zwolle geen betaalbare eengezinswoning meer bereikbaar en beschikbaar is voor hen.
Het sociale woningaanbod wordt verhuurd via www.dewoningzoeker.nl, ons woonruimte verdeelsysteem. In het werkgebied van de Woningzoeker wachten meer dan 88.000 huishoudens op een (meer) passende woning, waarvan 18.500 huishoudens actief op zoek zijn naar een huis. In Zwolle gaat het om ingeschreven 29.000 huishoudens, waarvan 7.000 actief op zoek zijn! Het aantal mensen dat actief op zoek is naar een huis in Zwolle, stijgt jaar op jaar [1].

## Wat hebben wij te bieden?

Wij realiseren zoveel mogelijk betaalbare woonruimte voor lage- en middeninkomens in Zwolle. Dat doen we door de bestaande corporatiewoningen optimaal te benutten, maar vooral door nieuwe woningen te bouwen. De noodzakelijke investeringscapaciteit is hiervoor aanwezig bij de drie corporaties. We staan hierbij voor een opgave van minimaal 30% van de 12.000 woningen uit de Woondeal 2035.





[1]Bron: jaarrapportage de Woningzoeker 2024.

## Wat vragen wij van de gemeente?

**1) Sturen op betaalbare woningen**

De woningnood is het hoogst onder mensen met een laag tot middeninkomen. Daarom pleiten wij al geruime tijd voor een aandeel van 30% sociale huur in nieuwe projecten. In het Zwolse beleid werd tot nu toe uitgegaan van 20% sociale huur in de woningbouwprojecten. Wij vinden dat er duidelijke afspraken moeten worden gemaakt over verhoging van het aandeel sociale huur naar 30% sociale huur in de nieuwbouw. Bijkomend voordeel hiervan is zekerheid dat de woningen worden gerealiseerd, in tegenstelling tot de projecten met koopwoningen, waarin eerst voor 80 of 90% moet zijn verkocht.
De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en het Volkshuisvestelijk programma geven de gemeente vanaf 2026 een goed sturingsinstrument. Met dit instrument kan de gemeente ook zorgen voor de betaalbaarheid op de lange termijn, door een minimale instandhoudingstermijn van bijvoorbeeld 25 jaar voor sociale huurwoningen en minimaal 15 jaar voor middenhuurwoningen.

**2) Zorg voor voldoende bouwlocaties**

In het Ruimtelijk Toekomstperspectief wordt de mogelijkheid geboden om woningen toe te voegen op nieuwe uitbreidingslocaties. Een belangrijk besluit, waarmee Zwolle de vraag naar een divers aanbod in de stad kan blijven invullen. We vinden het belangrijk dat deze plannen snel worden omgezet naar harde bestemmingsplan-capaciteit. Als de productie blijft tegenvallen op de inbreidingslocaties kunnen we op de uitbreidingslocaties aantallen maken. Het tegengaan van de woningnood is wat ons betreft prioriteit bij ruimtelijke keuzes. Het is belangrijk dat Zwolle tot 2035 de minimaal 12.000 woningen bouwt die in de Woondeal West Overijssel zijn afgesproken. In de woondeal zijn daarbij afspraken gemaakt om het bouwen van woningen te versnellen.



**3) Korte procedures bij nieuwbouw**
Woningbouw is een complexe opgave, vooral op inbreidingslocaties. Daar is iedereen het over eens. In deze complexe context helpt het heel erg als de samenwerkingslijnen kort zijn, en er prioriteiten worden gesteld in de verschillende beleidsambities. We moeten voorkomen dat in de stad bij ieder beleidsthema (vb. groen, mobiliteit, stedenbouw, welstand, enz.) wordt gestreefd naar een 10 in de kwaliteit. Het is belangrijk te blijven investeren in daadkrachtige besluitvorming bij toekenning van bouwlocaties en geen extra lokale eisen (de zogenaamde lokale koppen) te stellen bovenop landelijke eisen en voorschriften. Ook daadkracht bij de aanleg van nutsvoorzieningen en infrastructuur hoort daarbij. Netcongestie is immers een urgent thema dat veel van onze ontwikkelingen – of het nu nieuwbouw of verduurzaming is – tegenhoudt.

