

ZWOLSE WOONMILIEU'S VAN DE TOEKOMST

Kwalitatief Toekomstbeeld Wonen Zwolle na 2030: Bouwsteen voor de omgevingsvisie

COLOFON

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK in opdracht van de gemeente Zwolle. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Februari 2024

Anna Hergreen
Gido van Os
Pieternella Aten

INHOUDSOPGAVE

4 SAMENVATTING

6 1 INLEIDING

13 2 ONTWIKKELING VAN BEVOLKING EN HUISHOUDENS

21 3 ONTWIKKELING VAN DE KWALITATIEVE WOONBEHOEFTE

41 4 WOONLASTEN EN BETAALBAARHEID

43 5 INGREDIËNTEN VOOR OMGEVINGSVISIE EN WOONBELEID

48 BIJLAGEN

SAMENVATTING



Hoe woont de Zwollenaar van de toekomst? De gemeente Zwolle werkt de komende jaren aan het realiseren van een ambitieus woningbouwprogramma voor de stad, wijken en dorpen. Maar de wereld houdt niet op na 2030: prognoses en ambities reiken verder en laten zien dat de woonbehoefte ook na 2030 verder groeit en van karakter verandert. Om te voldoen aan de woonbehoefte van de toekomst is het van belang die nu in kaart te brengen. Zo kan de gemeente Zwolle koers bepalen. Deze verkenning schetst een toekomstbeeld van *hoe de kwalitatieve woonbehoefte in Zwolle er na 2030 uitziet als het gaat om woningen, woonmilieus en wijze van samenleven*. Het vormt daarmee één van de bouwstenen in de actualisatie van de omgevingsvisie op het thema wonen.

Zwolle wil graag de aantrekkelijke woongemeente blijven en ervoor zorgen dat er voor iedereen een fijn thuis te realiseren is. Tot 2030 liggen de kaders voor het woonbeleid al grotendeels vast, de voorliggende verkenning biedt kwalitatieve input voor de keuzes in de periode daarna. Hierbij moeten we rekening houden met een aantal ontwikkelingen. Vergrijzing zorgt er bijvoorbeeld voor dat het aantal senioren blijft groeien en dat Zwolle de komende jaren te maken krijgt met een toenemende woon-zorgvraag. Daarnaast zien we dat door huishoudensverdunning we relatief steeds woningen per persoon nodig hebben. De groei van Zwolle is voor een groot deel afhankelijk van migratie, zowel binnenlands als buitenlands. Het sturen op passende woonmilieus, kan ervoor zorgen dat bepaalde doelgroepen zich vestigen.

In deze verkenning wordt gekeken op welke aspecten van de woning, woonomgeving en manier van samenleven je zou moeten sturen om te kunnen inzetten op op een fijn thuis voor iedereen. Dit doen we door te kijken wat dit voor de doelgroepen starters, jonge stellen, gezinnen, senioren (met zorgvraag), uitstromers uit de instelling, statushouders, arbeidsmigranten en kennismigranten en studenten vanuit hun woonbehoefte vraagt. We brengen dit in beeld op basis van de input van experts en gaan in op de gewenste woning, woonomgeving en manier van samenleving van deze doelgroepen.

We zien dat in bijna alle doelgroepen de voorkeur bestaat voor een groenstedelijk woonmilieu met woningen die voldoende leefruimte bieden zowel binnen als buiten en waarbij voorzieningen, OV en dynamiek nabij zijn. Binnen nieuwbouwlocaties kan hierop in de toekomst gestuurd worden, maar ook het benutten en aanpassen van de bestaande woningvoorraad biedt kansen. Enerzijds wordt de behoefte aan de traditionele grondgebonden woning met tuin als voorkeur genoemd, anderzijds zien experts een verschuiving naar woningen passend in vernieuwende groenstedelijke woonmilieus en woonvormen. Het beeld dat steeds naar voren komt is dat Zwollenaren graag veel leefruimte hebben, zowel binnen als buiten. Traditionele en kleine appartementen komen in de resultaten minder terug. De woonomgeving is voor veel doelgroepen zeer bepalend: afstand tot voorzieningen, OV en een groene, gezonde en veilige woonomgeving zijn erg belangrijk. Voor met name senioren, statushouders en mensen met een zorgvraag is het van belang dat ontmoeting, sociaal toezicht en veiligheid in de Zwolse woonomgeving goed geborgd is. Er is hierin ook een behoefte aan meer geclusterde woonvormen.

1

INLEIDING



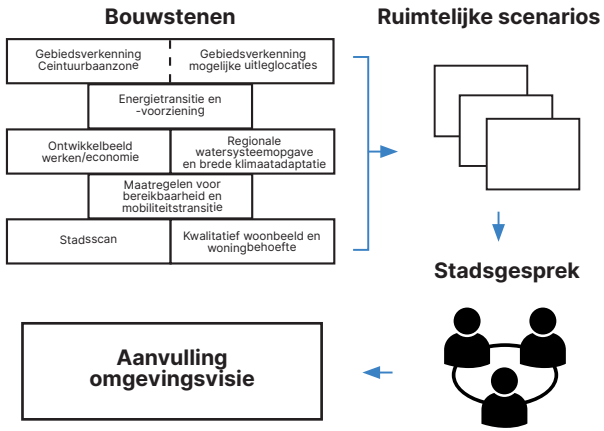
Hoe woont de Zwollenaar van de toekomst? De gemeente Zwolle werkt de komende jaren aan het realiseren van een ambitieus woningbouw-programma voor de stad, wijken en dorpen. Maar de wereld houdt niet op na 2030: prognoses en ambities reiken verder en laten zien dat de woonbehoefte ook na 2030 verder groeit en van karakter verandert. Om te voldoen aan de woonbehoefte van de toekomst is het van belang die nu in kaart te brengen. Zo kan de gemeente Zwolle koers bepalen.

AANLEIDING EN DOEL

De gemeente vindt het belangrijk om op de veranderende woonbehoefte in te spelen. Niet alleen heeft ze een stevige groeiambitie die vraagt om een antwoord op de vraag welke woonmilieus voor welke doelgroepen nodig zijn, ook heeft ze een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van (groeiende groepen) kwetsbare inwoners in Zwolle. Want in Zwolle werken partijen goed samen om meer woningen te bouwen, voor iedereen een fijn thuis te realiseren en te zorgen voor een duurzame en betaalbare woningvoorraad. Zo streven we naar een inclusieve samenleving in Zwolle, waarin brede welvaart centraal staat. Het voorliggende onderzoek biedt hierin kwalitatieve input voor een gebalanceerde en passende woningvoorraad voorbij 2030.

POSITIE VAN DIT DOCUMENT

De Woonvisie (2017) van de gemeente Zwolle gaat uit van vier ambities; Zwolle als een groeistad, woonstad, leefstad en deltastad. Hierbij koerste de gemeente op een groei van 10.000 woningen tot 2027. In de Ontwikkelstrategie Wonen (2019) werd de groei opgeschaald naar 1.000 per jaar tot 2030. Deze ambities zijn vastgehouden in de omgevingsvisie (2021), met een focus op stedelijk wonen. Hier ligt een ambitie om met name jongeren en kenniswerkers te behouden voor de gemeente. In 2023 en 2024 werkt de gemeente Zwolle aan een aanvulling op de omgevingsvisie, die naar verwachting in 2025 wordt vastgesteld. Hiervoor worden verschillende bouwstenen opgesteld op het gebied van wonen, water en bodem, verdichting en economie. Het voorliggende onderzoek vormt input voor de bouwsteen wonen. Het Regionaal Toekomstbeeld Wonen van de regio Zwolle, dat in 2023 is opgesteld, en het coalitieakkoord vormen belangrijke vertrekpunten voor dit onderzoek.



Figuur 1. Positie van de het Kwalitatief Toekomstbeeld Wonen als een van de bouwstenen voor de aanvulling van de Omgevingsvisie.

ONDERZOEKSVRAGEN

Deze verkenning naar de kwalitatieve woonbehoefte in Zwolle voor diverse doelgroepen als het gaat om woningen, woonmilieus en manier van samenleven. Vanuit de gemeente Zwolle is gevraagd een antwoord te formuleren op de volgende onderzoeksvragen:

Hoe ziet de kwalitatieve woonbehoefte in Zwolle er na 2030 uit als het gaat om woningen, woonmilieus en wijze van samenleven? Wat zijn de kwantitatieve trends en ontwikkelingen – op hoofdlijnen – waarbinnen deze kwalitatieve oonbehoefte zich ontwikkeld? Hoe ontwikkelen verschillende doelgroepen en hun woonbehoefte zich? Wat levert dit voor ingrediënten op voor toekomstig omgevings- en woonbeleid?

In deze verkenning schetsen we op basis van een kwalitatieve studie een beeld van de woonbehoefte qua woning, woonomgeving en manier van samenleven van de verschillende doelgroepen, hoe deze zich vertalen in woonmilieus en hoe je dit zou kunnen vertalen naar ingrediënten voor de omgevingsvisie en woonbeleid. We kijken hierbij voorbij 2030 en voorbij de 10.000 woningen die momenteel gepland zijn, zoals vastgesteld in de huidige omgevingsvisie.

LEESWIJZER

We starten het toekomstbeeld met de onderzoeksverantwoording en een korte schets van nu: wat is het DNA van woongemeente Zwolle anno 2023? In het volgende hoofdstuk schetsen we de kwantitatieve context voor dit kwalitatieve toekomstbeeld: wat zeggen onderzoeken en prognoses over de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van Zwolle tot 2040/2050? In hoofdstuk 3 gaan we vervolgens in op de ontwikkeling van de kwalitatieve woonbehoefte van de verschillende doelgroepen. In hoofdstuk 4 gaan we in op woonlasten en betaalbaarheid. In hoofdstuk 5 trekken we conclusies en schetsen we de ingrediënten voor het toekomstige woon- en omgevingsbeleid van de gemeente Zwolle.

ONDERZOEKSVERANTWOORDING

Dit toekomstbeeld is het resultaat van een exploratief en kwalitatief onderzoek. De resultaten zijn verkregen via:

1. Literatuurstudie. De belangrijkste bronnen staan in bijlage 5.3 op pagina 52.
2. Negen diepte-interviews met experts (onderzoekers, professionals uit de praktijk en de Zwolse context, zie bijlage 5.2 op pagina 51. Deze lijst is tot stand gekomen in afstemming met de gemeente Zwolle)
3. Drie focusgroepen met experts (onderzoekers, professionals uit de praktijk en Zwolse context, zie bijlage 5.2 op pagina 51. Deze lijst is tot stand gekomen in afstemming met de gemeente Zwolle)

Methodiek
Deze verkenning startte met een literatuurstudie naar de trends en ontwikkelingen voor de woonbehoefte van de toekomst. In diepte-interviews toetsten we vervolgens deze informatie bij experts. Het zwaartepunt van het onderzoek lag in de focusgroepen. Hierin vroegen we experts uit onderzoeks- en praktijk, met kennis van de Zwolse context, voor verschillende doelgroepen te reflecteren op de resultaten van onze literatuurstudie en gezamenlijk de kwalitatieve woonbehoefte te schetsten. Focusgroepen leggen aanvullend op de interviews, de verschillende perspectieven bloot van de deelnemers. De kracht van de methodiek van focusgroepen is de ruimte voor discussie. Ook stellen deelnemers elkaar vragen en er is aandacht om bepaalde standpunten te beargumenteren. Hierdoor werden de betrokken experts uitgedaagd om op standpunten te reflecteren, dit leidde tot diepere inzichten. In de focusgroepen haalden we kwalitatieve data systematisch op. Dit deden we in twee rondes:

Ronde 1 (2 november en 7 november 2023):
→ Inventariseren individuele kennis inzichten/ observaties
→ Uitwisseling kennis en inzichten
→ Conclusies

Ronde 2 (21 november 2023, digitaal):
→ Resultaten terugleggen, toetsen en verdiepen

Op basis van literatuurstudie hebben we een selectie gemaakt van aspecten op de eerder genoemde drie niveaus: woning, woonomgeving, en samenleving & dynamiek Deze hebben we in de eerste ronde van de focusgroepen geselecteerd, aangescherpt en geprioriteerd. In de tweede ronde focusgroepen hebben we deze resultaten met de experts uit ronde 1 aangescherpt en verdiept met referentiebeelden van verschillende woonmilieus.

De experts die geen mogelijkheid zagen om bij deze sessie aan te sluiten, kregen de kans om schriftelijk op de resultaten en conclusies te reageren.

In dit onderzoek hebben we de variabele ‘kwalitatieve woonbehoefte’ zoveel mogelijk geïsoleerd. Hiervoor hebben we in de focusgroepen aantal vertrekpunten/ werkhypotheses gehanteerd. We hebben verdiept voor welke woning, woonomgeving, en samenleving & dynamiek mensen uit een bepaalde doelgroep (in 2030 en verder) kiezen. Daar hoort ook een kanttekening bij. Immers, woonbehoefte wordt uiteraard ook voor een belangrijk deel ingekaderd door de sociaal-economische positie (of welstand) van een huishouden. Om de complexiteit van deze verkenning beheersbaar te houden, zijn we uitgegaan van de hypothese dat huishoudens met een enigszins vergelijkbaar budget grotendeels overeenkomstige woonwensen hebben. De betaalbaarheid en woonlasten, alsmede de beschikbaarheid van woningen voor jonge huishoudens, lage inkomens en kwetsbare groepen is daarnaast bewust en separaat in hoofdstuk 4 geagendeerd als een op zichzelf staande en belangrijke factor. Aanvullend hanteren we de volgende uitgangspunten:





- het is de ambitie van de gemeente om te voorzien in alle woon- en leefwensen;
- er zijn voldoende beschikbare woningen in alle wijken;
- er zijn voldoende beschikbare woningen in regio / concurrerende steden.

