

Kampen bouwen we samen



Foto door: Tjitske Buwalda, huurder uit kampen

Inleiding

Kampen is een gemeente waar historie en toekomst elkaar ontmoeten. De stad en de dorpen zijn gevormd door het water, de Hanze en het open landschap, maar vooral door de mensen die hier samenleven. In Kampen kennen burens elkaar, bloeit het verenigingsleven en is er ruimte voor initiatief. Hier wordt gebouwd aan sterke gemeenschappen, aan buurten en dorpen waar iedereen zich thuis kan voelen. Goed en betaalbaar wonen vormt daarbij de basis: voor jongeren die hun eerste plek zoeken, voor ouderen die dichtbij voorzieningen willen blijven, en voor gezinnen die willen opgroeien in een groene en veilige omgeving. Het mag duidelijk zijn, Kampen is een fijne gemeente om te wonen en je te vestigen.

Juist die aantrekkingskracht van de gemeente Kampen zet de woningmarkt onder druk. De woningnood raakt steeds meer Kampenaren. 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 Kampen net als in de afgelopen ruim 100 jaar, een partner zijn in de stad. Wij investeren als corporaties in Kampen, IJsselmuiden en omliggende kernen de komende jaren veel geld in onder andere nieuwbouw en verduurzaming en we voeren en realiseren gematigd huurbeleid.

We zien dat we gezamenlijk als twee corporaties de ambitieus geplande bouwproductie en de opgave in de verduurzaming aankunnen tot 2035.

Leeswijzer: kern van het position paper

In dit position paper voor de komende gemeenteraadsverkiezingen geven we aan wat wij als deltaWonen en Beter Wonen IJsselmuiden kunnen doen en hoe we samen met de gemeente tot resultaat komen. We zien dit als een uitnodiging aan u om samen verder te werken aan sterke woonstad, nu én in de toekomst. Laten we de komende jaren samen optrekken om Kampen sociaal, duurzaam en toekomstgericht te laten groeien.

Het position paper bevat de uitdagingen en opgaven op alle domeinen waarop wij – samen met u – actief zijn.

Uitdaging 1 **Tekort aan passende woningen**

Wij vragen de gemeente Kampen om daadkracht en goede en stevige regie op de realisatie van de woningbouwlocaties, om kosten beheersbaar te houden, en stevig te blijven sturen op betaalbare woningen (minimaal 30% sociale huur), ruimte te geven aan industrieel bouwen en woningdelen, zodat de gemeente Kampen de woondeal-doelen haalt en sneller meer mensen aan passende woonruimte kan helpen.

Uitdaging 2 **Doorstroming**

Wij vragen de gemeente Kampen om het stimuleren van doorstroming actief met ons op te pakken en aan te jagen. Over de volle breedte van de woningmarkt, koop en huur. Waarbij Kampenaren, en met name senioren graag doorstromen naar een meer passende woning. Omdat veel Kampenaren nu al goed wonen, zijn zij kritisch in hun keuze. Dat vraagt om gezamenlijke inspanning, met de inzet van instrumenten zoals woonadviesgesprekken en een verhuiskostenvergoeding om drempels voor verhuizing te weg te nemen zodat de bestaande woningvoorraad beter en slimmer wordt benut.

Uitdaging 3 **Iedereen een kans op de woningmarkt**

Wij vragen de gemeente Kampen om te zorgen om via de huisvestingsverordening te zorgen voor een eerlijke en transparante woonruimteverdeling met een regionale urgentieregeling en faire share-afspraken, afgestemd met corporaties, zorgpartners en huurdersorganisaties. Goede regionale samenwerking met de andere 10 gemeenten in West Overijssel is hierin van groot belang. DeltaWonen en Beter Wonen IJsselmuiden zijn belangrijke partners in dit regionale afstemmingsproces.

