



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving  
[www.rigo.nl](http://www.rigo.nl)

# De woningmarkt van Zwolle

Quick scan in het kader van de prijsdifferentiatie



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

---

# De woningmarkt van Zwolle

## Quick scan in het kader van de prijsdifferentiatie

### *Opdrachtgever*

Gemeente Zwolle

### *Contactpersoon*

Géanne Koelewijn

### *Projectnummer*

P44220

### *Datum*

2 februari 2022

### *Auteurs*

André Buys; [andre.buys@rigo.nl](mailto:andre.buys@rigo.nl); 020 522 11 73

Pieter Kranenborg; [pieter.kranenborg@rigo.nl](mailto:pieter.kranenborg@rigo.nl); 020 522 11 35

# Inhoud

|           |                                                |           |
|-----------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>0.</b> | <b>Samenvattende beschouwing</b>               | <b>1</b>  |
| <b>1</b>  | <b>Voorraad en bewoning anno 2021</b>          | <b>5</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Woningzoekenden en hun bestedingsruimte</b> | <b>8</b>  |
| 2.1       | De reikwijdte van het middensegment            | 8         |
| 2.2       | Aanbod op de koopmarkt                         | 9         |
| <b>3</b>  | <b>Verwachte ontwikkeling tot 2030</b>         | <b>11</b> |

# Samenvattende beschouwing

## Inleiding: achtergrond en vraagstelling

De Zwolse woningmarkt staat onder druk. Woningprijzen zijn nog nooit zo hoog geweest. Met name mensen met een lager- en middeninkomen, jongeren, starters en woningzoekers, die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en ook geen mogelijkheid hebben om te kopen, komen op dit moment moeilijk aan een woning. Het wordt daardoor steeds moeilijker voor deze doelgroepen om in de stad te blijven wonen.

De situatie op de Zwolse woningmarkt is onderdeel van een breder en landelijk probleem. Er is sprake van een historisch woningtekort dat verder versterkt wordt door de grote asielinstroom en het toenemend aantal verblijfsvergunningen. De beschikbaarheid en (blijvende) betaalbaarheid van woningen is in heel Nederland zorgelijk. Bovendien zien we voor de komende jaren de druk verder toenemen.

In de betaalbaarheidsagenda 2022 zet de gemeente in op het vergroten van het betaalbaar aanbod en het blijvend betaalbaar houden van het aanbod. Een middel hiertoe is het specificeren van de bestaande 30/40/30 richtlijn voor nieuwbouw.

RIGO is gevraagd om te door middel van een quick scan te onderzoeken of de huidige prijsverdeling 30/40/30, waarop het woningbouwprogramma tot 2030 is ingericht, nog passend is bij de inkomensontwikkeling van Zwolle in de toekomst.

## Voorraad naar prijsklassen en huishoudens naar inkomensklasse

De bewoonde woningvoorraad bestaat momenteel voor 44% uit goedkope woningen, voor 31% uit middeldure woningen en voor 25% uit duurdere woningen.<sup>1</sup> Goedkope woningen zijn overwegend huurwoningen, duurdere bijna uitsluitend koopwoningen.

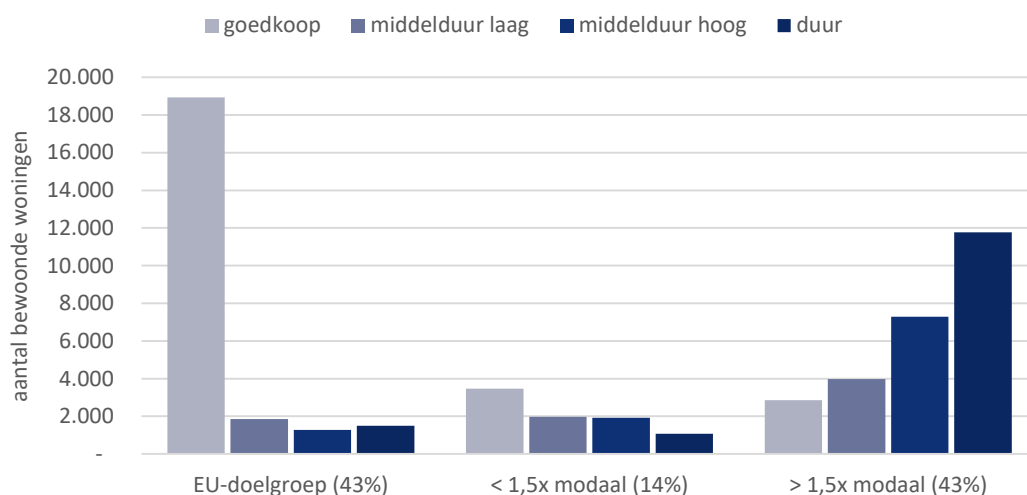
Aan de kant van de huishoudens is de zogeheten EU-inkomensgrens relevant (€ 40.024 in 2021). Huishoudens met inkomen tot die grens (hierna genoemd: lage inkomens) gelden als doelgroep voor gereguleerde (sociale) huurwoningen. Deze groep beslaat 43% van alle huishoudens in Zwolle. Huishoudens met lagere inkomens zijn veelal alleenstaand, zowel jong als oud.