In de focusgroepen en diepte-interviews hebben we ons gericht op doelgroepen die onderwerp zijn van landelijk beleid (waaronder het Wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting). Deze doelgroepen komen in de onderzoeken naar voren als groeiende groepen (zoals senioren en arbeidsmigranten), die aanspraak maken op steun of ondersteuning van de gemeente Zwolle (zoals de verschillende socialehuurdoelgroepen) en doelgroepen die specifiek zijn voor het Zwolse DNA of de Zwolse ambities (zoals gezinnen en kennismigranten). Hiermee kwamen we op de volgende selectie:

Focusgroep 1:
- Starters
- Statushouders
- Studenten

Focusgroep 2:
- Senioren en senioren met zorgvraag
- Uitstroom instellingen, uitstroom BW/MO

Focusgroep 3:
- Jonge stellen (± tot 30)
- Gezinnen uit Zwolle
- Gezinnen van buiten de regio

Diepte-interviews:
- Arbeidsmigranten
- Kennismigranten

ONDERZOEKSBEPERKINGEN / DISCLAIMER

De toekomst voorspellen is ingewikkeld, maar verkennen kan wel. Dit onderzoek is gebaseerd op het toekomstperspectief dat de experts vanuit hun kennis over de woonwensen van specifieke doelgroepen, de woningmarkt en de Zwolse context, blootlegden in de diepte-interviews en focusgroepen. De onderzoeksvraag die voorligt is breed en verkennend van aard, werpt een blik vooruit in de toekomst en vraagt daarmee om een andere benadering dan 'traditioneel' woonbehoefteonderzoek (bijvoorbeeld gebaseerd op verhuisgedrag). De experts hebben het vermogen om vanuit hun praktijk- en onderzoekservaring een blik verder vooruit te werpen en hun kennis hierover te delen.

De gebruikte methodiek kent echter ook beperkingen. Bij het gebruiken van deze verkenning is het goed om hiermee rekening te houden. Hoewel de groep experts met grote zorgvuldigheid door de onderzoekers en de gemeente Zwolle is samengesteld, waarbij vooral gekeken is naar een grote mate van diversiteit (qua expertise) en goede kennis van de Zwolse context, bestaat deze groep altijd uit een selectie van deelnemers en bepaalt dit mede door welke bril er naar de opgave is gekeken. Ook zijn we bekend met het risico dat bepaalde groepseffecten een rol kunnen spelen. Tijdens de gesprekken is hierop geanticipeerd door systematisch alle kanten van de opgave te bevragen en ook alle experts de mogelijkheid en ruimte te geven verschillende perspectieven toe te lichten.

Ook in het schetsen van de kwantitatieve ontwikkelingen hebben we te maken met beperkingen. Voor niet alle doelgroepen zoals uitgewerkt in deze verkenning, is op gemeentelijk schaalniveau een cijfermatige prognose beschikbaar. Dit maakt het dus niet mogelijk om de kwantitatieve ontwikkeling van álle doelgroepen beschreven in hoofdstuk drie één op één te koppelen aan openbare kwantitatieve prognoses zoals beschreven in hoofdstuk 2. Gezinnen zijn bijvoorbeeld wel één op één te koppelen, echter in de doelgroep van huishoudens tussen de 30 en 64 jaar vallen verschillende doelgroepen. Wanneer je dit zou willen koppelen, is aanvullend onderzoek nodig.

Deze verkenning vormt input voor de richting van het woonbeleid van de toekomst, als bouwsteen voor de omgevingsvisie. Het geeft een verkennend beeld over woonwensen en hieraan gekoppelde woonmilieus waarop je kunt inzetten. Het daadwerkelijk realiseren van de woonwensen hangt af van verschillende factoren, onder meer het beschikbare woningaanbod, of – zoals eerder benoemd – de sociaal-economische positie (of welstand) van huishoudens. De woningmarkt is momenteel vooral een aanbiedersmarkt waarbij mensen vaak niet verhuizen naar de woning die precies aansluit bij hun wensen. Er wordt meer gekeken naar woningen die binnen hun mogelijkheden beschikbaar zijn. Omdat het de ambitie van de gemeente Zwolle is om voor iedereen een fijn thuis te realiseren, is het minder interessant om te kijken naar hoe mensen uiteindelijk verhuizen, maar is het vooral van belang om te kijken naar wat bepaalde doelgroepen willen. Op deze manier krijg je inzicht in de keuzes die je beleidsmatig kan maken om hierop te sturen.

WONEN IN ZWOLLE, GEMEENTE VAN MENSELIJKE MAAT

Zwolle is een aantrekkelijke woongemeente. De Hanzestad en de dorpen kennen een gunstige ligging op het schakelpunt tussen de stedelijke regio's voor Noord- en Midden-Nederland, met een goede bereikbaarheid via het spoor en de weg. Bovendien kent de stad hoge werkgelegenheid, uitstekende voorzieningen, een ruim cultureel aanbod, een diverse populatie en veel groen-blauwe kwaliteiten in en rondom de stad. Het is een stad met karakter, met steeds meer hoogstedelijke eigenschappen, maar tegelijkertijd is de menselijke maat nog steeds de norm. Zwolle heeft daarmee een aantrekkingskracht op de rest van Nederland. Een blik op de demografische prognoses laat zien dat het inwoneraantal in de provincie Overijssel – en dat met name in de stedelijke gebieden – de komende twintig jaar zal blijven groeien. Een groot deel van deze groei zal in Zwolle terechtkomen.

Wonen in Zwolle kenmerkt zich al decennialang door groene woonmilieus - ook in de stad - en wonen nabij sommige van de beste (culturele) voorzieningen van Nederland - ook nabij natuur en de mooie landschappen van de IJsseldelta. Dit zorgt ervoor dat Zwolle een aantrekkelijke woongemeente is voor een breed scala aan doelgroepen. Van Zwollenaren die graag blijven tot terugkeerders tot gezinnen uit de Randstad.













2

ONTWIKKELING VAN BEVOLKING EN HUISHOUDENS

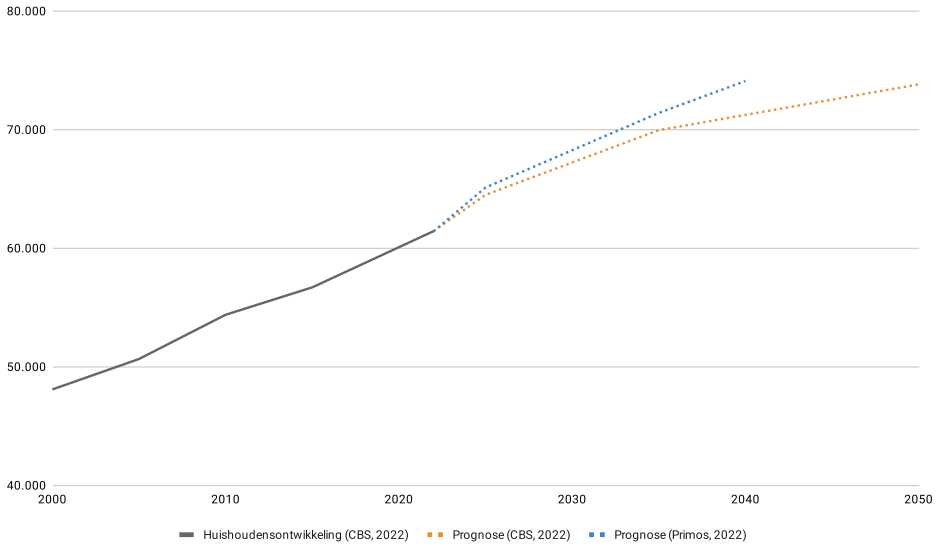


2.1 DE GROEI VAN ZWOLLE: TRENDS, ONTWIKKELINGEN EN AMBITIES

Voordat we ingaan op de kwalitatieve woonbehoefte in de gemeente Zwolle na 2030, schetsen we in dit hoofdstuk op hoofdlijnen de cijfermatige trends en ontwikkelingen die we zien voor de verschillende doelgroepen. Dit biedt inzicht in de kwantitatieve verhoudingen tussen de verschillende doelgroepen en geeft door de oogharen heen een beeld voor de toekomst. Voor niet alle doelgroepen is op gemeentelijk schaalniveau een cijfermatige prognose beschikbaar. Op basis van de beschikbare openbare data, geven we in dit hoofdstuk een richting.

PROGNOSES

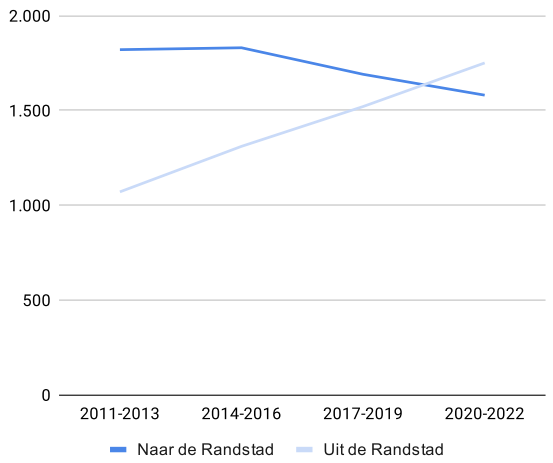
Op dit moment (2023) wonen er 62.400 huishoudens in de gemeente Zwolle. Volgens de meest recente prognoses blijft dit aantal de komende jaren gestaag groeien. Om grip te krijgen op het aantal huishoudens dat groeit, vergelijken we twee recente prognoses: die van het CBS (2022) en de Primos-prognose van ABF Research (2022). De CBS-prognose is voorzichtiger dan de Primos-prognose. Dat heeft onder andere te maken met andere voorspellingen over het binnenlands en buitenlands migratiesaldo. In de vergelijking tussen de twee prognoses wordt een bandbreedte in de groei van het aantal huishoudens zichtbaar (zie figuur 1): 71.000 tot 74.100 huishoudens in 2040. Op basis van de huidige prognoses is het aannemelijk dat de groei na 2040 nog enigszins doorzet, maar dan na 2050 afvlakt. Hier dient ook rekening mee gehouden te worden in het toekomstige woningbouw-programma.



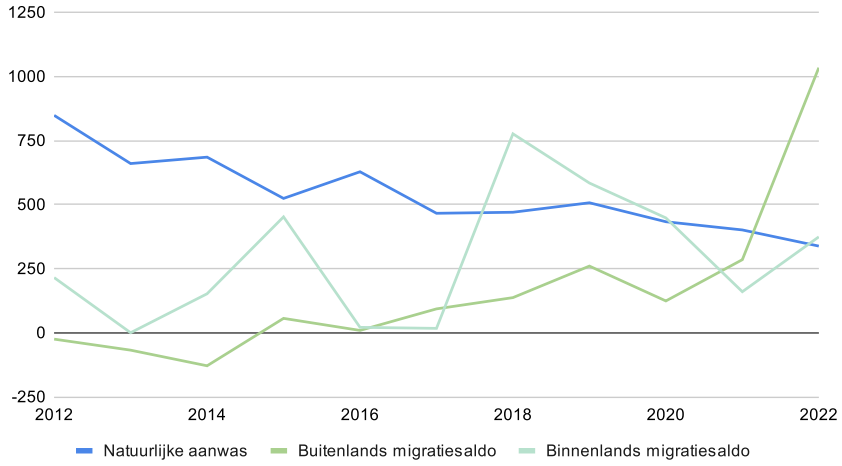
Figuur 2. Verwachte toename huishoudens in de gemeente Zwolle (CBS 2023 en Primos 2022 ABF Research, bewerking RUIMTEVOLK)

AMBITIE GEMEENTE ZWOLLE

Via de regionale verstedelijkingsstrategie committeert de gemeente Zwolle zich aan de ambitie om 15.000 tot 25.000 woningen te bouwen tot 2040 (Regio Zwolle, 2023b). Deze brede groeiambitie is onderbouwd door de prognoses – zie bovenstaand, ca. 8.600 tot 10.600 woningen tot 2040 – en daar bovenop de trend van toenemende binnenlandse migratie vanuit andere regio's (RIGO, 2023), het inlopen van het huidige regionale woningtekort (ABF Research, 2023) en een extra inzet voor de huisvesting van talenten en arbeidskrachten in de regio. De Ontwikkelstrategie Wonen en de omgevingsvisie van de gemeente Zwolle gaan momenteel uit van



Figuur 3. "De trek naar het Oosten": vestigers uit de Randstad in de gemeente Zwolle (RIGO, 2023, bewerking RUIMTEVOLK)



Figuur 4. Natuurlijke aanwas, binnenlands migratiesaldo, buitenlands migratiesaldo in de gemeente Zwolle (CBS, 2023c, bewerking RUIMTEVOLK)

de ambitie van 10.000 woningen tot 2030 – dat zijn er 1.000 per jaar – verdeeld in 60% binnenstedelijk, 40% suburbaan. Inmiddels zijn er al 1.980 woningen van deze ambitie gerealiseerd (peildatum 1-1-2023) (WoonInzicht Zwolle, 2023). De resterende opgave tot 2030 is daarmee 8.020 woningen en **5.000 tot 15.000 in de periode 2030-2040**.