**4) Oplopende kosten in de woningbouw**
Prioritering in beleidsambities is ook nodig om de oplopende kosten in de woningbouw te verminderen. De optelsom van de ambities op de verschillende domeinen leiden tot steeds hogere kosten voor corporaties. We bedoelen hier onder andere de kosten voor het parkeren op straat, de bijdrage aan de Hubs, bijdrage aan de inrichting en vergroenen van de openbare ruimte, de bijdrage aan de hemelwater infiltratie.  Woningbouw door de corporaties, voor de doelgroepen die wij moeten en willen bedienen, is altijd onrendabel. Alle extra kosten, die de gemeente neerlegt bij de corporaties, gaan uiteindelijk ten koste van het aantal nieuw te bouwen woningen. We moeten samen zoeken naar een haalbare financiële balans voor de woningbouw.

**5) Winst met woningen uit de fabriek**
Sneller, goedkoper én duurzamer bouwen: dat kan met gestandaardiseerde en industrieel geproduceerde woningen. Zonder in te leveren op kwaliteit of variatie. De afgelopen jaren zijn in Zwolle al mooie voorbeelden gerealiseerd. In De Tippe (Stadshagen) staan volledig circulaire woningen die in enkele dagen zijn geplaatst – met hoog wooncomfort en lage milieu-impact. Zwolle kan volop meedoen in deze innovatiesprong in de woningbouw. Maar van de gemeente vraagt dat wel om een andere visie op stedenbouw en welstand. Industriële bouw is anders in manier van ontwerpen, maatvoering en esthetiek. Door hier ruimte aan te geven versnellen we de woningbouw en maken we deze toekomstbestendig en circulair.

**6) Samen meer wonen**
Woningdelen is een slimme manier om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Voor elke woningzoekende die in een lege kamer of etage terecht kan, hoeft geen nieuwe woning gebouwd te worden. Juist in Zwolle – met veel eengezinswoningen en sterke sociale structuren – liggen kansen: woningdelen, hospitaverhuur, woningsplitsen, friendswoningen en mantelzorgwoningen kunnen helpen om sneller meer mensen aan woonruimte te helpen. Deze kansen zijn in de particuliere sector overigens wel groter dan in de sociale huur. Maar toch vragen wij u om ruimte geven aan inwoners om hun eigen woonoplossingen te realiseren. Daarbij horen soepele regels, snelle procedures en een overheid die meebeweegt. De afgelopen jaren zijn goede stappen gezet, nu is het tijd voor versnelling.

# Uitdaging 2: Doorstroming

## Wat hebben wij te bieden?

Als woningcorporaties bieden wij ruim 18.000 betaalbare, kwalitatief goede huurwoningen aan voor mensen die niet vanzelfsprekend een plek vinden op de woningmarkt. Dat zijn huishoudens met een laag of middeninkomen, waaronder starters, ouderen, mensen met een zorgvraag en statushouders. Van deze 18.000 woningen komen jaarlijks tussen de 700 en 1.000 woningen vrij. Dat is veel te weinig om de 7.000 actief woningzoekenden (en dit is exclusief de statushouders en uitstroom uit instellingen) te huisvesten. Daarom pleiten wij voor meer en snellere en gerichte nieuwbouw en gerichte toewijzing om doorstroomketens op gang te helpen.

## Wat vragen wij van de gemeente?

**1) Blijf inzetten op doorstroming**

Doorstroming is geen bijzaak, maar één van de snelste, betaalbaarste én meest realistische manieren om de woningdruk te verlichten. Iedere nieuwe of vrijkomende woning kan ons helpen om 2 tot 4 huishoudens aan een passende woning te helpen. Doorstroming binnen de sociale huurvoorraad, maar ook van sociale huur naar koopwoningen, zorgt ervoor dat woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden. Wanneer ouderen of kleinere huishoudens verhuizen naar een passende woning, komt er ruimte vrij voor (beginnende) gezinnen. Wanneer deze gezinnen hun woning achterlaten komt er weer ruimte voor een starter. Zo benutten we de bestaande woningvoorraad beter én slimmer.

**2) Draag met instrumenten actief bij aan doorstroom**

Toch lukt het niet vanzelf. Doorstroom vraagt om maatwerk en financiële ondersteuning. Met het Actieplan Beter Benutten ligt er een stevig fundament. Daarom zijn er ook regelingen als een tevredenheidsgarantie waarbij senioren hun inschrijfduur in de Woningzoeker behouden na verhuizing. Wij vragen aan de gemeente om daar daarop door te bouwen. Senioren bijvoorbeeld, die wel willen verhuizen, maar vastlopen op de kosten van de verhuizing of onzekerheid over beschikbaar aanbod. Een gemeentelijke verhuiskostenvergoeding voor mensen die kleiner gaan wonen, neemt voor veel mensen de drempel van de kosten van verhuizen weg.



