bericht

Zwolle

Ruimte en Economie

Telefoon 14 038
postbus@zwolle.nl

Verkenning verdiepend onderzoek naar het toevoegen van de bouwsteen ‘lokale binding op wijk-/dorpsniveau’

Datum 28 oktober 2025

1 Inleiding

Op 7 oktober 2024 is tijdens het raadsdebat over de scenarionota toegezegd om de optie van een verdiepend onderzoek naar het toevoegen van de bouwsteen ‘lokale binding op wijk- en dorpsniveau’ nader te verkennen. Deze verkenning richt zich op de noodzaak van toevoeging van deze bouwsteen en op de vraag of de huisvestingsverordening in dat geval het meest geschikte instrument is.

2 Huidige situatie

Het is mogelijk om in de huisvestingsverordening voorrangsregels op te nemen voor woningzoekenden met binding op wijk- of dorpsniveau, mits er sprake is van schaarste en verdringing. Voor de sociale huur en betaalbare koop is de huidige situatie beschreven en zijn de verhuisbewegingen, voor zover mogelijk, in kaart gebracht.

2.1 Sociale huur

Wanneer we naar de huidige situatie kijken, blijkt dat gemeentebreed, ook zonder vergaande sturing via maatschappelijke of economische binding, het overgrote deel van de sociale huurwoningen wordt betrokken door huishoudens afkomstig uit de gemeente zelf (78,1%). Gemeentebreed gaat het grootste deel van de sociale huurwoningen dus naar inwoners van Zwolle.
Het onderbouwen van schaarste en verdringing op wijk- en dorpsniveau is lastig. De vraag is bijvoorbeeld of er sprake is van schaarste wanneer een woningzoekende in een andere wijk in Zwolle wel een woning kan vinden. Uit navraag bij de corporaties blijkt dat er geen signalen zijn dat huurders in bepaalde wijken worden verdrongen door woningzoekenden uit andere wijken van Zwolle. Daarbij komt dat corporaties in de praktijk al lokale maatregelen toepassen. Zo wordt er momenteel in de kernen Windesheim en Wijthmen voorrang gegeven aan woningzoekenden uit deze kernen met maatschappelijke binding. In de afgelopen twee jaar heeft dit ertoe geleid dat de helft van de vrijkomende woningen (drie in totaal) is toegewezen aan kandidaten met binding. Door geen voorrangsregels voor woningzoekenden met binding vast te leggen in de verordening, behouden corporaties de ruimte om, zoals nu al gebeurt, maatwerk te leveren en flexibel te zijn.

2.2 Nieuwbouw betaalbare koop

Net als bij de sociale huur blijkt dat het overgrote deel, ruim 80% van de nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens, naar inwoners uit gemeente Zwolle zijn gegaan. Het Kadaster heeft in 2025 onderzocht of dit percentage per wijk afwijkt. In de periode 2019 tot 2023 zijn in Zwolle 72 woningen opgeleverd onder de landelijke betaalbaarheidsgrens (€355.000,- prijspeil 2023). Dit aantal is niet hoog genoeg om conclusies te trekken op wijkniveau. Het Kadaster heeft wel inzichtelijk gemaakt hoe de verdeling van koopwoningen per wijk is verdeeld zonder onderscheid te maken naar de betaalbaarheidsgrens. Gemiddeld stroomt 39% van de kopers door vanuit een woning in dezelfde wijk. Voor een aantal wijken ligt dit percentage onder de 20%, namelijk in de

Binnenstad, Assendorp en Kamperpoort-Veerallee. Omdat geen inzicht is in de vraagkant of de reden waarom mensen buiten de eigen wijk zijn verhuisd, is het niet mogelijk om hier de conclusie aan te verbinden dat er in deze wijken sprake is van het verdringingseffect en dat er dus schaarste is. Uit de cijfers van het Kadaster kunnen wij onvoldoende onderbouwen dat er sprake is van een verdringingseffect.
De kernen Wijthmen en Windesheim komen niet in de rapportage van het Kadaster terug, omdat in deze kernen in de periode 2019-2023 geen woningen zijn opgeleverd. Dit jaar zijn er echter wel nieuwbouwwoningen verkocht in Wijthmen, waaronder 14 woningen in Het Buyten fase 2b. Van deze woningen zijn er 2 gekocht door kopers uit Wijthmen. Onder de overige kopers bevinden zich ook starters van wie de ouders in Wijthmen wonen. Deze gegevens zijn echter niet geregistreerd, waardoor er geen zicht is op de exacte aantallen. Ook is niet te achterhalen of er nog meer inwoners van Wijthmen een woning hadden willen kopen, maar uitgeloot zijn. De resultaten van de verkenning geven onvoldoende onderbouwing om deze bouwsteen in de huisvestingsverordening op te nemen. Verwacht wordt bovendien dat tot 2030 (de looptijd van de huisvestingsverordening) slechts een beperkt aantal nieuwbouwwoningen in deze kernen opgeleverd gaan worden.

3 Conclusie

We hebben de optie van een verdiepend onderzoek gericht op het toevoegen van een bouwsteen ‘lokale binding op wijk-/dorpsniveau’ verkend door de huidige situatie in beeld te brengen. De conclusie van deze verkenning is dat wij deze bouwsteen niet kunnen onderbouwen. Voor zowel de sociale huur als betaalbare koop blijkt uit de verhuisbewegingen en ervaringen dat we onvoldoende kunnen onderbouwen dat er sprake is van schaarste door verdringing. Daarbij komt dat er in de sociale huur momenteel al voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de kernen Wijthmen en Windesheim. Door geen voorrangsregels voor woningzoekenden met binding vast te leggen in de verordening, behouden corporaties de ruimte om maatwerk te leveren en flexibel te zijn.