HOGERE BINNENLANDSE- EN BUITENLANDSE MIGRATIE, DALENDE NATUURLIJKE AANWAS

In de ambitie van de gemeente Zwolle is binnenlandse migratie een belangrijke factor. Over hoe de binnenlandse migratie zich de komende jaren gaat ontwikkelen zijn beperkt voorspellingen te doen. Deze ontwikkeling is onder andere afhankelijk van economische factoren, het tempo van de nieuwbouw en beleidskeuzes. Het *binnenlands migratiesaldo* van de gemeente Zwolle laat de afgelopen jaren dan ook een grillig beeld zien. Het saldo fluctueert elk jaar, is sterk afhankelijk van de oplevering van nieuwbouwprojecten en piekte in 2018. Sindsdien is het saldo gedaald. Het onderzoek 'Komen en Gaan' (RIGO, 2023) geeft een beeld van de ontwikkeling van binnenlandse migratie naar Zwolle. Uit dit onderzoek blijkt dat – gemiddeld gezien – het aantal personen dat zich vanuit de Randstad in Zwolle vestigt, de afgelopen jaren is gestegen (zie Figuur 3). Vestigers uit de Randstad zijn inmiddels goed voor 20% van de totale binnenlandse vestiging in Zwolle. Tien jaar geleden was dat nog 16%. Dit past in de bredere trend dat het aantal vertrekkers vanuit de Randstad naar regio's daarbuiten de afgelopen jaren is toegenomen; de zogenaamde "trek naar het Oosten" (AD, 2022; RIGO, 2023). Het *buitenlands migratiesaldo* in Zwolle – afkomstig van immigratie en emigratie – is sinds 2012 fors toegenomen, een ontwikkeling die zich ook op nationaal niveau voordoet. Ten slotte laat de natuurlijke aanwas in Zwolle een dalende trend zien, van ca. 850 personen tien jaar terug in 2012 tot zo'n 340 personen nu (CBS, 2023c). Daarmee heeft migratie een steeds groter aandeel in de totale bevolkingsgroei. De verwachting is dat dit in de toekomst zal blijven (Staatscommissie, 2024).

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN PER HUISHOUDENSTYPE

	Stand				Ontwikkeling		
	2023	2026	2031	2041	'23 t/m '25	'26 t/m '30	'31 t/m '40
Leeftijd x samenstelling							
Alleenstaand < 30 jaar	6800	7400	7000	6400	500	-300	-600
alleenstaand 30 - 64 jaar	11900	12800	13700	14800	900	900	1100
Alleenstaand 65 - 74 jaar	3200	3400	3800	4300	200	400	500
Alleenstaand 75+ jaar	4100	4600	5500	7400	500	800	1900
Paar < 30 jaar	2600	2800	2700	2300	200	-100	-400
Paar 30 - 64 jaar	7300	7400	7500	7200	200	100	-300
Paar 65 - 74 jaar	4100	4300	4600	4800	200	300	200
Paar 75+ jaar	2900	3300	3900	5000	400	600	1100
Gezin	15000	15400	15600	16000	400	200	400
Eenoudergezin	4400	4800	5200	6000	300	400	800
Totaal	**62400**	**66200**	**69400**	**74100**	**3900**	**3200**	**4700**

Figuur 5. Zwolle: ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd x samenstelling, periode 2023 t/m 2040; bron: ABF Primos 2022 (bewerking uit WoON2021, ABF, 2023. Het onderscheid tussen huishoudenstypen op gemeenteniveau is enkel mogelijk via de Primos-prognoses uit 2022)

HUISHOUDENSVERDUNNING: TOENAME VAN KLEINE HUISHOUDENS

Voor de woonopgave leiden demografische ontwikkelingen niet simpelweg tot een lineaire stijging van de woonvraag, maar ook tot andere woonbehoeften (Staatscommissie, 2024). Een belangrijke ontwikkeling is de *huishoudens-verdunning*. Dit betekent dat huishoudens gemiddeld genomen steeds kleiner worden en dat binnen het totaal het aandeel een- of tweepersoonshuishoudens groter wordt, de zogenaamde kleine huishoudens. Ongeveer twee op de drie huishoudens in de gemeente bestaat nu al uit kleine huishoudens. De groei komt met name door een sterke toename van eenpersoonshuis-houdens en eenoudergezinnen in de gemeente Zwolle (zie Figuur 8 in de bijlage). Volgens de prognose van het PBL/CBS zet deze trend door tot 2050 (PBL/CBS, 2022, zie ook Figuur 9 in de bijlage). In de Nederlandse steden – waaronder Zwolle – zal er tot 2050 waarschijnlijk altijd netto groei blijven plaatsvinden, maar we zullen relatief gezien meer kleinere huishoudens zien. Dit blijkt ook uit de eerder benoemde Primos-prognose: 75% van de verwachte huishoudensgroei tot 2041 zal bestaan uit een- of tweepersoonshuishoudens, zie Figuur 5 (ABF Research, 2023). De kleine huishoudens vormen daarmee in 2041 circa 70% van het totale aantal huishoudens. In deze verkenning komen deze kleine huishoudens in verschillende doelgroepen terug. Dit kunnen (koop)starters zijn, uitstromers uit een instelling, statushouders, arbeids- en kennismigranten.

ZWOLSE GEZINNEN: EEN STABIELE FACTOR TOT NU TOE, LICHTE DALING NAAR DE TOEKOMST

De afgelopen 20 jaar is het percentage gezinnen in de gemeente Zwolle nagenoeg stabiel gebleven (zie Figuur 8 in de bijlage). Sinds 2000 bestaat ongeveer een derde van de Zwolse huishoudens uit gezinnen met kinderen. Dit ligt op het landelijk gemiddelde (CBS, 2023a). Het percentage gezinnen ligt anno 2023 in Zwolle wel hoger dan in andere (of randstedelijke) steden zoals Amsterdam (23%), Utrecht (27%), Nijmegen (23%) of Eindhoven (26%). Het laat zien dat Zwolle een sterke aantrekkingskracht heeft op gezinnen, onder andere vanwege het ruime aanbod van woningen in aantrekkelijke groenstedelijke woonmilieus dichtbij hoogstedelijke voorzieningen. De Primos-prognose – zie Figuur 5 – laat zien dat het aantal gezinnen de komende twintig jaar in absolute aantallen blijft stijgen, maar dat het aandeel relatief gezien kleiner wordt. Daarom is de verwachte autonome ontwikkeling dat het aandeel Zwolse gezinnen de komende jaren licht zal afnemen in het totaal aantal huishoudens van 31% naar 29,7% (ABF Research, 2023).

VERGRIJZING: TOENEMEND AANDEEL SENIOREN

Met veel zekerheid is vast te stellen dat – net als in de rest van Nederland – het aantal ouderen in Zwolle de komende decennia sterk zal groeien. Zeker na 2030. In 2022 waren er circa 21.500 65-plussers in Zwolle (CBS, 2022a). In 2040 loopt dit aantal waarschijnlijk op tot circa 31.500 (Gemeente Zwolle, 2023a), deze verwachting wordt bevestigd in andere prognoses zoals de Primos-prognose en de Pronexus-prognose (zie Figuur 10 in de bijlage). In twintig jaar tijd komen er dus minimaal 10.000 ouderen bij in Zwolle. Een kleine 30% van de Zwollenaren in 2040 is naar verwachting 65--plus (Abf Research, 2023).

> “De kwaliteit van Zwolle is heel erg te herleiden naar ‘brede welvaart’ en ‘sociale kwaliteit’. ... Het heeft te maken met een gevoel van trots en een gevoel van thuis. Het linkt ook aan de fysiek-ruimtelijke kant – de ‘buurtgedachte’ speelt heel erg in Zwolle, dat is heel bijzonder aan een stad als Zwolle.

2.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN BIJZONDERE DOELGROEPEN

Voor de bijzondere doelgroepen – wonen met zorg, arbeidsmigranten, kennismigranten, studenten en statushouders – is het lastig om kwantitatieve voorspellingen te doen op gemeenteniveau, omdat (a) de ontwikkeling afhankelijk is van (internationale) ontwikkelingen zoals klimaat, oorlog, economische crises, (b) de bestaande prognoses alleen op een hoger schaalniveau beschikbaar zijnen, of (c) de ontwikkeling sterk afhankelijk is van politieke keuzes.

Omdat de bijzondere doelgroepen echter een belangrijk onderdeel uitmaken van de totale ambitie van de gemeente Zwolle, brengen we in Figuur 12 in de bijlage in beeld wat we op basis van bestaande prognoses en openbare data kunnen zeggen over de kwantitatieve ontwikkeling richting de toekomst. Een deel van deze doelgroepen overlapt met de huishoudenstypen de voorgaande paragraaf. Zo kan een huishouden dat zorg ontvangt ook een koppel van boven de 75 jaar zijn. Het is daarom niet mogelijk om de doelgroepen simpelweg bij elkaar op te tellen om tot een totaal te komen. Figuur 12 geeft dus geen harde aantallen, maar een indicatie van de verwachte groei van de verschillende doelgroepen in de Zwolse woonopgave.

TOENEMENDE ZORGBEHOEFTE ONDER SENIOREN EN ANDERE DOELGROEPEN

Een deel van het groeiende aantal senioren zal ook een zorgbehoefte ontwikkelen. Dit betekent dat er in de toekomst relatief meer plekken nodig zullen zijn in woonzorgcentra en geclusterde woonvormen[1]. Ook zal het aantal senioren dat in hun reguliere woning thuis zorg ontvangt, toenemen. De Monitor Gezond Leven van de provincie Overijssel (2023) laat de ontwikkeling van de woonbehoefte van senioren met een zorgvraag in Zwolle zien (zie Figuur 11 in de bijlage). Het gaat hierbij om ruim een *verdubbeling* in de vraag in geclusterde woonvormen, maar ook om een lichte stijging in de vraag naar plekken in woonzorgcentra met somatische en psychiatrische zorg. Andere zorgbehoevende doelgroepen (uitstroom beschermd wonen, kwetsbare jongeren, gehandicaptenzorg, uitstroom detentie) zullen nagenoeg proportioneel stijgen met de bevolkingsgroei van de gemeente Zwolle (Provincie Overijssel, 2023).

MEER STUDENTEN IN HET UNIVERSITAIR ONDERWIJS, MINDER IN HET HBO

Het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) maakt een jaarlijkse prognose van de ontwikkeling van de studentenpopulatie in Nederland, onderverdeeld in onderwijsniveau. Hoewel de prognoses niet voorbij 2030 kijken, laten ze een duidelijke trend zien. Een significante ontwikkeling is dat het aantal studenten in het universitair onderwijs (wo) de komende jaren zal stijgen, terwijl het aantal mbo- en hbo-studenten de komende jaren afneemt (Ministerie OCW, 2023). De stijging van het aantal studenten in het wo komt vooral door de influx van buitenlandse studenten (Staatscommissie, 2024). Het aandeel buitenlandse studenten op hbo- en mbo-niveau ligt echter beduidend lager. Deze hbo- en wo-studenten studenten zullen meer dan mbo-studenten zoeken naar een eigen woonruimte in de nabijheid van onderwijs en stedelijke voorzieningen. In 2021 woonden er 5.290 uitwonende studenten in Zwolle, met name in de stedelijke wijken Diezerpoort (21%) en Assendorp (25%) (CBS, 2022c). Hoe dit aantal zich na 2030 ontwikkelt, is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het onderwijsaanbod in Zwolle en het aanbod van studentenwoningen. Momenteel is er in Zwolle een tekort aan woningen voor deze doelgroep, vooral kleine betaalbare studio's (Kences, 2023).

VERWACHTE TOENAME ARBEIDSMIGRATIE EN KENNISMIGRATIE

Arbeidsmigratie is opgedeeld in twee categorieën: (1) kennismigranten, deze groep is veelal hooggeschoold, en komt vaker van buiten de EU en (2) arbeidsmigranten, veelal laaggeschoold, afkomstig uit EU-landen als Polen, Bulgarije en Roemenië (SEO, 2022). Het onderscheid tussen de twee groepen wordt gemaakt op inkomensniveau[2]. Daarbij vindt de kennismigrant meestal zijn/haar eigen weg op de woningmarkt, terwijl huisvesting voor arbeidsmigranten met name grootschaliger via de werkgever georganiseerd wordt. Deze huisvesting bevindt zich vaak in de buurt van werkgelegenheid in de industriële of agrarische sector.

In de gemeente Zwolle wonen naar schatting 1.015 arbeidsmigranten in 2021, vooral in de wijken Stadshagen, Holtenbroek en Diezerpoort. De komende jaren is de verwachting dat het aantal arbeidsmigranten groeit door de krimpende Nederlandse beroepsbevolking en blijvende groei van werkgelegenheid (Decisio & Companen, 2023). Wanneer dit regionaal wordt vertaald, laat dit een verwachte groei zien van 1.300 tot 2.900 arbeidsmigranten in regio West-Overijssel tot 2030. Een deel van deze groep zal huisvesting zoeken (in de buurt van) Zwolle; als in de regio het aantal arbeidsmigranten toeneemt, clustert dat zich vooral in steden. Dan de kennismigranten: in de pre-corona jaren (2015-2019) groeide deze groep met 10% tot 15% per jaar, in 2022 wonen er nu naar schatting 223 kennismigranten in de gemeente Zwolle (CBS, 2022b).