Op verzoek van de gemeente is ook ingezoomd op de groep middeninkomens tot anderhalf keer modaal. Deze groep beslaat circa 14% van *alle* zittende huishoudens. De groep tot anderhalf keer modaal telt relatief veel jongere en oudere huishoudens en stellen zonder kinderen. De overige 43% van de huishoudens in Zwolle hebben hogere inkomens, boven de anderhalf keer modaal. Deze huishoudens zijn veelal van middelbare leeftijd en hebben kinderen.

De inkomensklassen, zoals hierboven onderscheiden, kunnen niet één op één worden gelineerd aan de prijsklassen. Alleen in de onderste klassen is dat enigszins het geval. Huis-

<sup>1</sup> Hierbij is uitgegaan van de volgende klassegrenzen (prijspeil 2021). Goedkoop is huur tot de liberalisatiegrens (€ 752) en koop tot € 220.000, middelduur laag is huur tot € 885 en koop tot € 270.000, middelduur hoog is huur tot € 1.100 en koop tot € 340.000, duur is huur vanaf € 1.100 en koop vanaf € 340.000.

houdens met lage inkomens wonen overwegend in goedkope woningen en goedkope woningen huisvesten overwegend huishoudens met lage inkomens. De aandelen goedkoop (44%) en lage inkomens (43%) zijn ook nagenoeg even groot. Woningen in het middensegment worden echter lang niet alleen maar bewoond door huishoudens tot anderhalf keer modaal en andersom wonen huishoudens tot anderhalf keer modaal lang niet allemaal in het middensegment. Dat zal ook in de toekomst het geval zijn.



### Bestedingsruimte en woningaanbod

Een punt van zorg is de betaalbaarheid van het woningaanbod voor huishoudens met een te hoog inkomen om (bij verhuizing) toegang te hebben tot de sociale huur, maar een te laag inkomen op de huidige markt te kunnen kopen. Zij vallen tussen de wal en het schip, tenzij zij beschikken over aanvullende middelen (bijvoorbeeld een schenking van de ouders of overwaarde op hun bestaande koopwoning).

Uitgaande van de huidige financieringsnormen en marktrente is het middensegment zoals de gemeente die nu afbakt zonder eigen geld bereikbaar voor huishoudens met inkomens tussen de 1,3 en 1,8 keer modaal. In feite loopt de groep middeninkomens (als doelgroep voor het middensegment) dus tot 1,8 keer modaal. Hogere inkomens of woningzoekenden met aanvullende middelen (bijvoorbeeld doorstromers met overwaarde) kunnen terecht in het duurdere segment. Inkomens tot 1,3 keer modaal kunnen alleen in het goedkope segment terecht (tot € 220.000).

Van alle *woningzoekenden* in Zwolle (dus niet alle zittende huishoudens) die afhankelijk zijn van de marktsector (inkomen boven de EU-doelgroep) en die niet beschikken over aanvullende middelen kan 37% niet meer betalen dan het goedkope segment (inkomen tot 1,3 keer modaal), 30% kan een woning in het middensegment betalen (inkomen tot 1,8 keer modaal) en 33% een woning in het duurdere segment (hogere inkomens). Vraagprijzen van te koop staande woningen liggen over het algemeen hoger: 25% middensegment en 75% duurdere. Aanbod van bestaande koopwoningen in het goedkope segment is er (vrijwel) niet. In de praktijk worden de duurdere woningen ook gekocht door doorstromers met overwaarde of andere aanvullende middelen. De groep die afhankelijk is van het goedkope segment zal in de praktijk (blijven) huren en/of langer moeten doorsparen.

## Ontwikkelingen op middellange termijn (tot 2030)

Op middellange termijn (tot 2030) zal het aantal huishoudens volgens demografische trends (de Primosprognose) met ruim 5.100 toenemen, nog los van aanvullende aantrekkingskracht die voor extra groei kan zorgen. Er is sprake van een beginnende vergrijzing, maar ook het aantal jonge huishouden en huishoudens van middelbare leeftijd blijven op peil. Ondanks de vergrijzing blijven twintigers, dertigers en veertigers de belangrijkste doelgroepen voor nieuwbouw. Zij moeten nog wooncarrière maken; ouderen hebben over het algemeen al een goede woning. Anders gezegd: de vergrijzing vindt vooral plaats in de bestaande voorraad. Hiermee ontstaat een opgave / uitdaging tot het ontwikkelen van aantrekkelijke seniorenwoningen, gericht op doorstroming.

Als wordt aangenomen dat er even veel woningen bij moeten als er (volgens Primos) huishoudens bijkomen en dat die moeten worden gehuisvest volgens de huidige kwaliteitsstandaard, kan het aandeel goedkoop in deze additionele woningbehoefte worden geschat op 24% tot 41%, afhankelijk van de economische omstandigheden, het aandeel duur tussen de 30% en de 45%. De additionele behoefte aan woningen in het middensegment ligt rond de 30% en is relatief ongevoelig voor de economische context. Hierbij is rekening gehouden met demografische ontwikkelingen (inclusief vergrijzing), met welvaartsontwikkelingen en met trends in bewoning.

