



Raadsbrief

Datum 24 maart 2026

Onderwerp Beantwoording motie M11a-3 'Geef woningzoekenden een stem'
Versienummer 1

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting

De gemeente Zwolle werkt samen met de Zwolse woningcorporaties en de Woonfabriek Zwolle aan het project *Woningwachters* om woningzoekenden een duidelijke stem, gezicht en plek aan de tafel te geven bij nieuwe woningbouw en gebiedsontwikkelingen. In een pilotfase betrekken we woningzoekenden - huurders en kopers - op projectniveau actief bij participatie en inspraakprocedures. We leren van deze pilot wat goed werkt, waarna we het uitbouwen tot een community waar woningzoekenden structureel kunnen meedenken over nieuwbouw en beleid. De gemeente helpt mee met organisatie en communicatie, en we verwachten in april 2026 te starten met de uitvoering. Met het project *Woningwachters* doen we de motie [M11a-3 'Geef woningzoekenden een stem'](#) af.

Bijlagen

-

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De wijze van de afdoening van motie 'Geef woningzoekenden een stem', waarbij opgeroepen wordt om een pilot te starten voor een Zwols platform voor woningzoekenden waar iedere inwoner (koper/huurder) lid van kan worden. [M11a-3 'Geef woningzoekenden een stem'](#).



Datum 24 maart 2026

Inleiding

Op 6 oktober 2025 is de motie M11a-3 'Geef woningzoekenden een stem' door de raad aangenomen. De motie verzocht het college om niet te wachten met een nadere verkenning en nu al snel de samenwerking te zoeken met partijen zoals de woningcorporaties, het Concilium en de Woonbond om in Q1 2026 tot een inclusief platform voor woningzoekenden (huurders en kopers) te komen.

Het afgelopen half jaar hebben we meerdere sporen van woningzoekenden vertegenwoordiging verkend, startend bij de Woonbond die ook al in samenwerking met de Utrechtse woningcorporaties en de gemeente Utrecht actief is met een platform. In Utrecht waren vooral de woningcorporaties door de gemeente in positie gebracht bij de Woonbond en is het platform in cofinanciering met de Utrechtse woningcorporaties tot stand gekomen. Ditzelfde spoor hebben we verkend met de drie Zwolse corporaties. De Zwolse corporaties zagen echter meerwaarde om lokaal een platform te organiseren en waren binnen het verband van Noord, West en Zuid-Overijssel (NoWoZo) al gestart met een verkennend proces. De gemeente Zwolle is het spoor voor een lokaal platform met deltaWonen, als afgevaardigde partij van de Zwolse corporaties, verder gaan verkennen. Het project 'Woningwachters' wordt in het NoWoZo verband van negen samenwerkende woningcorporaties in de regio Zwolle verder vormgegeven. Gemeente Kampen heeft al aangegeven mee te willen doen in het project. Gaandeweg zal het NoWoZo verband andere gemeenten en partners benaderen om deel te nemen aan het project. Tegelijkertijd heeft gemeente Zwolle met de Woonfabriek Zwolle gespreken gevoerd om kopers, vanuit de gedachte van een groeimodel, aan te laten sluiten bij het platform met de woningcorporaties.

In deze raadsbrief informeren we de raad over de gemaakte stappen om te komen tot het project 'Woningwachters'. Ook geven we een doorkijk naar het tijdspad.

Kader

Motie M11a-3 'Geef Woningzoekenden een Stem'

Kernboodschap

Woningzoekenden moeten, als toekomstige bewoners van morgen, een georganiseerde stem hebben in het participatie-, besluitvorming-, of vergunningenproces bij gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten. Gemeente Zwolle herkent de meerwaarde om dit samen met lokale partijen, zoals de Zwolse woningcorporaties en de Woonfabriek Zwolle, een verband van makelaars gespecialiseerd in nieuwbouw, te realiseren. Met de beoogde oprichting van het project 'De Woningwachters' zijn we voornemens om de stem van woningzoekenden, net zoals de stem van omwonenden, beter te positioneren en tegelijkertijd te werken aan community-building.

Toelichting

Project 'Woningwachters'

Binnen het project 'Woningwachters' gaan we woningzoekenden – huurders en kopers - actief betrekken bij participatie en inspraakprocedures. Juist deze groep verdient een stem, gezicht en plek aan de tafel. Via een oproep op de Woningzoeker beogen we de woningzoekende huurders, die een beter passend huis zoeken, te bereiken. Ditzelfde doen we via de Woonfabriek Zwolle voor woningzoekende kopers. Het project drie kent fasen, waarvan de eerste fase een pilot fase is:

1. **Pilot: van raad naar daad.** Binnen een afgebakende projectontwikkeling, waar zowel sociale huur als koop wordt gebouwd, woningzoekende huurders en kopers betrekken in participatie, zoals inspraakavonden en participatiemomenten rond ruimtelijke ordening en woningbouw. Op



Datum 24 maart 2026

dit moment hebben we een aantal projectontwikkelingen op het oog waar we op korte termijn willen starten met de pilot.