STATUSHOUDERS: GROTE (INTER)NATIONALE ONZEKERHEID

Via de jaarlijkse taakstelling bepaalt het Rijk hoeveel statushouders gemeenten moeten huisvesten. Dit aantal fluctueert elk jaar, en is sterk afhankelijk van de instroom van asielzoekers in Nederland, en daarmee weer afhankelijk van mondiale economische en geopolitieke ontwikkelingen. Het afgelopen decennium hebben we deze fluctuatie gezien onder andere als gevolg van oorlogen in Syrië en Oekraïne. De huidige taakstelling in 2023 voor de gemeente Zwolle is 294, en volgens de provinciale prognose zal dit in de volgende drie jaren op 337 per jaar zijn tot en met 2025 (Provincie Overijssel, 2023). Dit kan echter zomaar veranderen. Het is dus ook zeer onzeker wat de kwantitatieve ontwikkeling voor deze doelgroep na 2025 zal zijn, maar de verwachting is dat asielmigratie door aanhoudende geopolitieke en regionale instabiliteit de komende jaren substantieel blijft (Staatscommissie, 2024).

1 Voor de nieuwbouwopgave hanteert het ministerie van BZK en VWS de volgende definitie voor geclusterd wonen: tenminste twaalf woningen en een ontmoetingsruimte, bewoond door overwegend ouderen.

2 De Rijksoverheid hanteert een inkomensgrens die bepaalt of iemand een kennismigrant is of niet. Deze inkomensgrens is te vinden op de website van de IND en is leeftijdsafhankelijk.

2.4 CONCLUSIES

Op basis van de bovenstaande (verwachte) kwantitatieve ontwikkelingen – met de inachtneming van alle disclaimers – kunnen we een aantal conclusies trekken die we meenemen in de kwalitatieve behoefte:

- Ten eerste krijgt de gemeente Zwolle de komende jaren te maken met **vergrijzing** en een bijbehorende toenemende **zorgvraag**. Het aantal senioren in Zwolle blijft groeien en maakt een steeds groter deel uit van de totale populatie. Dit betekent dat er in de toekomst relatief meer plekken nodig zullen zijn in woonzorgcentra, geclusterde woonvormen maar ook in reguliere woningen waar senioren langer zelfstandig thuis wonen en – wanneer nodig – zorg ontvangen.

- Ten tweede vraagt toenemende **huishoudensverdunning** richting 2040 – voor alle leeftijdscategorieën – relatief meer kleinere woningen op de Zwolse woningmarkt. Ook betekent huishoudensverdunning dat er relatief steeds 'meer woningen' per persoon nodig zijn.

- Ten derde is de groei van de gemeente Zwolle grotendeels afhankelijk is van **migratie**, zowel vanuit het binnen- als buitenland. Ondanks alle onzekerheden rondom dit thema, laten de huidige trends zien dat Zwolle verschillende doelgroepen uit andere regio's in Nederland zal aantrekken, maar ook arbeidsmigranten en kennismigranten uit het buitenland. In historische context is dit kenmerkend voor een gemeente die sinds de jaren '70 een gestage groei heeft doorgemaakt, en daarbij altijd mensen van buitenaf heeft aangetrokken vanwege de aantrekkelijke woonomgeving. Waar dit in de voorgaande jaren relatief vanzelfsprekend ging, is er anno 2023 meer sturing nodig op de vraag welke doelgroepen de gemeente graag wil aantrekken. Daarvoor is het belangrijk om naar de woonwensen per doelgroep te kijken – mensen verhuizen immers niet zonder reden. In het volgende hoofdstuk zoomen we daarom verder in op de kwalitatieve woonbehoefte van verschillende doelgroepen in de gemeente Zwolle.

3

ONTWIKKELING VAN DE KWALITATIEVE WOONBEHOEFTE



Hoe willen verschillende Zwolse doelgroepen in de toekomst wonen? In wat voor woning, woonomgeving en samenleving? Hoe, waar en met wie? Uit onderzoek van het CBS blijkt dat 9 op de 10 volwassen die tevreden zijn met hun woning of woonomgeving, ook tevreden zijn met hun eigen leven. Woongeluk gaat daarbij niet alleen over de woning zelf. Vaak belangrijker is de fysieke en sociale omgeving waarin de woning zich bevindt. De directe woonomgeving – met name het ervaren van sociale cohesie ofwel binding met de buurt – is een belangrijkere factor voor tevredenheid met het leven dan de woning zelf (CBS, 2018).

In dit hoofdstuk onderscheiden we eerst vijf algemene trends die nu en in de toekomst invloed hebben op de woonbehoefte. Dit zijn meer algemene ontwikkelingen die zichtbaar zijn op het wonen in Zwolle. Daarna kijken we per doelgroep hoe de (veranderende) woonbehoefte zich vertaalt in de woning, de woonomgeving en de manier van samenwonen.



3.1 VIJF TRENDS VOOR DE WOONBEHOEFTE VAN DE TOEKOMST

1 - DE ZORGVRAAG VAN DE TOEKOMST: MEER ZORG, WEL LANGER ZELFSTANDIG WONEN

De vergrijzingstrend gaat hand in hand met een toename van het aantal mensen met een zorgvraag. Daarbij zien we dat senioren steeds vaker en langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook als zij een zorgbehoefte ontwikkelen (Gemeente Zwolle, 2023a; BETA & AM, 2023). Dit vraagt om meer plekken in woonzorg-voorzieningen, maar ook om meer mogelijkheden voor zorg(voorzieningen) op wijkniveau. In de toekomst zal maatschappelijke ondersteuning en zorg meer vraaggestuurd worden, waarbij er gezocht moet worden naar een balans tussen (1) bevordering van zelfredzaamheid en (2) passende ondersteuning – waar nodig – te kunnen bieden (Gemeente Zwolle, 2023b). Ook zwelt de roep om woonzorgtussenvormen en geclusterd wonen steeds meer aan (BETA & AM, 2023).

2 - TOENEMEND KLIMAATBEWUSTZIJN

Net als de rest van Nederland krijgt de gemeente Zwolle te maken met de gevolgen van klimaatverandering: langere perioden van droogte, extremere regenbuien en hogere temperaturen. De specifieke ligging van Zwolle in de IJsseldelta maakt dit extra duidelijk (Gemeente Zwolle, 2021). Klimaatbewust wonen zal daarom naar verwachting toenemen als belangrijk aspect in de woonbehoefte.

3 - AAN DE SLAG IN DE BESTAANDE WIJKEN

Met de groeiambitie van de gemeente Zwolle wordt er tot 2050 een groot aantal woningen aan de voorraad toegevoegd. Echter, het merendeel van de woningvoorraad in 2050 staat er nu al. Een voorraad die tegen die tijd zonder investeringen voor een belangrijk deel energetisch en (woon- en markt)technisch verouderd is. Daarmee ligt de grootste woonopgave van de gemeente in de bestaande wijken, dorpen en het buitengebied. Met name in de woningen die voor 1985 gebouwd zijn, liggen grote uitdagingen als het gaat om verbetering van de energetische prestaties.

4 - VAN WOONHUIS NAAR LEEFHUIS

De afgelopen jaren zien we een kwalitatieve trend van traditionele woonhuizen naar meer functionele 'leefhuizen'. Woningen dienen niet meer louter als *woon*plek, maar ook als ruimte waarin men comfortabel kan thuiswerken, waar genoeg plek is voor hobby's en vrijetijdsbesteding. Dit lijkt te gelden voor diverse groepen huishoudens, ongeacht hun grootte of leeftijd. Logischerwijs impliceert dit dat huishoudens doorgaans vaker op zoek zijn naar extra ruimte, zowel binnen – bijvoorbeeld een extra kamer – als buiten de woning – een grotere tuin, privé of gedeeld (De Groot & Aalders, 2022). Dit geldt met name buiten de grote steden. Binnen de regio Zwolle is al door regionale experts vastgesteld dat deze vraag ook hier sterk leeft, en daarmee een fundamenteel onderdeel uitmaakt van de woningbehoefte in de regio, nu en in de toekomst (Regio Zwolle, 2023a). De behoefte aan ruimte lijkt door te groeien.

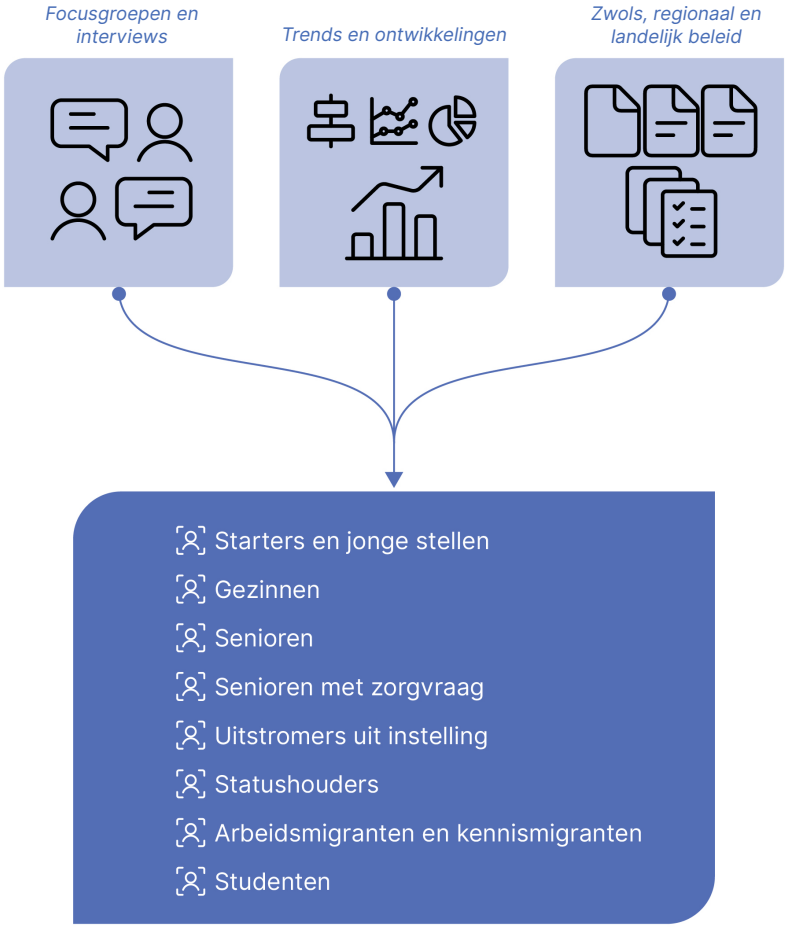
5 - INDIVIDUALISERING EN NIEUWE MANIEREN VAN (SAMEN) LEVEN

De Trendrapportage Sociaal Domein van de gemeente Zwolle definieert individualisering als volgt: "mensen bepalen in toenemende mate zelf hoe ze hun leven vorm geven". Er is daardoor " steeds minder standaard in levensloop dus in relatie, woonvormen en werk", "minder gevoel van samenhang" en een toenemende ervaring "dat [mensen] steeds meer op zichzelf aangewezen zijn" (Gemeente Zwolle, 2023b). Dit uit zich onder andere in een daling van vrijwilligerswerk en sociale participatie, en een stijging van gevoelens van eenzaamheid, vooral onder ouderen (Gemeente Zwolle, 2022a). Naast het gemeentelijke niveau wordt deze trend ook regionaal (Regio Zwolle, 2023a) en nationaal breed onderkend (RIVM, 2019). Een deel van de samenleving heeft in reactie op deindividualiseringbehoefte aan nieuwe manieren van samenleven waarin meer gedeeld wordt. Deze behoefte verschilt wel per doelgroep. Zo blijkt uit onderzoek dat collectieve woonvormen vooral in trek zijn bij jongeren tot 24 jaar en ouderen vanaf 55 jaar (Wonder, 2019).

3.2 KWALITATIEVE WOONBEHOEFTE PER DOELGROEP

In dit hoofdstuk beschrijven we per doelgroep de kwalitatieve woonbehoefte op basis van de focusgroepen, diepte-interviews en literatuurstudie. We kijken hierbij naar aspecten op het niveau van woning (waaronder kwaliteit, situering, typologie en buitenruimte), woonomgeving (waaronder voorzieningen, gezondheid/welzijn/veiligheid, mobiliteit en klimaat/natuur) en samenleving/dynamiek (waaronder samen leven in de buurt, collectieven/ woonvormen, ontmoetingsplekken en gezamenlijke activiteiten).

Per doelgroep geven we een bondige beschrijving van de onderzoeksresultaten, ondersteund door inspiratie- en referentiebeelden. Dit zijn beelden van passende woonomgevingen voor de betreffende doelgroep, maar ook foto's die een gezicht geven aan de doelgroepen die in dit onderzoek aan bod komen.