Uitdaging 4 **Klimaat, energie en circulariteit**

Wij vragen de gemeente Kampen om werk te maken van haalbare en betaalbare verduurzaming- en warmtetransitiedoelen, en dit in nauwe samenwerking met ons te doen. Dit vereist een heldere en eenduidige warmtevisie, om het elektriciteitsnet te verzwaren, en kosten en risico's van de warmtetransitie eerlijk te verdelen. Daarnaast is de energietransitie gebaat bij innovatieve experimenten, waarbij de lessen worden gebruikt voor volgende stappen in de energietransitie. En het vraagt om gezamenlijk gebiedsgericht te blijven investeren in circulair en biobased bouwen, vergroening en klimaatadaptatie.

Uitdaging 5 **Brede welvaart in veerkrachtige buurten**

Wij vragen de gemeente Kampen 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. Veerkracht in wijken waar de leefbaarheid relatief minder is, bereiken we door aanwezigheid van professionele netwerken die verweven zijn met de netwerken van bewoners. Dat komt samen in Huizen van de Wijk. Het is gewenst dat we doorbouwen op initiatieven die er zijn.



Algemeen: lokaal maken we het verschil

Samenwerken loont

In Kampen 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. Vanuit ambitieuze prestatieafspraken tot 2026. Voor de komende 4 jaar maken we graag nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Kampen. Zo hebben we met de gemeente de enorme transformatie van de Hanzewijk afgerond met oplevering van de laatste woningen. Samen met bewoners is een visie en toekomstbeeld van de Flevowijk 2040 gemaakt, de Flevowijk als eigentijds wonen in het hart tussen de historische binnenstad en nieuwe wijken Stationskwartier en Reeve. Versnelling hebben we als gemeente en corporatie laten zien in de duurzame, circulaire en modulaire (flex) woningen die we binnen 3 jaar hebben gerealiseerd aan de Buitenbroeksweg. En zetten we stappen in vernieuwende woonvormen zoals de zorggeschikte wooncommunity aan de Kennedylaan en het initiatief van Groene Buren in Onderdijks.

In 2019 leverden de gemeente Kampen, Beter Wonen en Loostad Projectontwikkeling een stedenbouwkundige visie voor diverse inbreidingslocaties op. Deze ambitieuze visie bestaande uit 3 deelgebieden (Slenkstraat – Slenke Es en omgeving, Sonnenbergkwartier en Drostestraat en omgeving Ichtuslocatie) is inmiddels grotendeels gerealiseerd waarbij de dorpsstructuur behouden is gebleven en op onderdelen geoptimaliseerd.



Op het gebied van verduurzaming zijn de corporaties al vele jaren gestaag aan de slag met het verbeteren van de woningvoorraad. Meer dan 50% van het totaal van onze woningen heeft label A, en 80% van woningen label A, B of C. De laatste woningen met E, F en G labels worden in 2028 verbeterd/ vernieuwd.

We hebben met elkaar in de afgelopen jaren ook hard gewerkt aan de bouw van nieuwe woningen.

In marktomstandigheden met externe invloeden zoals stikstof en netcongestie die niet altijd makkelijk zijn. De korte lijnen die we in de afgelopen jaren hebben opgebouwd door bv. een structureel overleg tussen de directie van de gemeente Kampen en de directeuren van de corporaties helpt bij het tijdig signaleren van knelpunten en het tijdig 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 naar de start en realisatie van de woningverbetering van 150 woningen aan de Kievitsstraat en omgeving (deltaWonen), waar woningen uit de jaren 60 klaar zijn voor de toekomst met goede isolatie en hybride warmtepompen. De oplevering van de eerste woningen in het nieuwe dorp Reeve (deltaWonen) en de afronding van de transformatie van de Hanzewijk (deltaWonen), de grootste transformatie van een naoorlogse wijk in heel Nederland. Voor Beter Wonen is de sloop van 102 portiekwoningen uit de jaren 60 en de vervangende nieuwbouw van 107 toekomst bestendige appartementen (verdeeld over 3 woningtypes) een project om met trots op terug te kijken. Hiermee is een groot deel van het bezit van Beter Wonen voorbereid op de toekomst.