2. **Doen, evalueren en leren.** Op basis van de ervaringen uit de pilot evalueren we:
 - De opbrengsten voor woningwachters en partners;
 - De impact op participatie en besluitvorming;
 - En de vraag of een (digitaal) platform en panel in deze vorm meerwaarde heeft. Deze fase is expliciet bedoeld om te leren en bij te sturen voordat verdere opschaling plaatsvindt.
3. **Implementatie en opschaling.** Het project zal worden opgeschaald naar een structurele vorm, namelijk door het ontwikkelen van een breed lokaal/regionaal platform voor woningzoekende huurders en kopers. Woningwachtenden kunnen structureel via het platform meedenken en meepraten over nieuwe woningbouw, zoals bij procedures uit de Omgevingswet. Ook kunnen woningwachters betrokken worden bij het maken van nieuw beleid, bij het verbeteren van de klantreis en het testen van ideeën die helpen om doorstroming te vergroten.

Voor dit project werken woningcorporaties, gemeenten, Woonfabriek Zwolle en huurdersorganisaties samen. Via een projectgroep houden we grip op de samenwerking, het proces om te komen tot een platform, de werving van woningwachters, hoe we binding houden met landelijke soortgelijke initiatieven en worden er nadere werkafspraken gemaakt. Het project lost het woningtekort niet op, maar helpt wel om beleid eerlijker, begrijpelijker en beter onderbouwd te maken.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Het creëren van maatschappelijk draagvlak en het mogelijk maken van participatie is de essentie van het project Woningwachters. De behoeften en meningen van woningwachtende huurders en woningzoekende kopers is van essentieel belang om de juiste woningen op de juiste plek voor de juiste mensen te kunnen bouwen in Zwolle. Het project faciliteert hierin.

Communicatie

De Zwolse corporaties benutten hun eigen communicatiekanalen om het project te promoten. Intern zal het gesprek over de inzet van afdeling communicatie nog worden gevoerd, vooral in de eerste periode om mee te denken over de identiteit en uitstraling van het platform.

Duurzaamheid

Het project Woningwachters heeft op dit moment geen invloed op duurzaamheid.



Datum 24 maart 2026

Financiën

Het project 'Woningwachters' wordt gerealiseerd door middel van een cofinanciering tussen de woningcorporaties, gemeente Zwolle en mogelijk andere gemeenten in de regio. Dit zal gaan om de verdeling van ontwikkel- en beheerkosten van het platform en communicatieve inzet om de pilot en het platform onder de aandacht te brengen. Wat hier het exacte financiële aandeel vanuit de gemeente Zwolle gaat zijn wordt nog in kaart gebracht en zal voor 2026 worden gedekt uit de bestaande middelen. Over een paar maanden worden de kosten voor 2027 in kaart gebracht. Na een jaar wordt het project geëvalueerd, waardoor de structurele inzet inzichtelijk wordt. De verwachting is dat de gemeente Zwolle gemiddeld vier uur per week zal besteden aan project Woningwachters, inclusief eventuele communicatie. Een adviseur wonen zal namens de gemeente Zwolle deelnemen aan de projectgroep.

Risico's

Het project Woningwachters helpt woningzoekenden niet (sneller) aan een woning. Mogelijk hebben woningzoekenden wel deze verwachting, waardoor we het risico lopen dat woningzoekenden zich niet aanmelden of dat de respons op het platform naarmate afneemt. Door aan de voorkant in de communicatie duidelijk de boodschap van het project (en het platform) naar voren te brengen, spreken we direct de doelgroep aan die zich maatschappelijk betrokken wil inzetten.

Vervolg

Voor de pilotfase hebben we een aantal projecten op het oog waar we kunnen gaan experimenteren met participatie van woningzoekende huurders en kopers. Denk aan het Zwartewaterkartier, de Dobbe in de Aa-landen, Deze ParkPoort en de uitleglocaties Vechtrand en Zwolle Zuid/Zuid hebben we op het oog. Nadat we binnen NoWoZo verband een 'go' hebben op het project, starten we met de ontwikkeling voor het platform. In de pilotfase van het project zal HANZA! worden meegenomen. Juist de werkzame elementen vanuit de HANZA! methodiek zijn van belang om, na de pilotfase, het project in fase 2 verder vorm te gaan geven. In maart wordt in fase 2 het platformkanaal onderzocht en aangeschaft en na april starten de eerste activiteiten zoals bijeenkomsten en communicatiecampagnes. Er wordt beoogd in april 2026 van start te gaan met de uitvoering. Over een paar maanden wordt een voorstel van de beoogde kosten voor de begroting in 2027 gedaan. De totale evaluatie van het project zal na een jaar plaatsvinden.

Openbaarheid

Deze beslisnota en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders



voorstel

Zwolle

Datum 24 maart 2026

secretaris, Dick Emmer