STARTERS EN JONGE STELLEN

Starters zijn de meest ‘traditionele’ groep op de Zwolse woningmarkt. Waar deze jonge huishoudens in het westen van het land vaak kiezen voor een bepaalde woonomgeving en stedelijke dynamiek, zijn jonge Zwolse huishoudens eerder gericht op de woning zelf. Hierdoor vertrekt deze groep ook relatief makkelijk naar omliggende gemeenten of regio’s als een betaalbare woning die aan de eisen voldoet daar makkelijker beschikbaar is dan in Zwolle. Starters hebben vaak voorkeur voor een groenstedelijk of suburbaan woonmilieu. Deze doelgroep zoekt naar zo veel mogelijk woning voor het budget waarbij wordt voorgesorteerd op de volgende levensfase. Er wordt vaak gezocht naar minimaal 3 kamers, liefst flexibel in te richten: ruimte voor thuiswerken en eventuele gezinsuitbreiding. Een goede energetische kwaliteit en een eigen tuin zijn van belang. Als het even kan heeft deze groep voorkeur voor een koopwoning. OV, horeca en dagelijkse voorzieningen moeten nabij zijn.

Bij jonge stellen – tot ongeveer 30 jaar oud – zien we dat de woonomgeving een grote rol speelt in de woonwens. Deze groep heeft behoefte aan een dynamische, stedelijke woonomgeving met veel voorzieningen dichtbij, zoals cultuur en horeca. Omdat het kleine, dynamische huishoudens zijn met (nog) geen kinderen, hoeft de woning zelf minder groot te zijn.



Referentie 1





Referentie 2



Referentie 3

Starters en jonge stellen hebben ook veel overeenkomsten. Beide groepen zijn zich zeer bewust van klimaatverandering en milieu en hechten belang aan een gezonde leefomgeving. Voorsorterend op eventuele gezinsuitbreiding kijkt men vaak alvast naar de nabijheid van scholen en kinderopvang. Daarnaast staan beide groepen vaak open voor collectieve of gedeelde ruimtes en voorzieningen, mits die aangeboden worden als af te nemen dienst (denk aan pakketpunt, gedeelde tuin naast eigen balkon, reserveerbare logeerkamer) en niet als gezamenlijke activiteit of verplichting. Privacy is hierbij erg belangrijk.





Referentie 4



Referentie 5



Referentie 6

GEZINNEN

Een derde van de Zwolse huishoudens is een gezin, en de autonome ontwikkeling voorspelt een lichte daling richting de toekomst Traditioneel gezien zoeken gezinnen over het algemeen nog steeds een grondgebonden koopwoning met veel kamers en een goede buitenruimte in groene en kindvriendelijke wijken. Het liefst dichtbij de stad – vanwege werkgelegenheid, onderwijs/ kinderopvang en culturele voorzieningen.Een groot deel van de jonge gezinnen woont vaak in de groenstedelijke buitenwijken in randgemeenten (Laarman & van Dam, 2018; RIGO, 2021).
Onderzoek van het PBL toont voor het laatste decennium echter een tegengestelde trend: steeds meer gezinnen willen in de stad (blijven) wonen, in een meer stedelijk milieu (PBL, 2015; De Groot & van Dam, 2017). Dit signaleren ook de experts die wij gesproken hebben, ondanks dat dit een onderwerp van discussie blijft. Hoewel er doorgaans wordt ingeleverd op ruimte en betaalbaarheid, biedt stedelijk wonen andere voordelen: uitstekende nabijheid van voorzieningen en de dynamiek van het stadse leven.
Met name voor gezinnen uit het westen van het land is een grote tuin belangrijk. Gezinnen kiezen voor een woonomgeving met scholen, kinderopvang, verenigingen en speelplekken in de buurt. Voorzieningen zoals horeca en musea worden belangrijker en dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten in de directe nabijheid worden minder belangrijk (boodschappen worden bezorgd). Gezinnen van buiten de regio/uit het westen van het land kiezen voor de nabijheid van ov en de snelweg.





Referentie 7



Referentie 8



Tot slot lijkt een nieuwe generatie jonge gezinnen steeds vaker belang te hechten aan een duurzame woning. Gezinnen staan daarbijsteeds vaker open voor vernieuwende compacte woonvormen (eventueel gestapeld) en het delen van (buiten) ruimten en voor deelmobiliteitsconcepten. In hoogstedelijke gebieden wordt hier ook mee geëxperimenteerd in verschillende vormen (BPD, 2017). Hoewel parkeren nog steeds belangrijk wordt gevonden, zien experts er een kans dat het toenemend belang van een groene, gezonde leefomgeving hier verandering in teweegbrengt. Qua samenleving/dynamiek kiezen gezinnen voor sociaal toezicht en veiligheid, maar ook voldoende privacy.

Meewegende factor: samengestelde gezinnen
Het aantal samengestelde gezinnen neemt de laatste decennia sterk toe (CBS, 2020), net als het aantal kinderen dat niet meer bij beide ouders woont (CBS, 2023b). Deze trend zet naar verwachting door. In de Primos-prognose neemt het aantal eenoudergezinnen richting 2040 sneller toe dan het aantal tweeoudergezinnen (ABF Research, 2040). Meer kinderen wonen met half- en/of stiefbroers/-zussen/-vaders/-moeders. Ondanks dat specifieke gegevens over deze groep ontbreken, kan worden aangenomen dat de woonvoorkeuren van de samengestelde gezinnen voor een belangrijk deel overeenkomen met die van andere gezinnen. Wel zal er meer behoefte zijn aan flexibiliteit in woningen waar gezinnen een verschillende samenstelling hebben op verschillende momenten in de week of maand.





Referentie 9

MOTIVATIE MIGRATIE

Korte afstand	*Lange afstand*
Sociale afstand	Woonomgeving
Werkgelegenheid	Woonmilieu/landschap
Beschikbaarheid	Woonaanbod
Prijs	Bereikbaarheid
Lager/middelbaar opgeleid	Hoger opgeleid
Netwerk regionaal	Netwerk landelijk
Voorzieningen	Voorzieningen

Figuur 6. Motieven voor migratie van huishoudens. Mensen die de beslissing maken om over een korte afstand te verhuizen, hebben over het algemeen andere verhuismotieven dan mensen die over een lange afstand verhuizen. Bron: obv o.a. migratieonderzoek provincie, Motivaction, onderzoek F.Thissen (UvA)



Referentie 10

SENIOREN

In 2040 bestaat een kleine 30% van de Zwolse bevolking uit 65+-huishoudens, bijna uitsluitend een- of tweepersoonshuishoudens. Mensen blijven langer gezond en vitaal en we zien dat 65+ers toenemend actief zijn in de maatschappij, bijvoorbeeld als mantelzorger of vrijwilliger. *Onder de groep 65+ers bevinden zich ook mensen met een zorgvraag. Vanwege hun specifieke kwalitatieve woonbehoefte bespreken we hen apart op pagina 31.*

Senioren zijn behoorlijk wijkgebonden en alleen verhuisgeneigd als een nieuwe woning en woonomgeving duidelijk van meerwaarde zijn: comfortabeler, dichterbij kinderen of vrienden, dichterbij culturele voorzieningen of natuur of passender bij een mogelijke toekomstige zorgvraag. Dit maakt senioren een minder traditionele groep op de woningmarkt: samenleving/dynamiek en woonomgeving zijn vaak belangrijker dan de woning zelf.

Qua woning hebben senioren een voorkeur voor een grondgebonden woning met voldoende kamers. Zeker voor stellen geldt dat meer thuis zijn na het pensioen ook zorgt voor een behoefte aan aparte ruimtes om hobby's uit te voeren en gasten te ontvangen. Flexibiliteit in de indeling van de woning is een pré: zo kan geanticipeerd worden op een zorgvraag die misschien later komt. Een tuin of buitenruimte is voor veel senioren heel belangrijk. Senioren staan echter vaak ook open



Referentie 11







Referentie 12

voor gedeelde voorzieningen en ruimtes, mits er ook voldoende privacy is. Bijvoorbeeld: een eigen (klein) balkon met daarnaast een gedeelde tuin om in te tuinieren, een gedeelde logeerkamer die gereserveerd kan worden voor bezoek of een gezamenlijke hobbykamer of werkplaats. Een klein deel staat open voor collectieve woonconcepten waarin voor elkaar gezorgd wordt en/of gezamenlijke activiteiten worden ondernomen.

Senioren hebben een voorkeur voor een (groen) stedelijk of suburbaan woonmilieu. Nabijheid van dagelijkse voorzieningen, ov/mobiliteit en huisarts, zorg, apotheek en ontmoetingsplekken in de buurt zijn belangrijk. Sociaal toezicht en veiligheid zijn van belang, evenals een goede menging van verschillende leeftijdsgroepen en huishoudenstypen in de buurt.





Referentie 13



Referentie 14



SENIOREN MET ZORGVRAAG

Met de groei van het aantal senioren neemt ook het aantal thuiswonende senioren met een zorgvraag toe. Zoals hoofdstuk 2 laat zien, maakt deze groep een groot deel van de Zwolse huishoudensgroei tot 2040 uit. Het gaat meestal om een- of tweepersoonshuishoudens. Het is een relatief nieuwe doelgroep op de woningmarkt: waar mensen eerder in een 'bejaardenhuis' gingen wonen, blijven zij nu vaker zelfstandig wonen. Dit vraagt veel van de woning: deze moet flexibel in te delen zijn naar de zorgbehoefte (bijvoorbeeld de mogelijkheid om de slaapkamer naar beneden te verplaatsen, rolstoeltoegankelijkheid, keukens die hoger of lager ingesteld kunnen worden etc.) en zo veel mogelijk gelijkvloers zijn. Vaak staan senioren met een zorgvraag open voor collectieve en geclusterde woonvormen (zie Figuur 7), waarin ruimte is voor ontmoeting en onderlinge ondersteuning. Binnen het geclusterd wonen zien we onder Zwolse ouderen een groeiende voorkeur voor hofjeswonen, grondgebonden woningen en luxe appartementen. Daarentegen neemt de behoefte naar traditionele seniorencomplexen en serviceflats richting 2040 af (zie Figuur 7).

De woonomgeving wordt vaak belangrijker gevonden dan de woning zelf: een toegankelijke, dementievriendelijke en inclusieve leefomgeving waarin senioren met een zorgvraag zich goed zelfstandig kunnen redden. Vaak blijven senioren





Referentie 15



Referentie 16



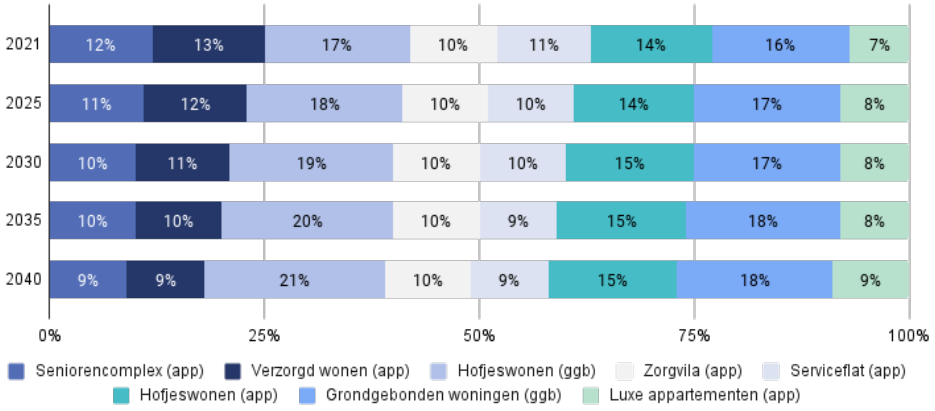
met zorgvraag als ze moeten verhuizen het liefst in de eigen buurt wonen. Ook hebben senioren met een zorgvraag voorzieningen graag nabij, zowel de zorgvoorzieningen als dagelijkse voorzieningen als ontmoetingsplekken. Hierbij gaat het deels om zelfstandigheid (zelf de boodschappen kunnen doen) en deels om ontmoeting (het praatje aan de kassa). Het is denkbaar dat de senioren van de toekomst het prima vinden om hun boodschappen en/of zorg deels digitaal te organiseren, als er in de eigen leefomgeving maar laagdrempelige aanleidingen blijven bestaan voor ontmoeting en betekenisvolle interactie met andere mensen (juist ook uit andere leeftijdsgroepen). Sociaal toezicht, veiligheid en een aanbod van activiteiten/ verenigingsleven zoals volkstuinen of kerken zijn van belang.



Referentie 17



Referentie 18



Figuur 7. Gewenste woonconcepten binnen het geclusterd wonen 2021-2040; Companen 2022, bewerking RUIMTEVOLK



Referentie 19

UITSTROMERS UIT ZORGINSTELLING, BESCHERMD WONEN,OF MAATSCHAPPELIJKE OPVANG

Het aantal mensen dat uit een (zorg)instelling uitstroomt naar een zelfstandige woning groeit. Dit zijn vaak eenpersoons- en soms tweepersoonshuishoudens. Het is een diverse groep, voor wie de samenleving/dynamiek vaak van groter belang is dan de woning of woonomgeving. Dan gaat het om de nabijheid van een sociaal netwerk (vrienden en familie in de buurt), voldoende draagkracht in de buurt/wijk, de aanwezigheid van verschillende leefstijlen en een goede balans tussen sociale cohesie en privacy. Uitstromers willen niet gestigmatiseerd worden en in zekere mate anoniem kunnen leven, maar de woning en woonomgeving moeten wel uitnodigen tot contact en ontmoeting.