## Conclusies

Wat is nu een optimale verdeling van prijsklassen in de nieuwbouw? Terugkomend op de centrale vraag van deze quick scan lijkt de 30-40-30 verdeling in grote lijnen passend voor de periode tot 2030. Het antwoord op deze vraag is niet keihard, maar hangt mede af van het perspectief van waaruit wordt gekeken, korte of middellange termijn en beleidsmatige keuzes om specifieke doelgroepen al dan niet te ondersteunen. En van macro-economische omstandigheden, die lastig te voorspellen zijn.

Vanuit de huidige verhoudingen in de voorraad geredeneerd sluit het aandeel **goedkoop** met 44% momenteel goed aan op het aandeel huishoudens met lage inkomens (43%). Van het perspectief van de middellange termijn, afgaande op demografische ontwikkelingen en trends tot 2030, komt het aandeel goedkoop in de *additionele* behoefte op rond de 33%. Op termijn zou dit aandeel (niet het aantal!) goedkoop in de *totale* voorraad dus iets mogen afnemen. Dit gaat over de toekomst, dus is gevoelig voor externe omstandigheden die nog onzeker zijn. Afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen varieert de additionele behoefte aan goedkoop tot 2030 tussen de 24% en de 41%. Bij economische tegenslag kan het aandeel goedkoop in de additionele behoefte dus oplopen tot 41%.

De additionele behoefte aan **middelduur** tot het jaar 2030 ligt onder alle economische omstandigheden rond de 30%. Dat is evenredig met het aandeel middelduur in de huidige voorraad. Een argument om dit aandeel op korte termijn te willen opschroeven is de actuele krapte in dit segment, waar met name woningzoekenden door worden getroffen die niet (meer) in de sociale huur terecht kunnen, maar ook niet ver komen op de koopmarkt. Afgaande op de bestedingsruimte van woningzoekenden in Zwolle die niet meer terecht kunnen in de sociale huur, zou de **verhouding middelduur-duur** in het woningaanbod ongeveer gelijk (fifty-fifty) moeten zijn. Het actuele aanbod van koopwoningen uit de voorraad is 25-75. Dit zou er voor pleiten om dit in de nieuwbouw te compenseren. In plaats van koop kan daarbij ook worden gedacht aan middeldure huur.

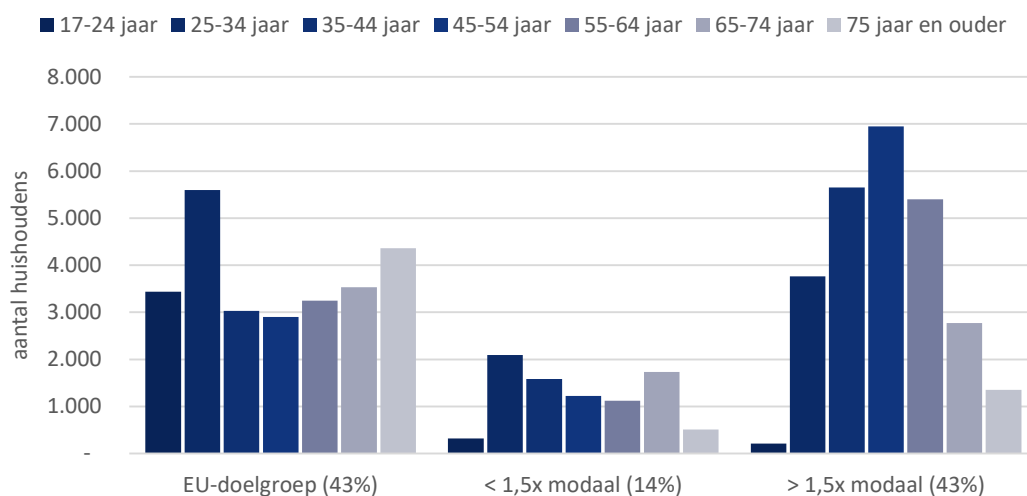
**Dure woningen** maken momenteel 25% uit van de voorraad. Afhankelijk van economische omstandigheden bedraagt dit aandeel in de additionele behoefte tot 2030 tussen de 30% en de 45%. Dit heeft te maken met welvaartsontwikkeling, die op termijn van tien jaar tot op heden altijd positief is geweest. Daar kan uiteraard van worden afgeweken, afhankelijk van keuzen die worden gemaakt ten aanzien van de andere segmenten. Als bijvoorbeeld wordt gekozen voor een groter dan evenredig accent op het middensegment gaat dit logischerwijze ten koste van het duurdere segment.

# 1 Voorraad en bewoning anno 2021

## Huishoudens

Zwolle telt op 1 januari 2021 een kleine 60.800 huishoudens. Circa 43% heeft een inkomen beneden de EU-grens, 14% heeft een inkomen tussen de EU-grens en anderhalf keer modaal. De overige 43% heeft een hoger inkomen. De EU-grens is de inkomensgrens waarmee huishoudens in beginsel aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. Deze grens ligt in 2021 op € 40.024.

