

Vragen en antwoorden over het optoppen van De Vroomemarke

Constructie en veiligheid

Is onderzocht of het gebouw en de fundering sterk genoeg zijn?

Ja. Er is constructief onderzoek gedaan. Uit de berekeningen blijkt dat het gebouw en de fundering sterk genoeg zijn voor de nieuwe woningen en de tweede lift. De constructieberekeningen horen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. De gemeente Zwolle beoordeelt deze stukken. Na het verlenen van de vergunning worden de stukken gepubliceerd.

Kunnen door het optoppen scheuren of verzakkingen ontstaan?

De plannen zijn constructief doorgerekend. Uit de berekeningen blijkt dat de benodigde draagkracht aanwezig is. Op basis daarvan worden geen constructieve problemen, zoals scheuren of verzakkingen door het optoppen, verwacht.

Hoe worden de nieuwe woningen aan het bestaande gebouw vastgemaakt?

De precieze technische uitvoering wordt verder uitgewerkt tijdens de voorbereiding van de bouw. Daarbij zijn veiligheid en het beperken van geluid, stof en trillingen belangrijke uitgangspunten.

Bewoners krijgen vóór de start van de werkzaamheden meer informatie over de uitvoering en de planning.

Hoe worden grind en tegels van het dak verwijderd?

De manier waarop het grind en de tegels worden verwijderd, wordt uitgewerkt tijdens de voorbereiding van de bouw. Daarbij wordt bekeken hoe geluid, stof, trillingen en andere overlast zoveel mogelijk kunnen worden beperkt.

Bewoners worden hierover op tijd geïnformeerd.

Wat gebeurt er met de ventilatiekanalen en andere leidingen?

De nieuwe woningen zijn zo ontworpen dat leidingen voor onder andere ventilatie, riolering en rookgasafvoer kunnen worden doorgetrokken.

De bestaande installaties blijven normaal functioneren. Op sommige momenten moeten aansluitingen worden gemaakt of moet een cv-ketel tijdelijk worden losgekoppeld. Daardoor kan een installatie tijdelijk buiten gebruik zijn. In het bewonersvoorstel staat hoelang dit naar verwachting duurt.

Wat gebeurt er met de glazen overkapping op de bovenste galerij?

De glazen overkapping wordt verwijderd en vervangen door de nieuwe galerij.

Tijdens de werkzaamheden komt er een tijdelijke tunnel. Zo kunnen bewoners de galerij veilig blijven gebruiken en blijft hun woning bereikbaar.

De aansluiting en waterdichtheid worden verder uitgewerkt tijdens de voorbereiding van de bouw.

Hoe voorkomt SWZ lekkages tijdens de werkzaamheden?

De aansluitingen en verankeringen worden zo uitgevoerd dat er geen lekkage in de woningen hoort te ontstaan.

Ontstaat er toch schade door de werkzaamheden? Dan wordt de schade hersteld of afgehandeld volgens het Reglement Sloop, Renovatie en Onderhoud van SWZ.

Worden lege woningen gebruikt voor leidingen of bouwkundige schachten?

Nee. De aansluitingen voor de nieuwe woningen worden grotendeels buiten de bestaande woningen aangebracht.

In de bestaande woningen zijn alleen werkzaamheden nodig aan de meterkast en de rookgasafvoer. In het bewonersvoorstel staat welke tijdelijke gevolgen deze werkzaamheden hebben.

Wat doet SWZ met bestaande gebreken, zoals scheuren, lekkages of schimmel?

Bestaande bouwkundige klachten staan los van het optopproject. Bewoners kunnen hiervoor nu al een reparatieverzoek indienen bij SWZ.

SWZ beoordeelt de melding en voert waar nodig een reparatie uit.

Komt er vóór de bouw een bouwkundige opname van alle woningen?

SWZ houdt de technische staat van haar gebouwen bij. De Vroomemarkte verkeert volgens SWZ in een goede bouwkundige staat.

Bewoners die nu al scheuren of andere bouwkundige klachten hebben, kunnen hiervoor een reparatieverzoek indienen. Ontstaat er tijdens de werkzaamheden schade door de bouw? Dan wordt deze hersteld of afgehandeld volgens het Reglement Sloop, Renovatie en Onderhoud van SWZ.

Wat gebeurt er bij een calamiteit tijdens de bouw?

Voor de uitvoering wordt een veiligheids- en gezondheidsplan opgesteld. Daarin staan ook afspraken over wat de aannemer en SWZ moeten doen bij een calamiteit. De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de geldende veiligheidsregels en onder verantwoordelijkheid van de aannemer.