Qua woning hebben uitstromers voorkeur voor collectieve of geclusterde woonvormen, waarbinnen ruimte is die toevallige ontmoeting mogelijk maakt en waar mensen elkaar een beetje ‘in de gaten kunnen houden’ op momenten dat er geen zorgverleners in de buurt zijn. De behoefte aan ontmoeting vraagt om een fysieke plek (buurthuis/buitenruimte), maar ook om een





Referentie 20



Referentie 21



Referentie 22

(professioneel gefaciliteerd) programma met activiteiten. De woningen of wooneenheden moeten overzichtelijk zijn (niet meer dan twee slaapkamers), met eventueel een kleine tuin. Het delen van een woning kan kansrijk zijn, maar er moet wel voldoende ruimte zijn voor zelfstandig leven en privacy. Bijvoorbeeld: een woning met twee gelijkwaardige slaapkamers met twee eigen kleine privé badkamers en een gedeelde woonkamer/keuken. In de woonomgeving is het van belang dat dagelijkse en zorgvoorzieningen nabij zijn, evenals groen, natuur en rustige plekken om prettig te verblijven.





Referentie 23



Referentie 24



STATUSHOUDERS

Zoals in hoofdstuk 2 geschetst zal het aantal statushouders in Zwolle naar verwachting blijven groeien, maar zal dit zelden geleidelijk gebeuren. Internationale ontwikkelingen, oorlogen en klimaatverandering kunnen voor een schoksgewijze ontwikkeling zorgen. Statushouders krijgen een woning toegewezen. De vraag is daarmee niet zozeer welke woning, woonomgeving en samenleving/dynamiek zij kiezen, maar wat de aspecten zijn die hen helpen slagen bij het prettig wonen en integreren in Zwolle. Voor statushouders zijn woonomgeving en samenleving/dynamiek belangrijker dan de woning zelf. In de woning is het vooral belangrijk dat er voldoende kamers zijn voor de gezinssamenstelling. Statushouders hebben geen voorkeur voor een specifiek woonmilieu, maar een stedelijk, groenstedelijk of suburbaan woonmilieu zal vaak beter passen dan een landelijk woonmilieu: het is van belang dat dagelijkse voorzieningen, werk en school nabij zijn (op fietsafstand of makkelijk bereikbaar via ov) zodat alle leden van het gezin zich snel zelfstandig kunnen redden.

Qua samenleving helpt het meestal als statushouders kunnen landen in een hechte buurt/gemeenschap waar aangesloten kan worden op een bestaand verenigingsleven, bijvoorbeeld in een volkstuin, buurthuis of moskee. Een goede mix van huishoudenstypes en leeftijdsgroepen bevordert integratie.


Referentie 25



Referentie 26






Referentie 27


Referentie 28


Referentie 29




Referentie 30

ARBEIDSMIGRANTEN EN KENNISWERKERS

Arbeidsmigranten en kennismigranten vormen een kleine, maar steeds belangrijker groep op de Zwolse woningmarkt: ofwel omdat de groep in de laatste tien jaar flink is gegroeid en dat de verwachting (landelijk) is dat deze ontwikkeling doorzet (arbeidsmigranten) ofwel omdat de groep expliciet benoemd is in de Zwolse omgevingsvisie (kennismigranten). De kwalitatieve woonbehoefte tussen beide groepen verschilt.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten kunnen zich tijdelijk (short-stay) of langer (long-stay) in Nederland vestigen. Voor short-stay arbeidsmigranten zijn vaak de (beschikbaarheid van een) wooneenheid en voorzieningen het belangrijkst en speelt samenleving/dynamiek minder een rol. Er is een voorkeur voor geclusterd wonen op een grootschalige locatie. Sport, eten en vermaak zoekt men op fietsafstand, het liefst binnen het complex/de grootschalige locatie. De nabijheid van dagelijkse voorzieningen en werk zijn doorslaggevend. Arbeidsmigranten zijn grotendeels afhankelijk van een goede begeleiding bij het zoeken van een woning en het wonen en (samen)leven op de locatie. Voor long-stay arbeidsmigranten worden woonomgeving en samenleving/dynamiek belangrijker. Dan zijn de woonbehoeftes vergelijkbaar met die van andere gezinnen en jonge stellen.







Referentie 31



Referentie 32

Kennismigranten

Kennismigranten blijven vaak langer in Nederland. Een deel vindt in Nederland een relatie en/of start hier een gezin. De woonomgeving is voor kennismigranten belangrijk. In een woning zoeken zij vooral voldoende kamers voor het (groeiende) huishouden. Kennismigranten hebben een voorkeur voor stedelijke woonmilieus, nabij ov- en (culturele) voorzieningen. Ze zoeken vaak gelijkgestemden: omdat kennismigranten vaak langer in Nederland blijven willen ze een sociaal netwerk kunnen opbouwen. De reisafstand tot werk is ook belangrijk, maar vaak accepteren kennismigranten een langere reistijd dan Nederlanders. Qua voorzieningen is de aanwezigheid van een internationale school vaak doorslaggevend.





Referentie 33



Referentie 34



STUDENTEN

Studenten vormen een kleine, maar zichtbare groep op de woningmarkt. Omdat hun leven zich voor een groot deel buiten de eigen woning afspeelt - op school, in horeca en culturele voorzieningen, in het ov - heeft de aanwezigheid van studenten in Zwolle merkbaar impact op het voorzieningenniveau en de sfeer van de Zwolse binnenstad. Zoals in hoofdstuk 2 geschetst is het de verwachting dat de groep studenten in Zwolle licht zal afnemen, maar is dit zeer afhankelijk van lokaal en nationaal onderwijsbeleid en het woningaanbod voor studenten in steden op een afstand van minder dan een uur reistijd om Zwolle heen (zoals Groningen en Utrecht).

Voor studenten is de woonomgeving belangrijker dan de woning en de samenleving/dynamiek. Als het gaat om hun woning zijn studenten niet veeleisend. Ze hebben over het algemeen de voorkeur voor een collectieve woonvorm en met gedeelde ruimtes: wonen is voor de gemiddelde student meer een sociale activiteit dan voor andere doelgroepen. Studenten hebben voorkeur voor een stedelijk woonmilieu, in of nabij de binnenstad, met horeca, ov en dagelijkse voorzieningen op loop- of fietsafstand. Onderwijs moet snel, het liefst binnen een uur, bereikbaar zijn met ov. Als het gaat om samenleving/dynamiek hebben studenten weinig behoefte aan binding in de buurt of wijk en meer behoefte aan een omgeving waar veel andere studenten zijn.


Referentie 35




Referentie 36


Referentie 37


Referentie 38






Referentie 39



3.3 CONCLUSIES

Als het gaat om woning, woonomgeving en samenleving/dynamiek zien we een aantal constanten in de kwalitatieve woonbehoefte van de verschillende doelgroepen.

ZWOLLE IS EEN TRADITIONELE WONINGMARKT, MAAR GROEPEN DIE OPEN STAAN VOOR NIEUWE WOONVORMEN EN STEDELIJKE WOONMILIEUS GROEIEN

We zien dat starters de meest traditionele groep zijn op de woningmarkt. Gezinnen, binnenlandse migranten en senioren maken steeds vaker een verschuiving naar een behoefte aan stedelijke woonmilieus, nabij voorzieningen met (deels) gedeelde voorzieningen en ruimtes. Omdat juist deze groepen steeds groter worden, ontstaat er - naast de traditionele behoefte aan grondgebonden woningen met tuin - behoefte aan vernieuwende stedelijke woonmilieus en woonvormen. Traditionele en kleinere appartementen hebben hierbij – volgens de experts in de focusgroepen – echter vaak niet de eerste voorkeur.

WONING: ZWOLLENAREN WONEN EN LEVEN GRAAG RUIM

Uit dit onderzoek komt een beeld naar voren dat Zwolse huishoudens behoefte hebben aan veel leefruimte, kijkend naar het oppervlak van de woning (van starter tot senior) en het aantal kamers. Veel huishoudens hechten veel belang aan een tuin of ruim balkon. Zeker bij starters en gezinnen is het aantal kamers en tuin doorslaggevend in hun woonwensen.

WOONOMGEVING STEEDS BELANGRIJKER

Aspecten op het niveau van de woonomgeving zijn en blijven (zeer) bepalend bij de woningkeuze van de meeste huishoudens. De meeste huishoudens hebben – volgens de experts – graag (dagelijkse) voorzieningen en frequent openbaar vervoer in de buurt (stedelijk wonen). Er wordt veel waarde gehecht aan een groene, gezonde en veilige woonomgeving. Hierin moet voldoende ruimte zijn om te ontspannen, bewegen en ontmoeten en moet de omgeving klimaatadaptief zijn waar sprake is van een goede milieukwaliteit met aandacht voor de gezondheid van inwoners (e.g. luchtkwaliteit en geluidsbelasting). Zeker voor huishoudens uit het westen van het land is ook de nabijheid van natuur en/of buitengebied van groot belang, geven experts aan.

VOORZIENINGEN NABIJ: VAN PRAKTISCH NAAR BETEKENISVOL CONTACT

Hoewel voor de meeste huishoudens de nabijheid van voorzieningen belangrijk tot doorslaggevend is, zien experts dat het type voorzieningen waar dit voor geldt verandert. In de toekomst zullen praktische voorzieningen zoals supermarkten en onderdelen van de zorg steeds vaker te vervangen zijn door digitale diensten, maar zullen plekken waar mensen elkaar ontmoeten (buurthuizen, verenigingen, horeca), van cultuur genieten (musea, theater) of zich kunnen ontwikkelen (kinderopvang, scholen) belangrijk blijven. Voldoende en nabije ontmoetingsplekken zijn met name belangrijk voor wonen met zorg, senioren, statushouders, arbeidsmigranten.

SAMENLEVING / DYNAMIEK MET NAME VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN VAN BELANG

Vooral voor huishoudens die zorg of begeleiding bij (re)integratie nodig hebben, is de samenleving em dynamiek de belangrijkste factor in de woonbehoefte. Zij hebben over het algemeen de voorkeur voor gedifferentieerde wijken en buurten, waar tegelijkertijd hechte gemeenschappen aanwezig zijn die zorgen voor sociaal toezicht en veiligheid.

KANSEN VOOR GEDEELDE VOORZIENINGEN EN RUIMTES

In bijna alle doelgroepen zien we kansen voor het delen van voorzieningen en ruimtes als antwoord op de groeiende ruimtevraag en ruimteschaarste. Belangrijk hierbij is dat het op vrijwillige basis is en

dat er ook voldoende privacy is. Door privé en collectieve voorzieningen en ruimtes te combineren staan huishoudens meer open voor delen, bijvoorbeeld door een klein eigen balkon te combineren met een grote gedeelde tuin. Voor jongere huishoudens en gezinnen zien experts dat er weinig behoefte is aan commitment aan gezamenlijke activiteiten en dat gedeelde voorzieningen en ruimtes het meest kansrijk zijn als ze kunnen worden afgenomen als dienst. Denk bijvoorbeeld aan een wasruimte of een (online) te reserveren werk- of logeerruimte. Voor ouderen is er meer belangstelling voor gezamenlijke projecten en commitment aan gezamenlijke activiteiten met ontmoeting. Voor huishoudens met een zorg- of ondersteuningsvraag geldt dat delen en collectiviteit kunnen bijdragen aan sociaal toezicht en veiligheid. Voor alle huishoudens geldt dat het mengen van doelgroepen, leeftijden en huishoudenstypes wenselijk is.



4

WOONLASTEN EN BETAALBAARHEID



Zoals eerder benoemd, wordt de woonbehoefte uiteraard ook in belangrijke mate ingekaderd door de sociaal-economische positie (of welstand) van een huishouden. Echter, om de complexiteit van deze verkenning beheersbaar te houden, zijn we uitgegaan van de hypothese dat huishoudens met een enigszins vergelijkbaar budget grotendeels overeenkomstige woonwensen hebben. Enerzijds dus om zo goed mogelijk in te kunnen zoomen op de primaire woonbehoeften van Zwolse huishoudens in de voor hen ideale situatie. Anderzijds omdat we niet kunnen voorspellen hoe de economie en koopkracht zich na 2030 zullen ontwikkelen en we binnen deze verkenning weinig zicht hebben op de ontwikkeling van inkomen en budget van de verschillende doelgroepen. Dat neemt niet weg dat de woningkeuze in de dagelijkse praktijk voor een significant deel wordt ingekaderd door budgettaire limieten. Dit zien we terug in de cijfers en de literatuur en dit gegeven werd in de focusgroepen en in de diepte-interviews ook meermaals aangekaart. Daarom gaan we in dit hoofdstuk kort in op zaken als betaalbaarheid en woonlasten, alsmede de beschikbaarheid van woningen voor jonge huishoudens, lage inkomens en kwetsbare groepen.

Veel Zwolse huishoudens hebben vandaag de dag moeite om binnen hun financiële mogelijkheden een woning te vinden die past bij hun woonbehoefte. Woningprijzen zijn nog nooit zo hoog geweest – gemiddeld €414.500, weliswaar iets lager dan het landelijk gemiddelde van €429.000 (CBS, 2023d). Lagere inkomensgroepen komen moeilijker aan een sociale huurwoning omdat er te weinig aanbod is en de wachtlijsten lang zijn. Mensen met een middeninkomen – en dan met name starters – kunnen geen aanspraak doen op die sociale huurwoningen, maar komen er op de koopmarkt ook niet tussen (Gemeente Zwolle, 2022b).