**figuur 1 Huishoudens in Zwolle naar inkomensklasse en leeftijdsklasse, 2021<sup>2</sup>**



Bron: WoON2018, actualisatie en bewerking RIGO

De groep tot anderhalf keer modaal telt relatief veel jongere en oudere huishoudens, terwijl hogere inkomen veelal van middelbare leeftijd zijn. Lagere inkomens zijn veelal alleenstaand, zowel jong als oud. De groep tot anderhalf keer modaal telt relatief veel stellen zonder kinderen.

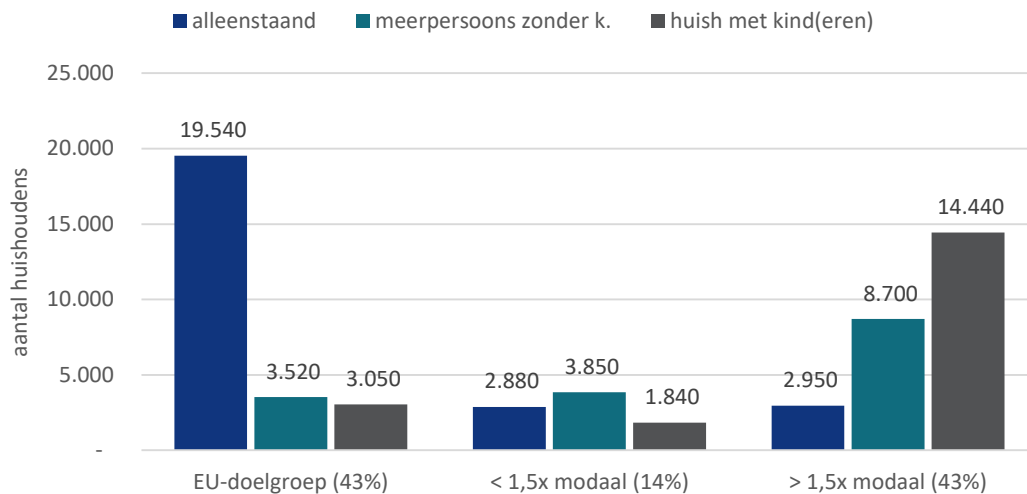
## Woningen

De bewoonde woningvoorraad in Zwolle omvat in 2021 circa 57.850 woningen. Dat is iets minder dan het aantal huishoudens, omdat een deel van de huishoudens onzelfstandig woont of een woning deelt. Circa 44% van de bewoonde woningvoorraad valt in de prijsca-

<sup>2</sup> Tenzij anders vermeld zijn gegevens in deze notitie gebaseerd op een bewerking van het Woononderzoek Nederland, waaraan Zwolle in 2018 heeft deelgenomen met een extra grote steekproef. Met behulp van CBS gegevens over (bewoonde) woningvoorraad en huishoudens is het WoON-databestand zo goed mogelijk representatief gemaakt voor de situatie op 1 januari 2021. Koopprijzen en inkomens zijn geïndexeerd naar prijspeil 2021. Let op: steekproefgegevens zijn altijd omgeven met een mate van onzekerheid. Uitkomsten kunnen afwijken van andere bronnen.

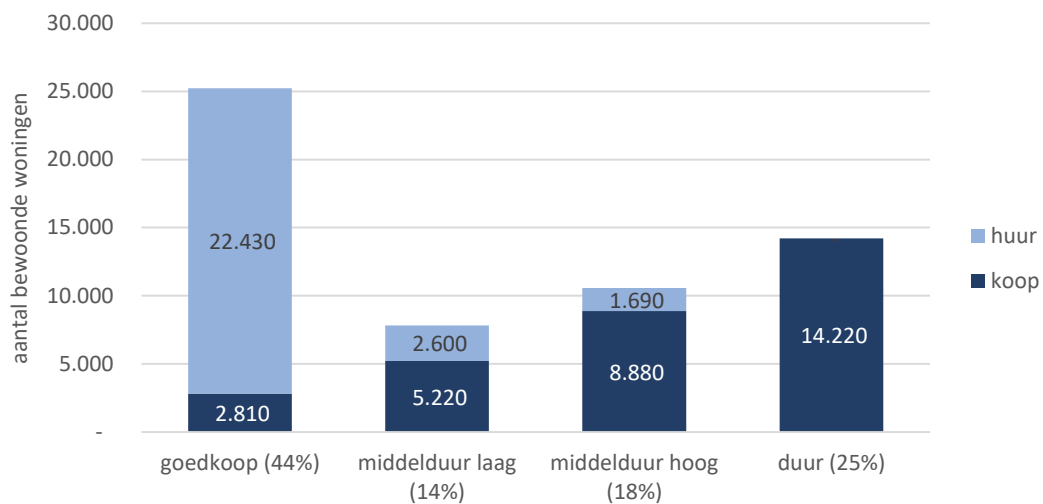
tegorie goedkoop. Dit zijn vooral huurwoningen. Het middensegment omvat 32% van de bewoonde woningvoorraad, het dure segment 25%. Dure woningen zijn (vrijwel) uitsluitend koopwoningen.