Kunnen bewoners tijdens de werkzaamheden in hun woning blijven?

De aannemer heeft onderzocht dat de nieuwe woningen veilig kunnen worden geplaatst terwijl het gebouw bewoond blijft. Tijdens de hijswerkzaamheden moeten bewoners in hun woning blijven. Dit staat ook in het bewonersvoorstel.

Als er onverwacht een bijzondere of onveilige situatie ontstaat, worden passende maatregelen genomen.

Wat gebeurt er als een bewoner door een noodsituatie tijdelijk de woning uit moet?

Ontstaat er door de werkzaamheden een bijzondere situatie of schade? Dan handelt SWZ dit af volgens het Reglement Sloop, Renovatie en Onderhoud.

In dit reglement staat hoe SWZ omgaat met schade, tijdelijke maatregelen en mogelijke vergoedingen.

Lift, galerijen en privacy

Waar komen de tweede lift en het nieuwe trappenhuis?

De tweede lift komt op de plaats van het bestaande trappenhuis. Voor de lift en het nieuwe trappenhuis wordt een nieuwe fundering aangebracht.

De indeling van de galerijen blijft grotendeels hetzelfde. De trappen worden zo uitgevoerd dat geluidsoverlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Betalen huidige bewoners extra servicekosten voor de tweede lift?

Nee. Volgens het definitieve bewonersvoorstel betalen huidige bewoners geen extra servicekosten voor de tweede lift.

Zij betalen ook niet mee aan de bouw van de nieuwe woningen, de tweede lift of het nieuwe trappenhuis.

Maken de bewoners van de nieuwe woningen gebruik van de bestaande galerijen?

Ja. De galerijen op de vierde en vijfde verdieping worden verlengd. Bewoners van de nieuwe woningen kunnen via deze galerijen naar de bestaande lift lopen.

Waarvoor zijn de nieuwe noodtrappen bedoeld?

Bij de nieuwe woningen komen extra noodtrappen. Deze zijn bedoeld voor gebruik bij een noodsituatie en niet als dagelijkse looproute. Dit wordt met aanduidingen op de trappen duidelijk gemaakt.

De precieze vormgeving en de maatregelen tegen geluid worden later verder uitgewerkt.

Waarom vraagt SWZ toestemming voor de lift en het trappenhuis?

De tweede lift en het nieuwe trappenhuis veranderen de gemeenschappelijke voorzieningen die huidige bewoners gebruiken. Daarom vraagt SWZ hiervoor toestemming aan de huurders.

Volgens SWZ is het volledige bewonersvoorstel een redelijk voorstel zoals bedoeld in de wet.

Parkeren, verkeer en bergingen

Is er voldoende ruimte om te parkeren?

Er is parkeeronderzoek gedaan op basis van de parkeernormen van de gemeente Zwolle. Ook is op verschillende momenten gemeten hoeveel parkeerplaatsen in de omgeving worden gebruikt.

Uit het onderzoek blijkt dat binnen 100 meter van De Vroomemarke genoeg ruimte is om de extra parkeerbehoefte van ongeveer 26 parkeerplaatsen op te vangen. Daarom hoeven er geen nieuwe parkeerplaatsen te worden aangelegd en hoeft er geen groen te verdwijnen. Het kan wel betekenen dat bewoners soms iets verder naar hun auto moeten lopen.

Er komt ook een extra verbinding naar de parkeerplaatsen aan de Gouverneurlaan en de Van Nispensingel. Daardoor worden deze parkeerplaatsen beter bereikbaar.

Het volledige parkeeronderzoek staat op de projectpagina van De Vroomemarke.

Blijven de bestaande bergingen bereikbaar en veilig?

Ja. De nieuwe bergingen worden tegen de bestaande bergingen gebouwd. De centrale toegang en de bergingen aan beide kanten daarvan blijven behouden. Volgens het ontwerp ontstaan geen donkere hoeken of onveilige steegjes. De bestaande toegang wordt naar voren verplaatst.

Wat gebeurt er met de overdekte fietsenstallingen?

De overkappingen waren oorspronkelijk bedoeld voor afvalcontainers. Door de komst van ondergrondse afvalcontainers is deze functie vervallen. Om ruimte te maken voor de nieuwe bergingen worden de overkappingen verwijderd. De eigen bergingen van de huidige bewoners blijven behouden. Fietsen en andere vervoermiddelen kunnen in de eigen berging worden geplaatst.

Blijven de bergingen bereikbaar voor bewoners met een beperking?