De kracht van deze resultaten zit niet alleen in de samenwerking tussen gemeente en corporaties. Juist omdat we in Kampen stabiele en bestendige samenwerkingsverbanden hebben waarin partners elkaar opzoeken, kunnen we de kwaliteit bieden die de stad en omliggende dorpen kenmerkt. Genoemde projecten waren bijvoorbeeld niet tot stand gekomen zonder de intensieve samenwerking met de partners in het Sociaal Domein binnen WWZ038 Kampen. Bijvoorbeeld de nieuwe woonzorg combinaties aan de Kennedylaan komen tot stand door een gedegen netwerk van betrouwbare partners die staan voor de kwaliteit van hun eigen dienstverlening en de leefbaarheid van Kampen als geheel. Voor de woningbouwopgave in Kampen is het belangrijk dat de gemeente samenwerking stimuleert en ook stevige regie neemt waar zij zelf aan het stuur zit, zoals doorbouwen op bouwgrond die in eigendom is van de gemeente zelf.

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. De corporatiesector herinnert zich nog goed de grote impact van de (gelukkig niet doorgevoerde) huurbevriezing voor 2025/2026 door Kabinet Schoof I. Deze maatregel liet duidelijk zien dat corporaties al maximaal investeren binnen hun mogelijkheden, en dat financiële tegenvallers aan de inkomstenkant grote gevolgen 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 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 voor de corporatiesector in het bijzonder.



Uitdaging 1: Tekort aan passende woningen

De woonopgave in Kampen is groot en de betaalbaarheid van wonen staat onder druk. Koopwoningen zijn voor veel mensen onbetaalbaar en daarom zijn zij aanwezen op (sociale)huurwoningen.

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 Kampen gaat het om 11.520 ingeschreven huishoudens, waarvan circa 2.400 actief op zoek zijn! Het aantal mensen dat actief op zoek is naar een huis in Kampen, stijgt jaar op jaar[1].

Wat hebben wij te bieden?

Wij realiseren zoveel mogelijk betaalbare woonruimte voor lage- en middeninkomens in Kampen. 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 twee corporaties. We staan hierbij samen met de gemeente voor een opgave van minimaal 30% van de 5.000 woningen uit de Woondeal 2035. Hiervoor hebben wij afspraken met u gemaakt die meerdere collegeperioden overstijgen zoals de afspraak tussen deltaWonen en de gemeente Kampen om in 10 jaar tijd (tot 2033) minimaal 900 huizen te bouwen.



Wat vragen wij van de gemeente?

1) Sturen op betaalbare woningen

De woningnood is het hoogst onder mensen met een laag tot middeninkomen. Daarom is het zo belangrijk dat 30% van woningbouw in nieuwe projecten sociale huurwoningen zijn. Bijkomend voordeel hiervan is de zekerheid dat de woningen worden gerealiseerd, in tegenstelling tot de projecten met koopwoningen, waarin eerst 80 of 90% moet zijn verkocht. In de afgelopen jaren zijn hier goede stappen in gezet. Het gaat de komende jaren om de realisatie daarvan. Dat vraagt om een proactieve houding en besluitvaardigheid van de gemeente. Om bijvoorbeeld woningbouw op locaties die in eigendom zijn van de gemeente in ontwikkeling te nemen, ook als andere partijen nog niet van start gaan. De corporaties vinden proactief starten en een continue stroom aan nieuwe woningen essentieel vanwege de woningnood.

De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en het Volkshuisvestelijk programma geven de gemeente vanaf 2026 een goed sturingsinstrument om dit te doen.

2) Zorg voor voldoende bouwlocaties

Kampen heeft voldoende locaties in ontwikkeling, en op een aantal locaties is de Wet voorkeursrecht gemeenten gelegd, om de regie op de woningbouw in eigen hand te houden. Met name de woningbouw in Reeve en De Bakkerij zijn belangrijke woningbouwlocaties voor Kampen en de hele regio.



