From:

Subject: Ter kennisname: ESB-artikel over efficiënter benutten bestaande woonruimte – relevant voor Zwolse woonopgave
Date: woensdag 18 februari 2026 11:08:54

Geachte fractieleden van de gemeenteraad van Zwolle,

Graag breng ik bijgaand artikel uit het Economisch Statistische Berichten (ESB) onder uw aandacht: 'Herverdeling bestaande woonruimte kan crisis oplossen' van Cody Hochstenbach, universitair docent aan de Universiteit van Amsterdam.

Korte samenvatting
Het artikel laat zien dat Nederland weliswaar een tekort heeft aan woningen (396.000), maar tegelijkertijd ruim voldoende vierkante meters woonruimte kent: gemiddeld 53 m² per persoon, waarmee we internationaal tot de koplopers behoren. Het probleem zit in de verdeling. Ruim de helft van alle Nederlandse huishoudens woont naar internationale maatstaven overdadig ruim – met name huiseigenaren en hogere inkomens. Hochstenbach becijfert dat als de 4,1 miljoen huishoudens die overdadig wonen gemiddeld 11 m² zouden afstaan, het volledige statistische woningtekort zou zijn opgelost zonder één woning bij te bouwen. Tegelijkertijd wonen juist huurders in de private sector relatief vaak te krap.

Het artikel pleit voor een 'voldoendebenadering': naast nieuwbouw ook inzetten op beter benutten van bestaande woonruimte, bijvoorbeeld door woningdelen, splitsen van grote woningen en het wegnemen van fiscale belemmeringen.

Relevantie voor Zwolle
Dit artikel is om meerdere redenen relevant voor de Zwolse woonopgave:

1. Aanvulling op de bouwambitie – Het Ruimtelijk Toekomstperspectief (RTP), dat uw raad in juli 2025 unaniem heeft aangenomen, richt zich primair op uitbreiding via nieuwe gebieden als Vechtrand en Zwolle-Zuid/zuid. De analyse van Hochstenbach maakt duidelijk dat nieuwbouw alleen het woningtekort niet zal oplossen: landelijk wordt de doelstelling van 100.000 woningen per jaar bij lange na niet gehaald (69.000 in zowel 2024 als 2025).

2. Bestaande woningvoorraad beter benutten – De Ontwerp Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen' spreekt over selectieve verdichting en het benutten van leegstaande gebouwen en vrijkomende terreinen. Het ESB-artikel biedt een onderbouwde aanvulling: ook binnen de bestaande woningvoorraad liggen substantiële kansen, bijvoorbeeld door woningsplitsing en het faciliteren van woningdelen.

3. Duurzaamheid en klimaat – De Omgevingsvisie benadrukt klimaatbestendig bouwen en de samenhang met het NOVEX-gebied regio Zwolle. Het artikel wijst erop dat nieuwbouw materiaalintensief is en gepaard gaat met aanzienlijke CO_2-uitstoot. Efficiënter omgaan met bestaande woonruimte past bij de Zwolse duurzaamheidsambities.

4. Betaalbaarheid en doorstroming – Zwolle streeft naar betaalbare en passende woningen voor alle doelgroepen. Het stimuleren van doorstroming – één van de pijlers onder de Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' – krijgt in dit artikel een concrete onderbouwing.

Nu de gebiedsprocessen voor Vechtrand en Zwolle-Zuid/zuid zijn gestart en de Aanvulling

Omgevingsvisie nog moet worden vastgesteld, biedt dit artikel waardevolle inzichten om het gesprek over de Zwolse woonopgave te verbreden: niet alleen bouwen, maar ook slimmer omgaan met wat er al is.

Het volledige artikel is te lezen via: https://esb.nu/herverdeling-bestaande-woonruimte-kan-crisis-oplossen/

Met vriendelijke groet,