De bestaande bergingen blijven bereikbaar zoals nu. Bewoners kunnen fietsen, scootmobielen en andere vervoermiddelen in hun eigen berging plaatsen. Heeft een bewoner door een medische situatie een andere oplossing nodig? Dan bekijkt SWZ samen met de bewoner of maatwerk mogelijk is.

Komen er extra openbare laadpalen?

SWZ gaat niet over de plaatsing van openbare laadpalen. Dit is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Blijft er tijdens de bouw voldoende parkeerruimte over?

Tijdens de bouw nemen bouwketen, containers, materialen en hijsmaterieel tijdelijk ruimte in.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er in de omgeving voldoende parkeercapaciteit is. Het kan tijdens de werkzaamheden wel nodig zijn om verder te lopen naar een vrije parkeerplaats.

De precieze inrichting van de bouwplaats wordt later uitgewerkt. Bewoners krijgen hierover vóór de start van de werkzaamheden meer informatie.

Wat verandert er bij de hoofdingang?

Als het optopproject doorgaat, wordt de pui bij de hoofdingang op de begane grond verwijderd. Daarmee wil SWZ de parkeerplaatsen aan de kant van de Gouverneurlaan en de Van Nispenningel beter bereikbaar maken.

Deze aanpassing verbetert ook de toegankelijkheid van het gebouw en vermindert het geluid van de huidige deur.

Overlast en uitvoering

Hoe beperkt SWZ geluid, stof en trillingen?

Bouwwerkzaamheden zorgen altijd voor enige overlast. SWZ en Salverda hebben het plan zo gemaakt dat er zo weinig mogelijk werkzaamheden in de bestaande woningen nodig zijn.

De nieuwe woningen worden vooraf in een fabriek gebouwd. Veel aansluitingen worden buiten de bestaande woningen aangebracht.

De precieze uitvoering en werkvolgorde worden later uitgewerkt. Het beperken van geluid, stof, trillingen en andere overlast is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Wat zijn de werktijden?

De werkzaamheden vinden plaats op werkdagen tussen 07.30 en 16.15 uur.

Blijft het gebouw bereikbaar?

Ja. Het gebouw blijft tijdens de werkzaamheden bewoond en bereikbaar.

Als werkzaamheden tijdelijk gevolgen hebben voor de bereikbaarheid, worden voorzieningen getroffen. Voorbeelden zijn een tijdelijke tunnel op de galerij en een tijdelijk trappenhuis.

Wat blijkt uit de bezonningsstudie?

Uit de bezonningsstudie blijkt dat een deel van de woningen en tuinen in de omgeving door de nieuwe woningen iets eerder in de schaduw komt te liggen.

In de studie is voor verschillende momenten van de dag en het jaar te zien wat er verandert. SWZ vindt de gevolgen aanvaardbaar in verhouding tot het belang van 27 extra sociale huurwoningen. De bezonningsstudie staat op de projectpagina van De Vroomemarke.

Neemt SWZ maatregelen tegen warmte in de woningen?

SWZ houdt bij hoe groot het risico op hitte in haar woningen is. Uit metingen blijkt dat de woningen in De Vroomemarke gemiddeld geen verhoogde hittestressscore hebben die aanleiding geeft voor extra maatregelen voor het hele gebouw.

Bewoners die veel last hebben van warmte in hun woning kunnen dit melden bij SWZ.

Wat gebeurt er met bestaande en nieuwe kozijnen?

Zijn bestaande kozijnen niet meer goed? Dan kunnen bewoners een reparatieverzoek indienen bij SWZ.

De kozijnen van de nieuwe woningen voldoen aan de wettelijke kwaliteitseisen.

Vergoedingen en kosten

Welke vergoeding krijgen bewoners voor de overlast?

Bewoners krijgen een overlastvergoeding van € 500. De voorwaarden staan in het bewonersvoorstel.

De vergoeding is bedoeld voor het hele project. Dit geldt ook als de werkzaamheden uitlopen.

Daarnaast geldt het Reglement Sloop, Renovatie en Onderhoud van SWZ. Daarin staan afspraken over schade en vergoedingen.

Wordt de jaarlijkse huurverhoging tijdens het project stopgezet?

Nee. De gewone jaarlijkse huurverhoging blijft gelden.

Na de oplevering krijgen huidige bewoners geen extra verhoging van de kale huur vanwege de nieuwe woningen.

Wie betaalt het stroom- en waterverbruik van de bouw?