We vinden het belangrijk dat we in deze plannen ook daadwerkelijk tot bouw van de woningen overgaan. Dit vraagt samenwerking van de gemeente met marktpartijen en de corporaties als zelfstandige partij direct aan tafel. In een sterke driehoek van samenwerkende partners. Alleen zo kunnen we zorgen dat de huurwoningen in een goede mix van woningsegmenten en typen worden gebouwd. En kunnen we doorbouwen als marktpartijen vanwege marktomstandigheden stagneren met de bouw. Het is belangrijk dat Kampen tot 2035 de minimaal 5.000 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. Daar is iedereen het over eens. In deze complexe context helpt het als de samenwerkingslijnen kort zijn, en er prioriteiten worden gesteld in de verschillende beleidsambities. We moeten voorkomen dat bij ieder beleidsthema (vb. groen, mobiliteit, stedenbouw, welstand, enz.) wordt gestreefd naar een 10 in de kwaliteit. Ook daadkracht en oplossingsgerichtheid 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. Stikstof stelt ons hierbij ook voor belemmeringen. Door modulair en circulair te bouwen (bijvoorbeeld CLT-woningen van hout) kunnen we de stikstofdruk tot het minimum beperken.

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. 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 Kampen al mooie voorbeelden gerealiseerd. Zoals bijvoorbeeld de woningen aan de Buitenbroeksweg. Kampen 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. Wij hebben ons als corporaties hiervoor verbonden aan het Overijsselse samenwerkingsverband van Bouwstroom Oost.

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 de stad Kampen – met veel eengezinswoningen en sterke sociale structuren – liggen kansen: woningdelen, hospitaerverhuur, 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 te geven aan inwoners om hun eigen woonoplossingen te realiseren. Daarbij horen soepele regels, snelle procedures en een overheid die meebeweegt.

Uitdaging 2: Doorstroming

Wat hebben wij te bieden?

Als woningcorporaties bieden wij bijna 6.000 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 6.000 woningen komen jaarlijks tussen de 300 en 400 woningen vrij. Dat is veel te weinig om de 2.400 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 stel of een alleenstaande starter (iemand die geen woning achter laat). Zo benutten we de bestaande woningvoorraad beter én slimmer. We zien dat ook in de praktijk. Er is veel behoefte aan doorstroming naar een woning die meer passend is dan de huidige woning. Mensen en vooral senioren zijn specifiek op zoek naar compactere betere woningen dan waar ze nu wonen en willen graag doorstromen. Dat vraagt investeren in goed aanbod, en ook in gesprekken en bewustwording onder senioren over de kansen die verhuizing hen biedt. “Dit had ik veel eerder moeten doen”, is een veel gehoorde reactie onder senioren die de stap naar verhuizen hebben gezet.

2) Draag met instrumenten actief bij aan doorstroom

Toch lukt het niet vanzelf. Doorstroom vraagt om maatwerk en soms om financiële ondersteuning. In de prestatieafspraken hebben gemeente, huurdersorganisaties en corporaties de intentie geformuleerd om te komen tot het maken van een stevige doorstroom aanpak. Laten we dat uitvoeren in de komende raadsperiode.

Als samenwerkende partners dienen wij een agenda op te stellen waarin de bestaande voorraad optimaal wordt gecombineerd met nieuwbouw voor een efficiënter gebruik. Het specifiek labelen van woningen voor doorstroom een tevredenheidsgarantie waarbij Mensen hun inschrijftijd behouden na verhuizing,

de inzet van verhuis coaches, woon spreken en bijbehorende informatiecampagnes enz. enz. Tegelijkertijd vragen wij de gemeente om te overwegen hoe lokale belemmeringen voor woningdelen en samenwonen kunnen worden weggenomen. (Omgevingswet, woningdelen in plaats van samenwonen). Onderzoek tevens het implementeren van stimuleringsmaatregelen. Sommige senioren willen wel verhuizen, maar worden geconfronteerd met belemmeringen zoals verhuis- of aanpassingskosten en onzekerheid omtrent het woningaanbod.