# Uitdaging 3: Iedereen een kans op de woningmarkt

## Wat hebben wij te bieden?

De woningnood is groot. Juist nu is het cruciaal hoe we de schaarse woningen verdelen. Wij nemen daarin samen met de andere corporaties in West Overijssel onze verantwoordelijkheid. Woningen worden aangeboden en toegewezen via het platform van de Woningzoeker.

Als woningcorporaties van de Woningzoeker hebben we duidelijke doelstellingen voor de verdeling van de woningen die wij bezitten. De kern daarvan is een uniforme en transparante aanpak, waarbij de woningzoekende centraal staat. Daarbij richten de corporaties zich op het versterken van de regionale woningmarkt, het bevorderen van de zelfredzaamheid van woningzoekenden, en de verdeling en toewijzing van de vrijgekomen woningen.

Met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het wettelijk verplicht om een urgentieregeling in te voeren en regionaal afspraken te maken over de evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen – mensen die door medische, sociale of zorgsituaties snel een woning nodig hebben.

## Wat vragen wij van de gemeente?

**1) Eerlijke verdeling en duidelijkheid voor kwetsbare woningzoekenden**

De gemeente Zwolle stuurde tot 2026 niet via een huisvestingsverordening op de woonruimteverdeling. We gaven in de afgelopen 20 jaar gezamenlijk richting aan de woonruimteverdeling via prestatieafspraken en afwegingskaders. De samenwerking rondom de woonruimteverdeling verandert door de inzet van de gemeentelijke verordening. Zwolle doet dit in samenwerking met de andere gemeenten in de regio West-Overijssel en de corporaties.

In 2025 wordt er hard gewerkt aan een regionale urgentieregeling en ‘faire share’ afspraken. Wat ons betreft gaat het niet alleen om het formuleren van voorrangsregels en criteria. Het gaat er vooral om dat in alle gemeenten voldoende passend aanbod wordt gerealiseerd: met ruimte voor gemengde community’s en woongemeenschappen, en met oog voor de veerkracht van wijken en kernen.



Urgentie is een terecht instrument, maar ook een voorrecht. Zeker in tijden van schaarste kunnen niet alle woonwensen worden vervuld.
Wij pleiten voor een eerlijke, uniforme en transparante urgentieregeling, afgestemd met corporaties, huurdersorganisaties en zorgorganisaties, ruimte gevend voor de uitvoering door de corporaties. En voor stevige inzet op de regionale samenwerking zodat Zwolle haar deel blijft doen én anderen dat ook doen.

**2) Jongeren en studenten**

Zwolle kent op dit moment geen specifiek huisvestingsbeleid voor jongeren. Jongeren vormen een groeiende groep woningzoekenden, maar worden steeds vaker geconfronteerd met lange wachttijden, hoge huurprijzen en onzekerheid. Tegelijkertijd neemt de jongeren(dreigende) dakloosheid toe – ook in Zwolle.

Zwolle is een jonge stad, met mbo-, hbo-studenten, starters, werkende jongeren en jongeren in kwetsbare situaties. Als we willen dat zij zich hier kunnen vestigen en blijven bijdragen aan onze stad, dan zijn kansen op passende woonruimte nodig. Wij pleiten voor een duidelijke jongerenparagraaf in het gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma. Om samen met corporaties en zorgpartners woonoplossingen voor jongeren te ontwikkelen, waarbij onderwijsinstellingen en jeugdhulp betrokken zijn.



# Uitdaging 4: Klimaat, Energie en Circulariteit

Verduurzaming is een van de grootste opgaven van deze tijd. Ook in Zwolle moeten we de uitstoot van broeikasgassen fors terugbrengen om bij te dragen aan de klimaatdoelen.

## Wat hebben wij te bieden?

Als woningcorporaties beheren wij een groot deel van de sociale woningvoorraad (18.000) en daarom is het logisch dat wij een wezenlijke bijdrage leveren aan een energiezuinige en toekomstbestendige stad. We zetten ons in om onze woningen te verbeteren: beter geïsoleerd, energiezuiniger en voorbereid op aardgasvrije warmtebronnen.
Deze verbeteringen dragen bij aan lagere energielasten voor onze huurders en verhogen het comfort in huis. We investeren met financiële middelen die zijn opgebracht door onze huurders, en die middelen zijn schaars. Daarom maken we bij elke maatregel zorgvuldige keuzes waarin de betaalbaarheid van de woonlasten voor onze huurders en voor onze investeringen als verhuurder centraal zijn in onze afwegingen.

