Definitieve Spreektekst: Startnotitie Vechtrand

Geachte voorzitter, leden van de raad,

Laat ik beginnen met helder uit te spreken dat ik tegen de start van het project Vechtrand ben. Niet om de groei van onze stad te blokkeren, maar om Zwolle te behoeden voor infrastructurele chaos en financiële avonturen die louter commerciële belangen dienen. De volkshuisvesting is hierin van ondergeschikt belang.

Ieder gemeentebestuur hoort te handelen naar Artikel 22, lid 2 van de Grondwet. Raadsleden, u bent het hoogst controlerende orgaan om dit burgerbelang te behartigen. Over uw grondwettelijke taak staat daar letterlijk:

„Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid."

Volkshuisvesting betekent historisch en wettelijk gezien: het zorg dragen voor betaalbare, kwalitatief goede en veilige huisvesting voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. De overheid hoort te bepalen voor wie en wat er gebouwd wordt, met als absolute prioriteit het publieke belang.

Afgezet tegen deze startnotitie is het oordeel pijnlijk: **dit is géén volkshuisvesting.** De beloofde dertig-veertig-dertig quote is in de praktijk een twintig-nul-tachtig verdeling. Tachtig procent commercieel, marktgedreven en volstrekt onbetaalbaar.

Dat laat zich als volgt verklaren:

Sociale woningbouw: Op dit moment – gebaseerd op historische resultaten – is de sociale quote geen 30, maar feitelijk 20 procent.

Het middensegment: De beloofde 40% is nu feitelijk 0%. De Wet betaalbare huur, het WWS-puntensysteem en het landelijk blokkeren van DAEB+ middenhuur voor corporaties eisen hun tol. In Zwolle zijn van de 2750 woningen er inmiddels 1100 verkocht – dat is exact 40 procent. Betaalbare koop en huur is in die sectoren volledig verdwenen.

De vrije sector: De quote is op papier 30%, maar vertegenwoordigt inmiddels 80% onbetaalbare commercie.
Er wordt in Zwolle niet gebouwd voor de burger; de ellenlange wachtlijsten bewijzen het.

Ontwikkelaars en de wethouder laten de Zwollenaren graag geloven dat de middenhuur het verlengstuk is van de sociale huur. Dat is misleidende onzin. Dit kaartenhuis stort in en herstel wordt onmogelijk als u dergelijke plannen blijft accorderen.

Keer op keer zien we deze commerciële blauwdruk voorbij komen bij projecten als Weezenlanden, De Veemarkt, Het Noorderkwartier en Nieuw Harculo. Sociale woningbouw is altijd het kind van de rekening. Vergeet de miljoenenverslindende missers van het afgelopen half jaar bovendien niet. Nu ligt er wederom een handtekening-klaar startdocument voor u. Geeft u opnieuw een onverantwoorde blanco cheque af? De ambities zijn prima, maar de risico's zijn dat op voorhand absoluut niet. Het hele fundament rust op prestige en een financiële illusie.

Ik adviseer u: slaat u de registers van de MPG Zwolle, het Kadaster en de Perceellijst WVG erop na. U zult verrast worden door de harde cijfers per deelgebied:

//. - In de **Ceintuurbaanzone** bezit de gemeente 0 procent grond en geldt geen Wvg. Deze kantoorwoestijn is volledig in handen van commercieel vastgoed; eerdere transformaties mislukten roemloos. Nu zet de gemeente eigenaren het mes op de keel om te verkopen, waardoor private ontwikkeling kansloos wordt gemaakt. Dit plan dient slechts één doel: het Concilium en de wethouder bouwen een groot commercieel project. De markt strijkt de winst op, de gemeente herstructureert de openbare ruimte. Die rekening is voor de burger.

//. - Gemeentelijk grondbezit in **Vechtrand II** is 75%. Maar let op: de startnotitie zwijgt over de contracten uit 1990. Zat daar destijds een nabetalingsclausule in bij bestemmingswijziging? Geachte raad, vraag hier absolute duidelijkheid over! Als die clausule er ligt, is de Zwolse burger straks financieel de klos. Bovendien slokt een prestigieus waterproject deze grond op. Private investeerders liften gratis mee en krijgen goudgerande grond terug. De provincie en het waterschap betalen niks; de burger draait voor alle lasten op.

//. - In **Vechtrand I** past de gemeente de Wvg toe op 70% agrarische grond. Zelf bezit ze slechts 5% aan snippers. Is dit strategische regie? Welnee. Het is een schijnbeweging om prijsstijgingen af te schermen waar de commercie op inspeelt. Mijn vrees? Zodra de Wvg-termijn in 2028 afloopt, cashen de boeren hun opties direct bij de commerciële partijen.

Ieder project kent risico's, maar dit destructieve beleid moet u niet langer willen steunen. Ik verbaas me nergens meer over, ik verwonder mij slechts.

VOORZITTER TOT SLOT.

Geachte raadsleden – namens de burger roep ik u op: eis de regie en transparantie terug! Volkshuisvesting en commercie matchen niet. Stop de dominantie van het Zwols Concilium en splits de belangen. Zet uw wettelijke zorgplicht in voor de doelgroepen die dit het hardst nodig hebben. Dat is bittere noodzaak in deze wooncrisis.

Mijn verzoek aan u:

1. **Zet de Startnotitie Vechtrand direct on hold.**

2. **Eis volledige openheid** over de grondexploitatie en de contractuele nabetalingsrisico's. Bescherm de gemeentekas; we komen al genoeg miljoenen tekort.

3. **Voeg een juridisch bindende garantie toe** op alle verworven Wvg-grondposities. Claim het exclusieve recht voor volkshuisvesting.

4. **Herzie het grondbeleid en de GREX.** Geef sociale woningbouw de vrije ruimte. Laat corporaties hun preferente status en investeringskracht autonoom waarmaken en haal de publieke taak uit het concilium.

De Zwollenaar is de mooie praatjes zat en wil verandering zien. Stop met het faciliteren van risicovolle projecten ter wille van winstmaximalisatie; dat is niet uw taak. Het roer moet om. Tekent u nu toch weer bij het kruisje? Dan verkiest u commerciële belangen boven volkshuisvesting. De keuze is aan u, maar weet: de Zwollenaar kijkt kritisch mee en is dit beleid meer dan zat.