De aannemer gebruikt geen stroom of water van individuele bewoners. Bouwstroom en water voor de werkzaamheden komen voor rekening van SWZ. Deze kosten worden niet doorberekend aan bewoners.

Krijgen bewoners een verhuiskostenvergoeding?

De werkzaamheden worden uitgevoerd terwijl bewoners in hun woning blijven wonen. De werkzaamheden in de woningen zijn beperkt. Daarom is er volgens SWZ geen situatie waarin een wettelijke verhuiskostenvergoeding geldt.

Heeft een bewoner door persoonlijke omstandigheden onevenredig veel last van de werkzaamheden? Dan kan SWZ samen met de bewoner kijken naar een passende oplossing.

Betaalt SWZ een onafhankelijke adviseur voor bewoners?

Nee. Bewoners mogen zich laten ondersteunen door een eigen adviseur. De kosten daarvan zijn voor rekening van de bewoners zelf.

Toewijzing van de nieuwe woningen

Voor wie zijn de nieuwe woningen bedoeld?

De nieuwe woningen zijn bedoeld voor huishoudens van één of twee personen. Dit is ook de doelgroep van de bestaande woningen in De Vroomemarke.

SWZ heeft met de gemeente afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen binnen haar totale woningvoorraad. Daardoor kan een woning worden toegewezen aan iemand uit een bijzondere doelgroep, zoals een statushouder. Voor de nieuwe woningen op De Vroomemarke is geen apart aantal woningen voor een specifieke doelgroep gereserveerd.

Kwetsbare bewoners en maatwerk

Welke hulp is er voor bewoners met een kwetsbare gezondheid?

SWZ neemt persoonlijke en medische omstandigheden serieus. In het bewonersvoorstel staan vaste contactpersonen van SWZ en Salverda.

Bewoners kunnen bij deze contactpersonen aangeven welke hulp zij nodig hebben. SWZ bekijkt per situatie of een aanvullende oplossing of maatwerk nodig is.

Hoe worden bewoners geïnformeerd die niet naar een bijeenkomst kunnen komen?

Bewoners die door medische of persoonlijke omstandigheden niet naar een bijeenkomst kunnen komen, kunnen contact opnemen met de contactpersonen uit het bewonersvoorstel.

Tijdens de uitvoering komen er ook een bewonersapp en een informatiepunt op locatie. Als dat nodig is, bekijkt SWZ samen met de bewoner welke andere manier van informeren passend is.

Kan iedereen meedoen aan de draagvlakmeting?

Ja. Alle huurders ontvangen het bewonersvoorstel en de akkoordverklaring op papier.

Bewoners kunnen ook een persoonlijk gesprek aanvragen om het voorstel te laten uitleggen. Het gesprek is vrijwillig. Wel moet iedere huurder de schriftelijke akkoordverklaring terugsturen om een stem uit te brengen.

Bewonersvoorstel en draagvlakmeting

Hoe kunnen huurders stemmen?

Het bewonersvoorstel is op 24 augustus 2026 aan alle huurders verstrekt. Huurders hebben ook een informatieboekje en een akkoordverklaring ontvangen.

De draagvlakmeting loopt van 24 augustus tot en met 2 oktober 2026. Huurders moeten hun akkoordverklaring uiterlijk op 2 oktober 2026 inleveren. Dit geldt ook als zij niet akkoord gaan.

Wat gebeurt er als minder dan 70% instemt?

SWZ vindt het bewonersvoorstel een redelijk voorstel. Als ten minste 70% van de huurders instemt, geldt volgens de wet het vermoeden dat het voorstel redelijk is. Stemt minder dan 70% in? Dan ontstaat een andere juridische situatie. SWZ kan dan niet zonder meer uitgaan van dit wettelijke vermoeden en beoordeelt welke vervolgstappen passend zijn.

Gaat het optoppen door als bewoners niet instemmen met de tweede lift?

Voor SWZ vormen de tweede lift, het nieuwe trappenhuis en de nieuwe woningen één samenhangend plan. De onderdelen zijn daarom samen opgenomen in het bewonersvoorstel.

Het voorliggende plan gaat niet uit van nieuwe woningen zonder tweede lift. Als minder dan 70% instemt, beoordeelt SWZ welke vervolgstappen mogelijk en passend zijn.

Welke onderdelen van het plan vragen volgens SWZ om instemming?

SWZ vraagt instemming voor de tweede lift en het nieuwe trappenhuis. Deze onderdelen veranderen de gemeenschappelijke voorzieningen die huidige bewoners gebruiken.

