Oplegger woningbehoefte-onderzoek

Betaalbaarheid onder druk

De Zwolse woningmarkt lijkt op het landelijke gemiddelde. Net als overal staat betaalbaarheid onder druk, al valt op dat in vergelijking tot andere grote steden Zwolle beter betaalbaar is, en dat starters en jongeren ook wat beter in de woningmarkt kunnen instromen dan in andere grote steden.

Het merendeel van de woningen is koop, maar deze zijn duur voor lage en middeninkomens. Circa 45% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde onder €405.000, tegenover 52% landelijk. In vergelijking tot grote steden ligt de waarde van koopwoningen in Zwolle wel een slag lager. In tien jaar stegen de transactieprijzen in Zwolle met 106%, net iets meer dan gemiddeld in Overijssel en Nederland.

Sociale huurwoningen vormen 35% van de voorraad (32% van de voorraad is in handen van corporaties), wat o.a. zorgt voor een stabiele zoekduur van gemiddeld 3,5 jaar. Toch neemt de druk toe: inschrijvingen en reacties per woning stijgen fors, terwijl bijna de helft van de Zwolse huishoudens een inkomen heeft dat in aanmerking komt voor een corporatiewoning.

Zwolle groeit door natuurlijke groei en verhuizingen

Zwolle groeit door een positief geboorteoverschot en positief migratiesaldo, zowel binnen Nederland als internationaal. Het aantal huishoudens stijgt met 12%, sneller dan de bevolking (+8%). Vooral alleenstaanden nemen toe, al blijft hun aandeel lager dan in vergelijkbare steden.

Ouderen en gezinnen verhuizen vooral binnen Zwolle; jongeren zijn het meest verhuisgeneigd. Gezinnen en stellen met een midden- of hoog inkomen verhuisden vooral naar grondgebonden koopwoningen. Alleenstaanden en stellen met een laag inkomen kozen vaak voor sociale huur. Het verschil tussen stedelijk en suburbaan georiënteerde huishoudens en landelijke huishoudens zit in het woningtype: stedelijke huishoudens verhuizen vaker naar een appartement.

Grote, dure koopwoningen en nieuwbouwwoningen voor ouderen in Zwolle zorgen voor de langste verhuisketens van gemiddeld 3,5 verhuizingen, omdat bewoners vaak ruime koopwoningen achterlaten die doorstroming op gang brengen. Jongeren profiteren het meest van deze nieuwbouw: aan het einde van alle verhuisketens door nieuwbouw staat voor bijna 70% een alleenstaande of stel tot 35 jaar, en ook bij nieuwbouw voor ouderen eindigt meer dan de helft van de ketens bij deze doelgroep. Dit is meer dan landelijk gemiddeld.

Totale groei van meer dan 11.000 huishoudens verwacht tot 2040, onderliggend vergrijzing

We baseren de huishoudensgroei in de gemeente Zwolle op basis van de Primos24-prognose[1], die gebaseerd is op natuurlijke bevolkingsontwikkelingen, migratie en harde woningbouwplannen, en het inlopen van het woningtekort. Op basis daarvan verwachten we dat

[1] Wat opvalt is dat Zwolle de afgelopen jaren relatief minder heeft gebouwd dan wenselijk is. Dit heeft invloed op de huishoudensprognose van Primos24.

het aantal huishoudens in Zwolle tot 2030 met circa 6.025 (+10%), tot 2040 met circa 11.130 (+18%) en tot 2050 met 14.045 (+22%) groeit, waardoor het totaal stijgt naar 75.870 huishoudens in 2040 en 78.785 in 2050.

Zwolle krijgt te maken met demografische druk door vergrijzing en ontgroening. Vooral de groep alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar groeit sterk (+91% tot 2050), wat ook zal resulteren in een grotere zorgvraag. De groep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zal op de lange termijn licht krimpen, terwijl de groep 35- tot 55-jarigen in Zwolle blijft groeien.

Vooral behoefte aan betaalbare nultredenwoningen

De huishoudensgroei in Zwolle houdt aan op lange termijn (2050) en gaat gepaard met sterke vergrijzing. Al met al is er een kwalitatieve behoefte aan vrijwel alle typen woningen, maar de grootste uitdaging ligt bij het toevoegen van betaalbare nultredenwoningen, die geschikt zijn voor minder mobiele huishoudens en ouderen. Er is niet één type oudere: verschillende woonvormen zijn nodig om in behoefte te kunnen voorzien. Nultredenwoningen kunnen zowel grondgebonden als appartementen met lift zijn. Als doorstroming op de Zwolse woningmarkt stokt, groeit de vraag naar grondgebonden woningen die vooral ingegeven is vanuit de jongere doelgroepen en gezinnen.

Er is dus vooral een behoefte aan betaalbare nultredenwoningen. Met name in de huursector is de behoefte groot, deels omdat veel oudere huishoudens (los van eventueel vermogen) een laag inkomen hebben en kiezen voor sociale huur. Vermogen speelt geen rol bij toewijzing, waardoor ook vermogende ouderen deze stap in de praktijk vaak maken. Betaalbare (huur) appartementen zijn bovendien aantrekkelijk voor stedelijk georiënteerde jongeren met een laag inkomen, die in relatief grote mate aanwezig zijn in Zwolle en relatief vaak een sociale huurappartement wensen.