**figuur 2 Huishoudens in Zwolle naar inkomensklasse en samenstelling huishouden, 2021**



Bron: WoON2018, actualisatie en bewerking RIGO

**figuur 3 Bewoonde woningen in Zwolle naar prijssegment, 2021<sup>3</sup>**



Bron: WoON2018, actualisatie en bewerking RIGO

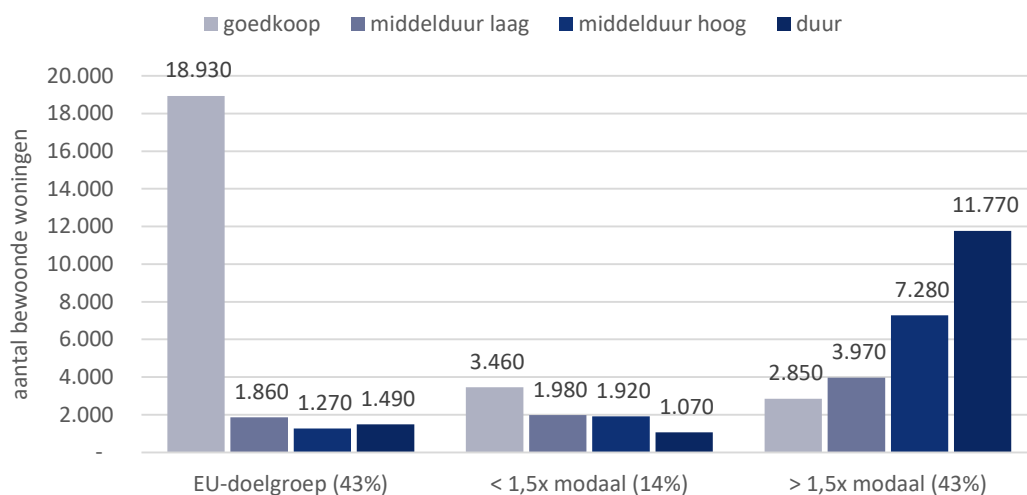
<sup>3</sup> Hierbij is uitgegaan van de prijssegmenten Zwolle, index 2021. Goedkoop is huur tot de liberalisatiegrens (€ 752) en koop tot € 220.000, middelduur laag is huur tot € 885 en koop tot € 270.000, middelduur hoog is huur tot € 1.100 en koop tot € 340.000, duur is huur vanaf € 1.100 en koop vanaf € 340.000.

Het aandeel goedkoop (44%) komt nagenoeg overeen met het aandeel lage inkomen (43%) onder de huishoudens. Het aandeel dure woningen (25%) is klein in verhouding tot het aandeel inkomen van meer dan anderhalf keer modaal (43%). De omvang van het middensegment is met 32% juist ruim ten opzichte van het aandeel huishoudens tot anderhalf keer modaal (14%). Zoals hieronder zal blijken is het echter een grove versimpeling om te denken dat de prijsklassen in de voorraad naadloos passen op de inkomens.

### Bewoning

Voor de lagere inkomens is nog wel een redelijke één op één koppeling te leggen met de prijsklasse. De EU-doelgroep is voor het overgrote deel gehuisvest in goedkope woningen. De andere inkomensgroepen wonen meer gespreid. Huishouden met inkomen van meer dan anderhalf keer modaal treffen we vooral, maar niet uitsluitend, aan in duurdere en middeldure woningen. De groep tot anderhalf keer modaal woont relatief gespreid over alle prijsklassen.

**figuur 4 Woonsituatie in Zwolle naar inkomensklasse en prijssegment, 2021**



Bron: WoON2018, actualisatie en bewerking RIGO

Vanuit de prijssegmenten geredeneerd, kan worden geconstateerd dat goedkope woningen overwegend worden bewoond door de EU-doelgroep, maar dat het middensegment een brede doelgroep bedient, niet alleen inkomens tot 1,5x modaal maar ook hoger en (beperkt) ook lager. Duurdere woningen worden dan weer overwegend bewoond door huishoudens met hogere inkomens.

## 2 Woningzoekenden en hun bestedingsruimte

### 2.1 De reikwijdte van het middensegment

In de nu volgende analyse zoomen we in op het middensegment. Doel van de analyse is aanwijzingen te verkrijgen over de optimale omvang van dit segment in de nieuwbouw. Daartoe kijken we naar de bestedingsruimte van woningzoekenden die afhankelijk zijn van dit segment.

#### De doelgroep voor het middensegment

Als doelgroep voor het middensegment wordt wel de ‘middeninkomens’ genoemd, hetgeen meteen de vraag oproept waar de middeninkomens eindigen en waar de hogere inkomens beginnen. In relatie tot de knelpunten op de woningmarkt wordt ook wel gewezen op de groep die ‘tussen de wal en het schip’ valt: een te hoog inkomen om aanspraak te maken op een sociale huurwoning en een te laag inkomen om in de huidige markt te kunnen kopen. Dit roept de vraag op wat woningzoekenden op de huidige markt kunnen besteden.