De quickscan prijsdifferentiatie van RIGO (2022) concludeert dat er tot 2030 in Zwolle de volgende behoefte in nieuwbouwwoningen zal zijn: tussen de 24% en 41% goedkoop, rond de 30% middensegment en tussen de 30% en 45% duur. Hierbij is rekening gehouden met demografische ontwikkelingen, ontwikkelingen in welvaart en trends in bewoning. Het huidige beleid van de 30-40-30 verdeling bij nieuwbouw lijkt daarmee in grote lijnen passend voor de periode tot 2030. Hoe dit zich daarna gaat ontwikkelen is niet te voorspellen vanwege een grillige economische conjunctuur en landelijke beleidskeuzes, maar het toevoegen van betaalbare woningen zal in elk scenario relatief gezien een positief effect hebben op de betaalbaarheid van de Zwolse woningmarkt.

Naast de inzet op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen is ook het beheersbaar houden van de woonlasten een belangrijke opgave voor de komende jaren. Hypotheeklasten, huurprijzen en energielasten zijn gestegen, terwijl de Zwolse inkomens achterblijven. De afgelopen tien jaar is het aandeel vrije sector huurwoningen in de gemeente Zwolle gestegen: van 3% van de totale huurvoorraad in 2012 tot 20% in 2021 (ABF Research, 2023). Jonge stellen wonen gemiddeld vaker in een (te) dure huurwoning, en de netto woonlasten zijn de afgelopen tien jaar gestegen. Uit onderzoek blijkt dat 52% van de Nederlandse huurders soms of structureel problemen heeft om maandelijks rond te komen (Nibud, 2022). Deze groep loopt risico op financiële, sociale en gezondheidsproblemen. Zij hebben geldstress en ervaren minder financieel welzijn. Bijna 1 op de 10 huurders in de regio Zwolle had in 2020 een betaalrisico, omdat het netto besteedbaar inkomen te laag was om aan alle uitgaven te voldoen (Regio Zwolle, 2023a). Hoe de woonlasten zich in de toekomst zullen ontwikkelen is ook lastig te voorspellen. Dit is afhankelijk van veel factoren, onder andere de rentestanden, de energieprijzen en het landelijk beleid.

5

INGREDIËNTEN VOOR OMGEVINGSVISIE EN WOONBELEID



Hoe woont de Zwollenaar van de toekomst? De gemeente Zwolle werkt de komende jaren aan het realiseren van een ambitieus woningbouw-programma voor de stad, wijken en dorpen. Maar de wereld houdt niet op na 2030: prognoses en ambities reiken verder en laten zien dat de woonbehoefte ook na 2030 verder groeit en van karakter verandert. Om te voldoen aan de woonbehoefte van de toekomst is het van belang die nu in kaart te brengen. Zo kan de gemeente Zwolle koers bepalen. Bestaande data bieden een onvoldoende goede basis om een betrouwbaar beeld te schetsen van de kwalitatieve woonbehoefte van de toekomst. Beschikbare onderzoeken houden nog weinig rekening met de toegenomen pluriformiteit van de huishoudens, maar vooral ook de leefomgevingsaspecten. Om toch een breder beeld te krijgen van de verschillende huishoudens en woonwensen is deze verkenning gedaan, gebaseerd op beschikbare data en kengetallen en focusgroepen met experts. In de vorige hoofdstukken hebben we in beeld gebracht hoe de kwalitatieve woonbehoefte van Zwolse doelgroepen zich volgens experts ontwikkelt en welke factoren hier invloed op hebben. In dit hoofdstuk benoemen we op basis van de analyse en conclusies verschillende ingrediënten voor de aanvulling op de omgevingsvisie en voor toekomstig woonbeleid van de gemeente Zwolle.

MEER RUIMTE VOOR STEDELIJK WONEN OP Z'N ZWOLS: GROEN, GEMENGD EN MET VOLDOENDE LEEFRUIMTE BINNEN ÉN BUITEN

In bijna alle doelgroepen zien we een voorkeur voor (groen)stedelijke woonomgevingen met voorzieningen, OV en dynamiek nabij. Zeker in de snelst groeiende doelgroep - de senioren - ontstaat een beweging naar groenstedelijke(r) woonmilieus. De resultaten van de focusgroepen laten zien dat er vooral gedacht wordt aan grondgebonden woningen binnen de groenstedelijke milieus. In de praktijk bestaan deze milieus ook vaak uit een mix van grondgebonden woningen en appartementengebouwen. In het realiseren van een dergelijke mix, met aandacht voor nieuwe woonvormen en slim ruimtegebruik, liggen dan ook kansen voor de toekomst. Een (groen)stedelijk woonmilieu na 2030 kenmerkt zich op basis van de resultaten van deze kwalitatieve verkenning onder meer door:

- een ruimer aanbod aan grondgebonden stadswoningen;
- aanvullend hierop een aanbod aan niet-grondgebonden woningen met voldoende leefruimte zowel binnen als buiten;
- nabijheid van dagelijkse en stedelijke voorzieningen en van OV;
- gedifferentieerde wijken en buurten;
- collectieve voorzieningen en ruimtes in complexen;
- een groene en gezonde leefomgeving.



Referentie 40



Referentie 41

Groenstedelijke woonmilieus kunnen ook appartementen bevatten. De boodschap vanuit experts is vooral dat de traditionele, kleine appartementen binnen de woonwensen grotendeels niet terugkomen. Bovenstaande kenmerken van het gewenste woonmilieu ontbreken momenteel voor een groot deel in de huidige planningslijst van de gemeente Zwolle. Als er een politieke wens ligt om bepaalde doelgroepen aan te trekken en vast te houden, is het van belang om hierop bij te sturen. Dit kan door bepaalde kwaliteiten aan bestaand programma toe te voegen of nieuwe plannen te ontwikkelen. De ambitie 'een (t)huis voor iedereen' vraagt dus vooral om meer variatie in het woningaanbod. Ook zal nader onderzocht moeten worden hoe deze woonwensen zich verhouden tot de gemeentelijke (a) Ontwikkelstrategie Wonen verdeeld in 60% binnenstedelijk en 40% suburbaan, (b) de ambities met betrekking tot de woonlasten van Zwollenaren in de toekomst en (c) de ambities vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda die een verdeling hanteert van 30% goedkoop, 40% betaalbaar en 30% duur bij nieuwbouw.

OOK BEHOEFTE AAN SUBURBAAN WOONMILIEU MET MEER GRONDGEBONDEN WONINGEN

Voor een deel van de gezinnen, maar met name starters, heeft een suburbaan woonmilieu de voorkeur. Hierbij valt het op dat starters ook op zoek zijn naar de meer traditioneel grondgebonden woningen met tuin. Dit vraagt ruimte en er moet gekeken worden of dit past binnen de integrale ruimtelijke afwegingen. Hierbij is het vooral het advies te onderzoeken hoe er voorzien kan worden in de meer onderliggende woonbehoefte van deze doelgroepen, namelijk voldoende ruimte zowel binnen als buiten. Dit kan mogelijk ook worden vertaald in een meer stedelijk woonmilieu, via innovatieve groene woonconcepten en slim ruimtegebruik (zie referentiebeelden 40 t/m 43). Voor een deel van de jonge stellen, gezinnen, kennismigranten, senioren na 2030 en voor studenten, is een hoogstedelijk woonmilieu wél het meest interessant. Hier wordt grotendeels in het huidige woningbouwprogramma voorzien.

ZWOLLE KENT AL VEEL GROENSTEDELIJKE WOONMILIEUS: BENUTTEN HUIDIGE WONINGVOORRAAD

Ook liggen er kansen in de bestaande woningvoorraad die past bij de kwalitatieve woonbehoefte van de toekomst: in de groenstedelijke woonmilieus zoals Holtenbroek, AA-landen, Zwolle-Zuid en Ittersum. Dit kan door het zoeken naar verdichtingsmogelijkheden (splitsen, optoppen, aanplakken, uitplinten en het delen van percelen). Verdichting in de bestaande wijken kan ook bijdragen aan de mogelijkheden voor bijvoorbeeld senioren (snelst groeiende doelgroep) om in hun eigen vertrouwde wijk te blijven wonen (via aanpassing woning) of te verhuizen (doorstroming). De inzet op verdichting en hiermee doorstroming biedt dus kansen. Hier is de gemeente Zwolle al een eind mee op weg, onder andere via het Actieplan Beter Benutten



Referentie 42



Referentie 43

Bestaande Woningvoorraad. Er kan verder verkend worden hoe dit beleid ingezet kan worden om doorstroming van en naar de groenstedelijke woonmilieus zo goed mogelijk op gang te brengen.

GROEIENDE GROEPEN HUISHOUDENS MET KWETSBAARHEID VRAGEN OM ONTMOETING, SOCIAAL TOEZICHT EN VEILIGHEID

Senioren, statushouders, mensen met een zorgvraag en mensen die uit een intramurale setting uitstromen naar een zelfstandige woning hebben niet alleen een geschikte woning en woonomgeving nodig, maar ook een samenleving of gemeenschap waarin zij prettig, beschermd en veilig kunnen wonen. Dit betekent dat in toekomstige en bestaande wijken zowel fysieke binnen- en buitenruimte voor ontmoeting geprogrammeerd moet worden, als activiteiten en (sociale) structuren of community building. Dit kan plaatsvinden in het bestaande maatschappelijke vastgoed in de wijken (buurthuizen, bibliotheken), in de openbare ruimte, op pleintjes of in parken, of in commerciële functies zoals buurtcafés. Sociale cohesie binnen de wijken en buurten is een kernkwaliteit van de gemeente Zwolle en dit moet worden vastgehouden, ook na 2030.

SPONTANE ONTMOETING IN OVERGANG TUSSEN PUBLIEK EN PRIVÉ

Voor alle huishoudens geldt dat ontmoeting essentieel is, en dat dat als primaire behoefte ook na 2030 het geval zal blijven. Eerder noemden we in dit kader georganiseerde ontmoeting op aangewezen ontmoetingsplekken. Daarnaast is en blijft juist ook spontane ontmoeting in het dagelijks leven en in de directe omgeving van de woning van belang. Dit kan in gedeelde ruimtes of tuinen bij complexen, maar de behoefte aan gemengde wijken laat ook zien dat het belangrijk is om in aanraking te komen met mensen van buiten het eigen complex. Het vergroten van de kans op spontane ontmoetingen vraagt om woningen met een zorgvuldige overgang van privé naar publieke ruimte: voortuinen waarin gespeeld en geleefd kan worden, lage erfafscheidingen en woningen met een goed zicht op de straat.

BEHOEFTE AAN GECLUSTERDE WOONVORMEN

Een derde tot de helft van de huishoudensgroei betreft wonen met zorg. Dit vraagt om een grote toename van geclusterde woningen in bestaande woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma. Binnen deze categorie kan er geëxperimenteerd worden met verschillende nieuwe woonvormen en manieren van samenleven.

EEN ANDER PERSPECTIEF OP NABIJHEID EN (DIGITALE) BEREIKBAARHEID VOORZIENINGEN

Mensen wonen graag in nabijheid van voor hen onmisbare voorzieningen. Met de digitalisering van diensten zoals zorgvoorzieningen en boodschappen hoeft niet alles meer fysiek in de buurt te zijn. Echter, fysieke ontmoeting en onderwijs blijven ook na 2030 belangrijk op buurtniveau en straatniveau. Dit betekent dat hier in het maatschappelijke en commerciële programma in de wijken na 2030 voldoende ruimte voor moet worden gereserveerd.

FLEXIBILITEIT VOOR DE PERIODE RICHTING 2050 EN VERDER

De prognoses voorspellen vooralsnog na 2050 een afvlakking van de bevolkings- en huishoudensgroei. De gemeente staat voor de keuze hoe hiermee om te gaan: het bouwen van kwalitatieve woonmilieus die ook na 2050 interessant zijn voor inwoners uit andere regio's van het land of het flexibel bouwen en inrichten van woningen, die na 2050 verwijderd kunnen worden als de behoefte afneemt.