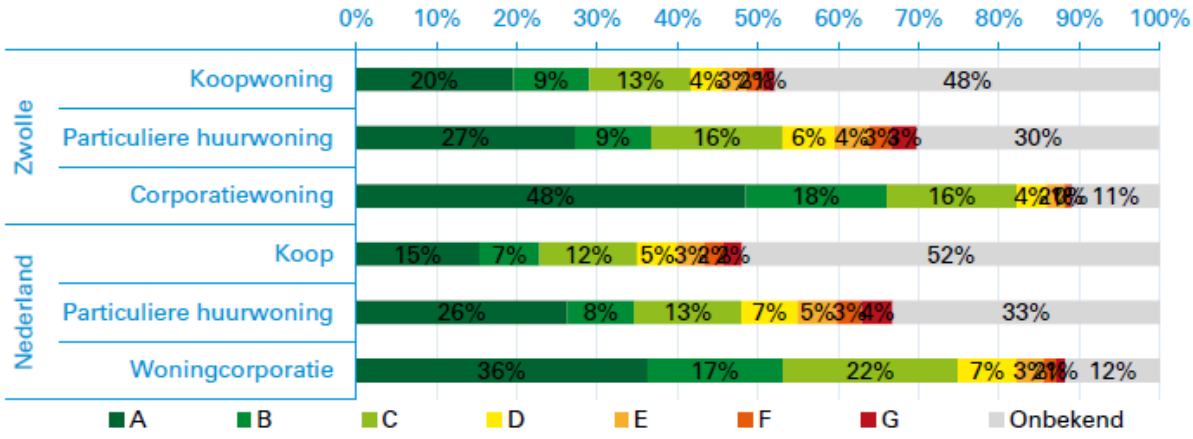




De gevolgen van klimaatverandering worden steeds voelbaarder – ook in Zwolle. Wij vergroenen onze wooncomplexen en de directe omgeving: met meer bomen, geveltuintjes, groene daken en schaduwplekken. We zorgen voor betere waterafvoer en houden rekening met hittestress in onze renovatie- en nieuwbouwplannen. We bouwen waar mogelijk circulair en natuur-inclusief. Ook hier maken wij steeds wij steeds de afweging tussen kosten en opbrengsten van een plan, het tegengaan van de woningnood en de kosten voor onze huurders.

De meeste winst is te behalen in de bestaande woningvoorraad. De woningvoorraad van de drie Zwolse corporaties bestaat voor meer dan de 80% uit woningen met een label C of beter (zie grafiek), bijna 50% van de woningen heeft een label A. De corporaties hebben de opdracht om voor eind 2028 alle woningen met een E, F en G label verduurzaamd te hebben. Dat is een belangrijke stap in de verduurzaming van de woningvoorraad waar vooral de woonlasten van onze huurders baat bij hebben. Daarbij zoeken we de samenwerking met huurders, buurtinitiatieven en partners in de wijk en de gemeente. We geloven in een gezamenlijke aanpak op wijk- en buurtniveau.

**Figuur 14: Woningvoorraad naar vastgesteld energielabel en woningtype in de gemeente Zwolle vergeleken met het Nederlands gemiddelde, 2024**




Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

## Wat vragen wij van de gemeente?

**1) Verduurzaming van bestaande woningen**

Wij vragen de gemeente om met ons blijvend prioriteit te geven aan verdere verduurzaming en verbetering van de woningvoorraad met energiezuinige aanpassingen. In gemengde gebouwen met zowel corporatiewoningen als particuliere eigenaren is verduurzaming vaak ingewikkeld. Verenigingen van Eigenaren (VvE's) willen stappen zetten, maar lopen tegen financierings- en besluitvormingsproblemen aan. Ondersteun deze VvE's actief met informatie, begeleiding en toegankelijke financiële regelingen. Maak het voor hen mogelijk de transitie te maken.

**2) Een haalbare en betaalbare warmtetransitie**

Zwolle zet stappen richting alternatieve warmtevoorziening. Wij ondersteunen de ontwikkeling om te komen tot een woningvoorraad die vrij is van aardgas als warmtebron.