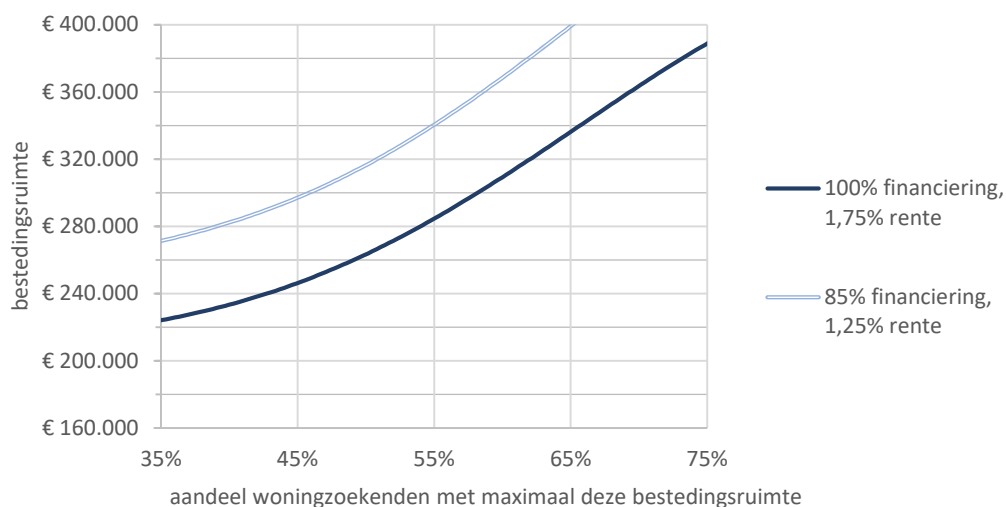
Voor het bepalen van de bestedingsruimte van woningzoekenden is gekeken naar wat huishoudens op grond van hun inkomen maximaal kunnen lenen (volgens NHG-normen, die weer zijn gebaseerd op het NIBUD), vermeerderd met eventuele overwaarde (voor doorstroemers uit koopwoningen). Daarbij is uitgegaan van gangbare rentepercentages voor een annuïteitenhypotheek met een looptijd van dertig jaar of, voor oudere woningzoekenden, tot de leeftijd van 75 jaar. Er is gerekend met twee varianten, zonder of met inbreng van eigen geld. De uitkomst geeft een indruk van de mogelijkheid om te kopen, maar ook om te huren in hetzelfde prijssegment. In de huidige praktijk zien we dat huishoudens soms niet de hypotheek kunnen krijgen die past bij hun inkomen (bijvoorbeeld omdat ze geen vast contract hebben), maar wel tegen vergelijkbare maandlasten of meer huren.

#### Tussen de 1,3 en 1,8 keer modaal

Wanneer aldus wordt gekeken naar de bestedingsruimte van een huishouden met een modaal inkomen (bruto € 36.500 in 2021) zonder eigen geld, dan is dat (afgerond) € 166.000, bij een rente van 1,75% voor dertig jaar vast en annuïtaire aflossing. Zoals nog zal blijken in dit hoofdstuk kom je daarmee op de koopmarkt in Zwolle niet ver. Maar met dit inkomen kan iemand ook terecht in de sociale huur. Met een inkomen van anderhalf keer modaal is dat € 255.000 en met twee keer modaal is dat € 392.000. De grens van € 340.000 (of het equivalent van € 1.100 huur), die de gemeente als bovengrens hanteert voor het middensegment, is haalbaar met een inkomen van circa € 66.000 euro, ofwel 1,8 keer modaal, de ondergrens van € 220.000 is haalbaar met een inkomen vanaf 48.500, ofwel 1,3 keer modaal.

Het middensegment zoals de gemeente dat afbakent, bedient dus huishoudens van tussen de 1,3 en de 1,8 keer modaal, zonder inbreng van eigen geld of overwaarde van de huidige woning. De volgende vraag is hoe groot deze groep is in verhouding tot de groep die ook meer kan betalen. Als we dat weten, is dat een aanwijzing voor een optimale verhouding tussen middelduur en duur.

**figuur 5 Bestedingsruimte van woningzoekenden in Zwolle, afhankelijk van de marktsector**



Bron: WoON2018, NHG, NIBUD, actualisatie en bewerking RIGO

### **Bestedingsruimte van woningzoekenden, afhankelijk van de marktsector**

In figuur 5 is de bestedingsruimte weergegeven van woningzoekenden in Zwolle die geen aanspraak kunnen maken op sociale huur en die dus zijn aangewezen op de marktsector. Daarbij is ingezoomd op de woningzoekenden die niet beschikken over overwaarde.