RUIMTE
VOLK

BIJLAGEN



5.1 GRAFIEKEN EN TABELLEN

	2000	2005	2010	2015	2020	2022
Alleenstaande huishoudens	**39,0%**	**38,8%**	**39,6%**	**39,8%**	**41,2%**	**41,7%**
Samenwonende huishoudens	**61,1%**	**61,2%**	**60,4%**	**60,2%**	**58,8%**	**58,3%**
Samenwonend zonder kinderen	27,8%	28,8%	28,3%	27,3%	26,9%	26,9%
Samenwonend met kind en eenoudergezinnen (gezinnen)	31,2%	32,4%	32,2%	32,8%	31,9%	31,4%
Eenouderhuishouden	5,0%	5,8%	6,0%	6,4%	7,1%	7,1%

Figuur 8. Ontwikkeling huishoudens gemeente Zwolle, 2000-2022 (CBS, 2023a)

	2021 - 2035	2035 - 2050
Bevolkingsgroei	11,7%	2,9%
Huishoudensgroei	13,9%	5,5%

Figuur 9. Prognose bevolkingsgroei versus huishoudensgroei gemeente Zwolle (PBL/CBS, 2022)

	2020	2025	2030	2035	2040
0-24 jaar	39.150	39.520	40.230	39.950	39.360
25-64 jaar	69.210	71.370	75.510	77.690	77.870
65+ jaar	20.480	23.430	26.760	29.860	32.380
Totaal	128.840	134.320	142.500	147.500	149.610

Figuur 10. Prognose leeftijdscategorieën in de gemeente Zwolle (Pronexus prognose, 2022)

	2023	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	3.150	4.520	5.610	6.740
Regulier wonen	11.010	12.720	13.800	14.660
Woonzorgcentrum PG	640	760	840	890
Woonzorgcentrum SOM	340	410	450	480

Figuur 11. Prognose aantal senioren met zorgvraag in de gemeente Zwolle (Provincie Overijssel, 2023)

Doelgroep	Wat weten we?	Globale doorvertaling naar gemeente Zwolle (2023 t/m 2040)	Bron
Statushouders	Taakstelling 2023: 294 Voorspelling taakstelling 2024 t/m 2025: 337 per jaar	Uitgaande van gelijkblijvende omstandigheden verwachten we vanuit de taakstelling tot en met 2025: **Totaal: +968 t/m 2025** Er is momenteel geen zicht op de periode hierna	Monitor Gezond Wonen Overijssel 2023
Studenten	Tot 2030 landelijk: stijging aantal WO-studenten (+10%), afname aantal HBO- en MBO-studenten (resp. -4% en -5%). Verwachting is dat trend doorzet. Stijging WO komt vooral door influx buitenlandse studenten.	Uitgaande van doorzetten trend en gelijkblijvend onderwijsaanbod: MBO: van 4.000 in 2023 naar 3.600 in 2040 HBO: van 5.400 in 2023 naar 5.000 in 2040 WO: van 1.300 in 2023 naar 1.600 in 2040 **Totaal: ca -500 t/m 2040**	OCW in cijfers, 2023 CBS, 2023
Arbeidsmigranten	In 2021 wonen 1.015 arbeidsmigranten in de gemeente Zwolle.	Laag scenario: 2% jaarlijkse groei tot 2030 Hoog scenario: 4% jaarlijkse groei tot 2030 Uitgaande van doorzetten provinciale trend na 2030: **Totaal: ca + 1.480 tot 2.140 t/m 2040**	Decisio & Companen, 2023.
Kennismigranten (inkomen boven minimale inkomensgrens kennismigrantregeling)	De afgelopen twintig jaar is het aantal kennismigranten in Nederland gestaag gegroeid. In 2022 wonen er naar schatting 223 kennismigranten in de gemeente Zwolle.	Uitgaande van doorzetten trend voor coronajaren (2015-2019), gemiddelde groei 10 tot 15% per jaar: **Totaal: ca + 1.100 tot 2.400 in 2040**	CBS, 2022
Wonen met zorg	Ontwikkeling doelgroepen in het kader van regionale woonzorgvisie	Geclusterd wonen, Regulier wonen, Woonzorgcentrum PG, Woonzorgcentrum SOM (NB deels als binnen reguliere prognoses meegenomen): **Totaal: +7.630 in 2040** Andere zorgbehoevende doelgroepen (uitstroom beschermd wonen, kwetsbare jongeren, gehandicaptenzorg, uitstroom detentie) zullen nagenoeg proportioneel stijgen met de bevolkingsgroei van de gemeente Zwolle: **Totaal: + 300 in 2040**	Monitor Gezond Wonen Overijssel, 2023

Figuur 12. Zwolle: eerste schets van de ontwikkeling van bijzondere doelgroepen, RUIMTEVOLK 2023.

5.2 LIJST MET GESPROKEN EXPERTS

Frank Steenhuisen (gemeente Zwolle)
Thijs-Jan van der Veen (gemeente Zwolle)
Cees Wolfkamp (Huurdersvereniging Openbaar Belang)
Elizabeth Engelsman (Aedes)
Marvin Wircx (deltaWonen)
Marga Goudbeek (Openbaar Belang)
Peter Luchtenberg (Immigratie- en Naturalisatiedienst)
Arthur Kok (Studenten Overleg Orgaan Zwolle)
Bart van Harten (Driezorg)
Peter Schoth (SWZ)
Jaap Hagedoorn (Philadelphia Zorg)
Henk van de Pol (Seniorenraad Zwolle)
Sharda van der Vegt (Participatieraad Zwolle)
Birgit Michies - de Roos (Participatieraad Zwolle)
Ted Vonk - Covers (Buurtzorg Zwolle)
Barry Hegeman (DuraVermeer)
Irma Klevering (Stichting Zwolse Architectuur Podium)
Kim van Rie (Woonfabriek Zwolle)
Roos Hudepohl (Kwartier voor Regio Zwolle)
Jan Nauta (Studio Nauta)
Kersten Nabielek (Planbureau voor de Leefomgeving)
Emiel Kallenkoot (Frion Zorg)
Wietse Douwes (Provincie Overijssel)
Suzanne Steegman (Decisio)
Arjan Heyma (SEO Economisch Onderzoek)
Tobias Vervliet (SEO Economisch Onderzoek)
Sjoerd Feenstra (Stadsbouwmeester Zwolle)
Bert van 't Land (SWZ)
Klaasjan Boessenkool (VNO-NCW)
Anne-Marie Journee (RIBW)
Petra Stuitje (deltaWonen)

5.3 BRONNENLIJST

ABF Research (2023). De Zwolse woningmarkt nu en in de toekomst - Uitkomsten van WoON2021 en de kwalitatieve woningbehoefteverkenning.

AD (2022). Verhuisgolf van Randstad naar Oosten: een zegen of een vloek?

BETA & AM (2023). Meergeneratiewonen: een pleidooi voor gemengde woonomgevingen.

BPD (2017). Gezinsappartementen in de stad.

CBS (2018). Tevredener met het leven bij sterkere binding met buurt.

CBS (2020). Ruim een half miljoen minderjarigen in complexe gezinsverbanden.

CBS (2022a). Inwoners naar leeftijd gemeente Zwolle.

CBS (2022b). Arbeidsmigratie niet-EU/EFTA.

CBS (2022c). Studentenhuisvesting gemeente Zwolle, 2019-2021.

CBS (2023a). Ontwikkeling huishoudens per gemeente, 2000-2022.

CBS (2023b). Echtscheidingen per duizend echtparen.

CBS (2023c). Bevolkingsmutaties Zwolle.

CBS (2023d). Gemiddelde transactieprijs koopwoning in 2022 bijna 429 duizend euro.

Companen (2022). Wonen in een derde levensfase.

Decisio & Companen (2023). Actualisatie onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Overijssel.

Gemeente Zwolle (2021). Omgevingsvisie.

Gemeente Zwolle (2022a). Buurt-voor-Buurt Onderzoek.

Gemeente Zwolle (2022b). Betaalbaarheidsagenda Zwolle.

Gemeente Zwolle (2023a). Actieplan Seniorenhuisvesting Zwolle.

Gemeente Zwolle (2023b).Trendrapportage Sociaal Domein.

Groot, C. de & Aalders,. R. (2022). Goedkope huizen op het platteland magneet voor stadse Randstedelingen.

Groot, C. de & F. van Dam (2017). De triomf van de stedelijke woonvoorkeur.

Kences (2023). Nederlandse student steeds minder vaak op kamers.

Laarman, K. & van Dam, F. (2018). Waar willen jonge gezinnen wonen?

Ministerie OCW (2023). Prognose aantal studenten.

Nibud (2022). Rapport Rondkomen en betalingsproblemen.

PBL (2015) De stad: magneet, roltrap en spons.

PBL / CBS (2022). Regionale bevolkings en huishoudensprognose 2022-2050.

Pronexus (2022). Bevolkingsprognose Zwolle.

Provincie Overijssel (2023). Monitor wonen met zorg.

Regio Zwolle (2023a). Toekomstbeeld Wonen Regio Zwolle.

Regio Zwolle (2023b). Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta - Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle.

RIGO (2021). Woonbehoefte in de MRA: Ontwikkelingen op middellange (tot 2030) en langere termijn (tot 2040).

RIGO (2022). De woningmarkt van Zwolle: quick scan in het kader van de prijsdifferentiatie.

RIGO (2023). Komen en gaan: de uitdijing van de Randstad in oostelijke richting.

RIVM (2019). Hoe gezond zijn we in de toekomst?

SEO (2022). Arbeidsmigratie in 2030.

Staatscommissie (2024). Rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050.

Wonder, M. J. (2019). Wat hebben belangstellenden voor gemeenschappelijk wonen gemeen? Verklaringen van de vraag naar gemeenschappelijk wonen.

WoonInzicht Zwolle (2023). Veranderingen in de woningvoorraad.

5.4 REFERENTIELIJST

Referentie 1 De Koningin Kraanbolwerk in Zwolle door Zecc. Beeld via: Stijnstijl Fotografie
Referentie 2 Mobiliteitshub in Te Veld, Eindhoven. Beeld via www.eindhoven.nl
Referentie 3 Transformatie Philips-kantoor naar wonen door Pauwert Architectuur. Beeld via Pauwert Architectuur
Referentie 4 Amserfoort Soesterhof. Beeld via Nanda Sluismans
Referentie 5 StadsTuin Overtoom in Amsterdam door KOW. Beeld via ERA
Referentie 6 Parkbuurt Hoogvliet in Rotterdam door ECHO. Beeld via ECHO
Referentie 7 Kraanbolwerk2 in Zwolle door BDG Architecten. Beeld via Gerard van Beek Fotografie
Referentie 8 De Smaaktuin in Utrecht door De Zwarte Hond. Beeld via De Zwarte Hond
Referentie 9 Driegeneratiehuis in Amsterdam door BETA. Beeld door Ossip van Duivenbode
Referentie 10 Weespergilde in Weesp door Braaksma en Roos Architectenbureau. Beeld via -
Referentie 11 Nieuw woonensemble voor ouderen in Heemskerk door Marlies Rohmer Architecture & Urbanism. Beeld via Marlies Rohmer Architecture & Urbanism
Referentie 12 Mercado in Groningen door De Zwarte Hond. Beeld gemaakt door: Sebastian van Damme
Referentie 13 Spieghelbuurt in Alkmaar door Heren5. Beeld via Heren5
Referentie 14 De Ooij Corporatiewoningen in Doesburg door ARX. Beeld via Van Campen Bouwgroep
Referentie 15 Woonzorgcentrum Scheldehof in Vlissingen door Atelier Pro. Beeld via Atelier Pro
Referentie 16 Knarrehof in Zwolle. Beeld via Trebbe
Referentie 17 Parkgebouw De Veentjes in Doetinchem door JCRArchitecten. Beeld door Sebastian van Damme
Referentie 18 September Woonhuizen in Best. Beeld via September.
Referentie 19 Hofje Wendakker in Heerde door Urbis3. Beeld via Urbis3
Referentie 20 Stedelijke appartementen in Antwerpen door import.export ARCHITECTURE. Beeld via AG Vespa
Referentie 21 Sociale huurwoningen in Cuijk door Theo Verburg Architecten. Beeld Van Der Heijden.
Referentie 22 Cohousing Waasland in Sint Niklaas (BE) door Denc Studio. Beeld door Stijn Bollaert
Referentie 23 Appertementen in Bladel. Beeld via Funda
Referentie 24 Bunschoterhof in Ede door opZoom architecten. Beeld via opZoom architecten.
Referentie 25 Waaggebouw in Woensel-West, Eindhoven door Next Architects. Beeld door Loes van Duivendijk.
Referentie 26 StadsTuin Overtoom in Amsterdam door KOW. Beeld via ERA
Referentie 27 De Smaaktuin in Utrecht door De Zwarte Hond. Beeld via De Zwarte Hond
Referentie 28 Veldwijk in Hengelo door Novito. Beeld via Novito.
Referentie 29 Om de Weerde in Hasselt door TWA Architecten. Beeld via TWA Architecten.
Referentie 30 Bartok in Arnhem door Barcode Architects. Beeld door Hans Wilschut, Christian Maijstre.
Referentie 31 Flexwonen woonstudios in Alkmaar door Finch Buildings i.s.m. ontwerpgroep De Groot Vroomshoop Bouwsystemen B.V.. Beeld via De Groot Vroomshoop
Referentie 32 Gershwin Borthers in Amsterdam door LEVS. Beeld via LEVS.
Referentie 33 Boven de Hoven in Delft door Habeon Architecten. Beeld via Ravestein Bouwmanagement
Referentie 34 Leliestraat in Losser door Plegt Vos. Beeld via Plegt Vos.
Referentie 35 Bartok in Arnhem door Barcode Architects. Beeld door Hans Wilschut, Christian Maijstre.
Referentie 36 Campus Plaze in Wageningen door SVP. Beeld door Sjaak Henselmans en SVP
Referentie 37 Place2BU in Utrecht door Architektenburo Guido Bakker. Beeld via ANP / Werry Crone.
Referentie 38 De kwekerij in Utrecht door Arons & Gelauff. Beeld via SSH.
Referentie 39 Op de brouwerij in Enschede door LEVS. Beeld door Marcel van der Burg-Primabeeld.
Referentie 40 Gleis 21, ruime gezinsappartementen in Wenen (AT) door einszueins architektur. Beeld door Hertha Hurnaus.
Referentie 41 Toren van Babel, ruime gezinsappartementen in Rotterdam, door Laurens Boodt. Beeld via Laurens Boodt.
Referentie 42 Spaarndammerhart, grondgebonden stadswoningen in Amsterdam, door Korth Tielens Architecten i.s.m. Marcel Lok, DS Landschapsarchitecten en Martijn Sandberg. Beeld via Korth Tielens Architecten.
Referentie 43 The Family, ruime gezinsappartementen in Delft, door ANA Architecten. Beeld via ANA Architecten.

RUIMTE
VOLK