Deze transitie is niet eenvoudig en vraagt veel van alle partijen en inwoners van de stad. De verkenningen rondom het warmtenet Zwolle-Noord laten dat ook zien. Concreet vragen wij op drie punten uw aandacht:

- Verzwaring elektriciteitsnet: Blijf inzetten op de verzwaring van het net. De bouwproductie en de verduurzaming moeten niet worden geremd door de infrastructuur.
- Warmtebedrijf van de gemeente Zwolle: Het opzetten van en Warmtebedrijf brengt onzekerheden en risico's met zich mee. Wij vinden het van wezenlijk belang dat er een eerlijke verdeling van kosten en risico's is. Voorkom dat de warmtetransitie leidt tot hogere lasten voor sociale huurders of financiële risico's en investeringen die voor de corporaties niet te dragen zijn. Betrek de corporaties actief in stad brede afspraken over samenwerking, betaalbaarheid en andere relevante uitgangspunten bij de wijkaanpak energietransitie.

**3) Houd vast aan landelijke normen – geen extra lokale eisen**

Verduurzaming vraagt om duidelijke en uitvoerbare kaders. Lokale koppen bovenop landelijke regelgeving vertragen projecten en verhogen de kosten. Wij vragen de gemeente om aan te sluiten bij het landelijke beleid en te waken voor aanvullende eisen die de haalbaarheid onder druk zetten.

**4) Samen vergroening aanpakken**

Zwolle laat op het gebied van vergroening en klimaatadaptatie al veel ambitie zien – en terecht. Tegelijk zien we dat de uitvoering soms vertraagt door overlap in plannen, veel overleg en beperkte uitvoeringscapaciteit. Wij pleiten daarom voor een praktische, gebiedsgerichte aanpak: begin in buurten waar corporaties veel bezit hebben, en werk daar stap voor stap aan zichtbare verbeteringen – zoals schaduwplekken, groene binnenterreinen of betere wateropvang. Laten we komen tot een gezamenlijke uitvoeringsagenda per wijk, gekoppeld aan onderhoud, renovatie of herontwikkeling. Zo blijven we in beweging en houden we het overzichtelijk voor bewoners én uitvoerders.



# Uitdaging 5: Brede welvaart in veerkrachtige buurten

## Wat hebben wij te bieden?

Zwolle is een stad waar ruimte is voor iedereen. In onze buurten wonen mensen met uiteenlopende achtergronden, leeftijden en kansen. Dat is onze kracht – én onze opgave. In sommige wijken, zoals Holtenbroek en Dieze, staat die veerkracht onder druk. Daarom moeten we niet alleen bouwen aan woningen, maar ook aan buurten die sociaal veilig, leefbaar en verbonden zijn.

Samen met gemeente, zorgpartners en bewoners willen wij deze wijken versterken – door te investeren in leefbaarheid, sociale samenhang en voorzieningen. Zo zorgen we dat Zwolle een ongedeelde stad blijft, waar iedereen – ongeacht achtergrond of inkomen – een plek vindt én perspectief heeft.







## Wat vragen wij van de gemeente?

**1) Brede welvaart voor iedereen**

De inzet van gemeente en corporaties en andere partners is gericht op het versterken van brede welvaart in de wijk. Dat betekent dat we met een integrale blik kijken naar de opgaven in de wijken. Dat we vanuit ieders eigen rol en verantwoordelijkheid investeren in de kwaliteit van leven: in goed wonen, in gezondheid, onderwijs, veiligheid, sociale relaties, en in kansen om mee te doen.



Het is belangrijk dat we blijven investeren in woonbuurten waarin diversiteit, ontmoeting en gedeelde verantwoordelijkheid centraal staan. Het kijken en denken vanuit veerkracht in wijken is wat ons betreft een integraal onderdeel van de wijkaanpak. Investeringen in buurtvoorzieningen en ontmoetingsplekken, zoals een Huis van de Wijk, zijn onmisbaar. Ook in de verdeling van woonruimte moet ruimte zijn om wijk- of buurtgericht te experimenteren, zeker wanneer de veerkracht en leefbaarheid van de wijk daarom vragen. Woningcorporaties moeten – ook binnen de huisvestingsverordening - de mogelijkheid krijgen dit te blijven doen.

2**) Veiligheid**

De leefbaarheid in wijken en een eerlijke verdeling van woningen worden bedreigd door criminele praktijken en frauduleuze handelingen. Voorbeelden hiervan zijn illegale huisvesting, prostitutie, drugshandel en het vervalsen van documenten bij het huren van woningen. Ook in Zwolle is dit aan de orde. Effectieve bestrijding vraagt om nauwe samenwerking, directe communicatie en het uitwisselen van persoonsgegevens tussen gemeente, corporaties en andere partijen in de wijk. Het belang van de veiligheid moet hierbij voorop staan.



# Zwolle bouwen we samen



**Position paper** gemeenteraadsverkiezingen 2026

**Namens de drie woningcorporaties in Zwolle**
SWZ
deltaWonen
Openbaar Belang