Duiding bouwsteen Wonen
Voor de bouwsteen wonen is een kwalitatief woononderzoek gedaan. Die geeft inzicht wat de woonbehoefte is na 2030 en laat het volgende zien:

De verwachte demografische groei van nu t/m 2040 ligt tussen de 8.600 (CBS) en 11.700 (Primos) huishoudens. Na 2050 is de verwachting dat de groei van het aantal huishoudens afvlakt/afneemt.

De huidige omgevingsvisie biedt plek/locaties voor 10.000, in de verhouding 60% binnenstedelijk en 40% sub-urbaan. Kwantitatief liggen we op koers: de huidige plancapaciteit is toereikend voor de opgave uit de huidige Omgevingsvisie en sluit aan bij demografische prognoses tot 2040 en verder. Circa 2000 van de 10.000 woningen zijn gerealiseerd.

Op basis van de Regionale Verstedelijkingsstrategie zetten we in op 5.000 – 15.000 extra woningen ten opzichte van de in de huidige Zwolse Omgevingsvisie vastgelegde opgave om tot 2030 1000 woningen per jaar te bouwen. Deze plancapaciteit en bijbehorende locaties zijn er nog niet. Bij het bepalen hoe tot die locaties te komen zijn de volgende aspecten van belang:

- De mate waarin Zwolle sterker groeit dan de prognoses, dat in belangrijke mate bepaald wordt door de aantrekkeringskracht van Zwolle in de regio en het land en de buitenlandse migratie naar Nederland.
- We krijgen te maken met huishoudensverdunning (gemiddelde omvang van een huishouden) en vergrijzing.
- De mate waarin ‘planologische’ zachte plannen hard kunnen worden en er dus een formele bouwtitel ontstaat.
- Vanwege grotere onzekerheden bij planvorming met woningen zien we het programmeren oplopen van 130% naar 150% of soms 200% in andere gemeenten ten opzichte van de opgave.

Kwalitatief zien we een aantal ontwikkelingen per huishoudenstype

- Afname van 1-2 persoonshuishoudens tot 30 jaar (starters, jonge stellen, studenten)
- Aandeel van 1-2 persoonshuishoudens 30-64 jaar en gezinnen op het totaal stabiel, wel absolute groei
- Forse toename van 1-2 persoonshuishoudens vanaf 64 jaar (deels met zorgvraag)

Voor een deel hebben we een aardig beeld voor wie we in Zwolle woningen willen bouwen. Voor een groot deel ook niet en is afhankelijk van andere factoren. Bijvoorbeeld wat het economisch perspectief voor Zwolle is en op welke sectoren ingezet gaat worden. We zien generiek dat in Zwolle o.a. behoefte is aan:

- Stedelijk wonen op z'n Zwols: groen, gemengd en met voldoende leefruimte binnen én buiten;
- Een aantrekkelijke woonomgeving wordt steeds belangrijker met goede en bereikbare voorzieningen;
- Benutten van de huidige woningvoorraad met veel groen-stedelijke woonmilieus;
- Groeiende groepen huishoudens met kwetsbaarheid vragen om ontmoeting, sociaal toezicht en veiligheid;
- De behoefte aan wonen en zorg neemt toe. Dit vraagt om geclusterde woonvormen;
- Zwolle is een traditionele woningmarkt. Groepen die open staan voor nieuw woonvormen en stedelijke woonmilieus groeien;
- Flexibiliteit in woonprogramma is nodig voor na 2050, wanneer mogelijk een afvlakking van de bevolkings- en huishoudensgroei optreedt.

Potentiële gebieden voor extra locaties voor woningbouw zijn de bestaande Zwolse wijken (stadsscan), de ceintuurbaanzone en een uitleglocatie. In de scenarioplanning matchen we de bouwsteen wonen met deze locaties. Dit gekoppeld aan de verschillende mate van huishoudensgroei.