Volgens SWZ is geen aparte instemming nodig voor de nieuwe woningen en de werkzaamheden die daarmee samenhangen. De bestaande woningen worden niet uitgebreid, verduurzaamd of anders ingedeeld.

De werkzaamheden aan de meterkast en rookgasafvoer waren volgens SWZ ook zonder het optoppen nodig. Omdat alle onderdelen technisch met elkaar samenhangen, legt SWZ het volledige plan wel gezamenlijk voor aan de huurders.

Wanneer vraagt SWZ de omgevingsvergunning aan?

SWZ verwacht de aanvraag in het najaar van 2026 in te dienen.

Telt een lege woning mee bij de draagvlakmeting?

Nee. Een lege woning telt niet als voorstem of tegenstem, omdat er geen huurder is die kan stemmen.

Als op de peildatum één van de 77 woningen leegstaat, wordt de grens van 70% berekend over de overige 76 verhuurde woningen.

Controleert een notaris of onafhankelijke partij de stemmen?

Nee. SWZ schakelt hiervoor geen notaris of onafhankelijke partij in.

Alle stemmen worden schriftelijk uitgebracht via de akkoordverklaring. De ontvangen verklaringen worden geregistreerd. Daardoor is de uitslag controleerbaar.

Kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen de vergunning?

De draagvlakmeting en de procedure voor de omgevingsvergunning zijn twee verschillende procedures.

Bij de draagvlakmeting geven huurders aan of zij instemmen met het bewonersvoorstel. Zodra de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd, kunnen belanghebbenden gebruikmaken van de wettelijke mogelijkheden om te reageren of bezwaar te maken.

Kan het plan na de draagvlakmeting nog veranderen?

SWZ wil het project uitvoeren zoals het in het bewonersvoorstel staat. Sommige technische onderdelen worden later verder uitgewerkt.

Een technische uitwerking die past binnen de uitgangspunten van het bewonersvoorstel ziet SWZ niet als een wijziging van het voorstel. Bewoners worden over belangrijke uitwerkingen op tijd geïnformeerd.

Vragen, klachten en schade

Waar kunnen bewoners met vragen, meldingen of klachten terecht?

SWZ blijft tijdens het project het aanspreekpunt voor huurders. In het bewonersvoorstel staan de contactpersonen van SWZ en Salverda.

SWZ en Salverda zorgen er samen voor dat vragen en meldingen bij de juiste persoon terechtkomen.

Komt er een aparte klachtenprocedure?

Nee. Voor De Vroomemarkte komt geen aparte klachten- of geschillenprocedure.

Bewoners kunnen met vragen, meldingen en klachten terecht bij de vaste contactpersonen van SWZ en Salverda. Zij proberen meldingen zo snel mogelijk en in overleg met de bewoner op te lossen.

Wat gebeurt er bij schade door de werkzaamheden?

Als er door de werkzaamheden schade ontstaat, wordt deze hersteld of afgehandeld volgens het Reglement Sloop, Renovatie en Onderhoud van SWZ.

Bewoners kunnen de schade melden bij de contactpersonen van SWZ en Salverda.

Persoonlijke gesprekken

Is een persoonlijk gesprek verplicht?

Nee. Een persoonlijk gesprek of keukentafelgesprek is vrijwillig.

Niet deelnemen heeft geen gevolgen voor de positie van de huurder of voor de geldigheid van een uitgebrachte stem.

Wordt van ieder gesprek een officieel verslag gemaakt?

Nee. Een keukentafelgesprek is bedoeld om vragen te stellen en persoonlijke omstandigheden te bespreken. Het is geen formele besluitvorming en vervangt de akkoordverklaring niet.

Als de situatie daarom vraagt, kunnen afspraken of bijzondere situaties schriftelijk worden vastgelegd.

Mag een bewoner iemand meenemen naar het gesprek?

Ja. Een bewoner mag zich laten ondersteunen door bijvoorbeeld een familielid, mantelzorger, begeleider of adviseur.

Als een bewoner professionele ondersteuning inschakelt, zijn de kosten voor rekening van de bewoner.

Geldt maatwerk voor één bewoner automatisch voor iedereen?

Nee. SWZ probeert bewoners in vergelijkbare situaties zoveel mogelijk gelijk te behandelen.

Persoonlijke omstandigheden kunnen aanleiding zijn voor een oplossing voor één bewoner. Zo'n maatwerkoplossing geldt daarom niet automatisch voor andere bewoners.

Meer informatie

Meer informatie, onderzoeken en andere documenten staan op de projectpagina van De Vroomemarke.