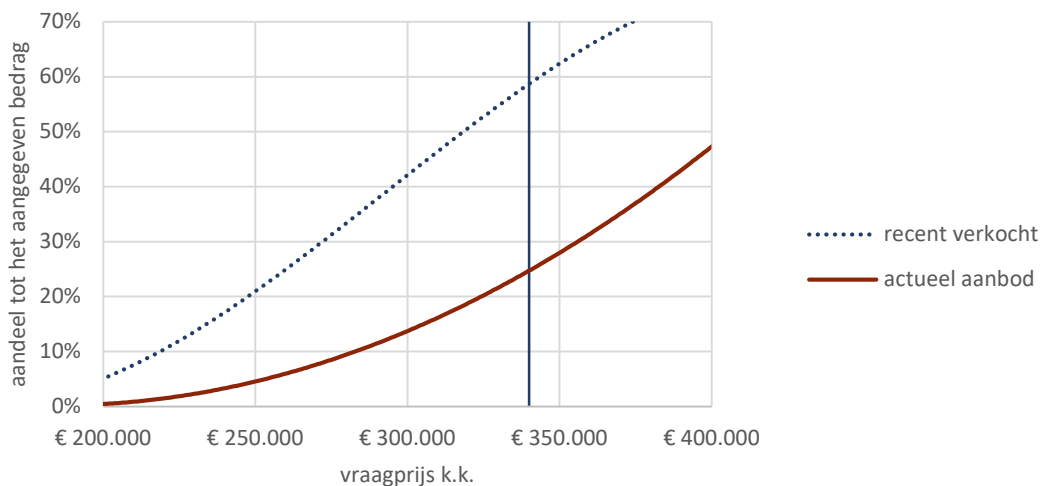
Af te lezen (de donkerblauwe lijn) is dat circa 37% van alle woningzoekenden niet meer kan besteden dan € 220.000. Circa 67% kan niet meer besteden dan € 340.000. Dit houdt in dat 30% qua bestedingsruimte terecht kan in het middensegment, indien daar aanbod beschikbaar is. De overige 33% kan ook hoger gaan. Wanneer ook rekening wordt gehouden met 15% eigen geld (niet ongebruikelijk in de huidige markt) en daarmee ook minder rente (hypothekeverstrekkers houden rekening met minder risico) komt de bestedingsruimte hoger uit. Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele extra middelen, zoals schenkingen van ouders, waardoor in de praktijk ook nog hogere bedragen haalbaar zijn.

De conclusie uit bovenstaande exercitie is dat, om optimaal aan te sluiten op de bestedingsruimte van woningzoekenden die afhankelijk zijn van de marktsector en die niet beschikken over eigen geld, de verhouding tussen middelduur en duur (zoals de gemeente dit afbakent) ongeveer 50-50 zou moeten zijn (of 30-33 om precies te zijn).

## **2.2 Aanbod op de koopmarkt**

Wanneer met de hierboven berekende verhouding naar het aanbod op de koopmarkt wordt gekeken, dan blijkt dat het aanbod veel schever verdeeld is. Het actuele aanbod op de koopwoningmarkt bestaat voor ongeveer 75% uit woningen met een vraagprijs (kosten koper) boven de € 340.000. De overige 25% is goedkoper. Koopwoningen onder de € 220.000 worden vrijwel niet aangeboden, ruim de helft van het aanbod is duurder dan € 400.000. Dit kan aanleiding zijn om juist in de nieuwbouw te compenseren voor het overwegend duurdere aanbod uit de voorraad.

**figuur 6 Actueel aanbod koopwoningen (bron: funda, november 2021)**



Bron: Funda, bewerking RIGO

### Aangeboden versus verkocht

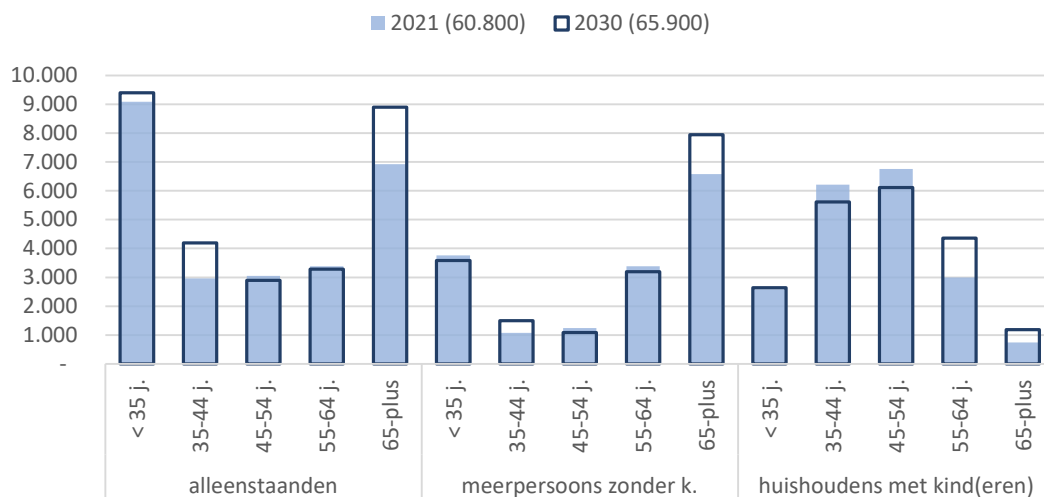
Kijken we naar de verkochte woningen, dan had meer dan de helft (bijna 60%) een vraagprijs onder de € 340.000 (zie figuur 6). Dit wijst er op dat woningen onder dit bedrag aanzienlijk sneller verkopen dan woningen met een hogere vraagprijs. Het duidt er ook op dat woningzoekenden in het middensegment vaker de daad bij het woord voegen dan woningzoekenden in de duurdere prijsklassen. Kennelijk is de verhuishwens in het duurdere segment minder urgent dan die in het middensegment en de markt voor middeldure koopwoningen knapper dan die voor duurdere koopwoningen.