Het verstrekken van een gemeentelijke verhuiskostenvergoeding aan inwoners die naar een kleinere woning verhuizen, kan deze financiële drempels aanzienlijk verlagen. Verder heeft de gemeente de sleutel in handen om ook in de koopmarkt doorstroming te stimuleren. Wij vragen onder andere hiervoor ruim aandacht op te nemen in het Volkshuisvestelijk programma.



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. Goede regionale samenwerking met de andere 10 gemeenten in West Overijssel is hierin van groot belang.

Wat vragen wij van de gemeente?

1) Eerlijke verdeling en duidelijkheid voor kwetsbare woningzoekenden

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

Deze samenwerking is van groot belang. DeltaWonen en Beter Wonen IJsselmuiden zijn eveneens nauw betrokken hierop. 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.

2) Jongeren en studenten

Kampen 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 deze regio.

Kampen is een jonge stad, met mbo-, hbo-ers jongeren diestuderen (en vaak nog thuis wonen), starters, werkende jongeren en jongeren in kwetsbare situaties. Als we willen dat zij zich in Kampen kunnen vestigen en blijven bijdragen aan Kampen, 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 en community vorming centraal staat.



Uitdaging 4: Klimaat, Energie en Circulariteit

Verduurzaming is een van de grootste opgaven van deze tijd. Ook in Kampen 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 (6.000 huizen) en daarom is het logisch dat wij een wezenlijke bijdrage leveren aan een energiezuinige en toekomstbestendige gemeente. We zetten ons in om onze woningen te verbeteren: goed 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 staan in onze afwegingen.



De gevolgen van klimaatverandering worden steeds voelbaarder – ook in Kampen. 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 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 2 Kampense corporaties bestaat voor meer dan de 80% uit woningen met een label C of beter. Meer dan 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 buurniveau.

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. Voor particuliere woning eigenaren ligt hier nog een grote uitdaging. Ondersteun deze eigenaar-bewoners actief met informatie, begeleiding en ontsluiting van toegankelijke regelingen van bv. RVO en de provincie Overijssel.

2) Een haalbare en betaalbare warmtetransitie

Kampen 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 gemeente. Wij vragen om een heldere en eenduidige warmtetransitie visie en de vertaling hiervan naar een warmteprogramma. Die aansluit bij het tempo van de markt en van bewoners.

Concreet vragen wij op twee punten uw aandacht:

- Verzwaring elektriciteitsnet: Blijf inzetten op het beter en slimmer benutten en de verzwaring van het net. De bouwproductie en de verduurzaming moeten niet worden geremd door de infrastructuur.
- Geef ruimte voor innovatieve experimenten in de energietransitie. Waarbij de lessen worden gebruikt voor volgende stappen in de energietransitie. Wij kijken daarbij o.a. naar energieopslagsystemen.

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

Kampen 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 en/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?

Kampen is een gemeente 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 Flevowijk, Brunnepe en de Binnenstad 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 Kampen een ongedeelde stad blijft, waar iedereen – ongeacht achtergrond of inkomen – een plek vindt én perspectief heeft. Belangrijke stappen gaan we daarbij de komende jaren zetten in de transformatie opgave in de Flevowijk, met onder andere de aanpak van de flats aan de Jacob Catsstraat. Een vergelijkbare aanpak in IJsselmuiden bij de Drost- Erfgenamenstraat laat zien hoe succesvol dit uit kan pakken.

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, 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. Investerings in buurtvoorzieningen en ontmoetingsplekken, zoals Huizen van de Wijk, zijn onmisbaar. In samenwerking tussen gemeente, corporaties, politie, zorg en welzijnspartners. 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 vraagt. Woningcorporaties moeten – ook binnen de huisvestingsverordening - de mogelijkheid krijgen dit te blijven doen.



Kampen bouwen we samen



Foto door: Tjitske Buwalda, huurder uit kampen

Position paper gemeenteraadsverkiezingen 2026

Namens de twee woningcorporaties in Kampen
Beter Wonen ijsselmuiden
deltaWonen