Zwolle heeft meer woningbouwplannen dan de op dit moment geprognosticeerde behoefte, inclusief het landelijke streven naar 130% planoverschot. Dit hangt deels samen met dat de prognose mogelijk relatief laag is. Enerzijds doordat er de afgelopen jaren relatief weinig woningen zijn gebouwd, waardoor de huishoudensontwikkeling beperkt bleef en dit de toekomstige groei beïnvloedt. Anderzijds doordat een groot deel van de toekomstige woningbouw zich nog in een pril stadium bevindt. Slechts 20% van de plannen is 'hard', terwijl de prognose alleen harde plannen (deels) meeneemt in de behoeftebepaling.

Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te huisvesten

Zwolle huisvest diverse aandachtsgroepen. Zij kunnen in de huidige woningmarkt lastig zelfstandig een woning vinden. Deze aandachtsgroepen zijn overwegend op zoek naar een betaalbare woning waar ze zelfstandig, met mogelijk enige hulp of ondersteuning, kunnen wonen. Om ervoor te zorgen dat deze aandachtsgroepen ook in de toekomst prettig wonen, uitstroom uit instellingen plaatsvindt en de concurrentie met bijvoorbeeld starters voorkomen wordt, is een solide sociale woningvoorraad noodzakelijk.

Potentie in aantrekken extra theoretisch geschoolde jongeren met een binding met de stad

De economische ambities van Zwolle vormen de basis voor de scenariostudie. Deze vertaalt de ambities naar een mogelijke woningbouwopgave. We zien daarbij dat het kansrijk is om extra huishoudens aan te trekken door gericht te bouwen voor theoretisch geschoolde jongeren, jonge gezinnen en terugkeerders met (een economische) binding aan de stad. Door dit te doen neemt de vraag naar grondgebonden koopwoningen, vooral in het hogere segment, en naar koop-nultredenwoningen toe. Investeren in aantrekkelijke woonmilieus en een goede prijskwaliteit is essentieel om deze doelgroepen aan te trekken en te behouden.

Bestaande wijken met kansen, opgaven en verdichtingsmogelijkheden

De bestaande wijken in Zwolle hebben ieder hun eigen kansen, opgaven en verdichtingsmogelijkheden. De diverse thema's in een wijk staan niet op zichzelf. Als we de wijken in Zwolle onder de loep nemen zien we ten eerste dat de buurten in en rond de binnenstad relatief veel voorzieningen hebben, waardoor ze aantrekkelijk zijn voor wonen en zorg. In delen van Aa-landen, Stadshagen en Schelle liggen kansen om het voorzieningenniveau te versterken en in te zetten op ouderenhuisvesting, gezien het hoge aandeel aanpasbare woningen en veel 55-plushuishoudens die het liefst in de eigen wijk willen blijven wonen. Ten tweede zijn er in de bestaande wijken grote verschillen in sociaaleconomische vitaliteit. Kwetsbare groepen wonen bovengemiddeld vaak in Holtenbroek, Aa-landen en Diezerpoort, waar sociale cohesie benedengemiddeld is en verduurzaming achterblijft. Tot slot biedt verdichting kansen: Zwolle heeft potentie voor circa 2.500 extra woningen door optoppen, 1.750 door splitsen en 1.600 op kavels voor mantelzorgwoningen. Vooral Ittersum, Diezerpoort en Aa-landen springen eruit. Zo kan verdichting en woningaanpassing bijdragen aan toekomstbestendige wijken en een betere doorstroming, mits deze wordt gekoppeld aan de lokale opgaven en behoeften.

Adviezen en handelingsperspectief

Zwolle is een aantrekkelijke stad met een hoge kwaliteit van leven die ook (boven) regionaal in potentie een sterke aantrekkingskracht kan hebben. Er is in de afgelopen jaren relatief weinig gebouwd en veel plannen zijn nog zacht. We raden aan de focus te leggen op de realisatie van woningbouwplannen en het hard maken van zachte plannen. Om de woningbouwambities waar te maken, is het noodzakelijk om planologische procedures te versnellen en vooral in het betaalbare segment voldoende harde plannen te realiseren.

We adviseren om een breed profiel aan woningtypes te bouwen, met nadruk op nultreden- en zorggeschikte woningen voor ouderen én gezinnen. Het beter benutten van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door optoppen, splitsen en het toevoegen van mantelzorgwoningen, biedt kansen om betaalbare woningen toe te voegen aanvullend op de plannen voor grootschalige nieuwbouw.

Er moet vooral betaalbaar gebouwd worden: streef naar minimaal twee derde betaalbare woningen (waarvan 30% sociale huur) en hanteer bij grote projecten de 30/40/30-verdeling (30% sociale huur, 40% betaalbare huur of koop, 30% duur). Betaalbaarheidsinstrumenten, zoals een vereveningsfonds, kunnen helpen om stadsbreed voldoende betaalbare woningen te realiseren. Daarnaast is het belangrijk om conceptueel bouwen te faciliteren, zodat sneller en efficiënter woningen voor starters gerealiseerd kunnen worden.

Monitoring van de bouw van nultredenwoningen is nodig om te toetsen of de ambities worden gehaald. Het koppelen van woningbouw aan het karakter en de behoeften van wijken, en het gebruik van het Zwolse ambitieweb als afwegingskader, helpt om sneller en doelgerichter te bouwen zonder concessies te doen aan kwaliteit. Locaties nabij voorzieningenclusters zijn bij uitstek geschikt voor woningbouw voor ouderen en aandachtsgroepen, mits er passende begeleiding en woonvormen worden geboden.