### 3 Verwachte ontwikkeling tot 2030

#### Demografie

Volgens de jongste Primos-prognose (uit 2021) zal het aantal huishoudens in Zwolle nog met ruim vijfduizend toenemen tussen 2021 en 2030.<sup>4</sup> De Primosprognose laat zien dat Zwolle behalve met groei ook te maken krijgt met enige vergrijzing. De consequentie hiervan voor de woningmarkt is kleiner dan vaak wordt gedacht. De toekomstige oudere huishoudens hebben namelijk al een woning en zijn slechts beperkt in de markt voor een andere woning. Als ze in meerderheid blijven zitten zijn het de jongere huishoudens voor wie gebouwd moet gaan worden. Dit werkt ook in kwalitatieve zin door in de woningbehoefte, want het zijn vaak de betere woningen die bezet blijven.

figuur 7 Ontwikkeling aantal huishoudens in Zwolle (bron: Primos 2021)



Bron: Primos 2021

#### Additionele woningbehoefte

Aan de hand van de demografische prognose en aanvullende aannamen is berekend hoe de woningvoorraad er in 2030 uit zou moeten zien om de toekomstige bevolking te huisvesten volgens de huidige kwaliteitsstandaard. Een van de aannamen is dat voor alle extra huishoudens ook een extra woning nodig is. Een andere aanname is dat toekomstige huishoudens gelijkwaardige woningen bewonen als vergelijkbare huishoudens nu. Ook is rekening gehouden met trends in eigen woningbezit.

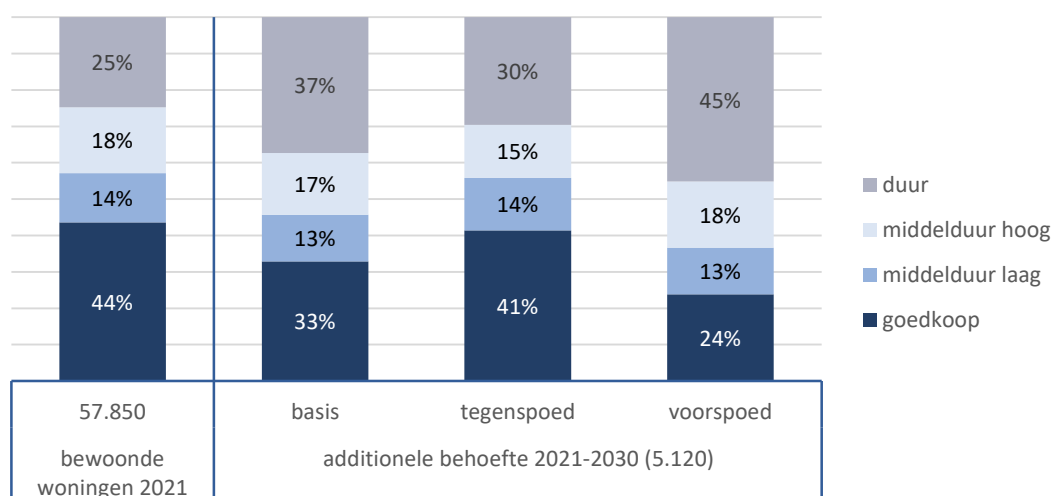
De uitkomst is weergegeven in figuur 8. Er is gerekend met drie scenario's ten aanzien van de koopkracht. Onder gunstige economische omstandigheden is er meer behoefte aan duurdere woningen dan in tijden van economische tegenspoed.

<sup>4</sup> In deze verkenning is strikt uitgegaan van de Primos huishoudensprognose, los van de actuele krapte op de woningmarkt en los van de verstedelijkingsopgave regio Zwolle.

In het basisscenario komt het aandeel goedkoop in de additionele behoefte lager uit dan in de huidige bewoonde voorraad. De behoefte aan duurdere woningen komt hoger uit dan in de voorraad. De behoefte aan middelduur is nagenoeg gelijk aan het aandeel middelduur in de huidige bewoonde voorraad.

Het verschil is uitvergroot, doordat de additionele behoefte slechts over ruim vijfduizend woningen gaat op een totale voorraad van bijna 58.000. Wanneer de additionele behoefte wordt verrekend met de voorraad (tot een totaal van bijna 63.000) brengt dit slechts een geringe verschuiving in de prijsverhoudingen teweeg. In het basisscenario zal het aandeel goedkoop met slechts een procentpunt afnemen (tot 43%).

**figuur 8** Additionele woningbehoefte in Zwolle (2021-2030) bij verschillende economische scenario's



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO

De gevoeligheid zit hem vooral in het hoogste en in het laagste (goedkope) prijssegment. Het aandeel van het middensegment in de additionele behoefte is relatief ongevoelig voor economische omstandigheden.

#### Alternatieve scenario's

Waar het gaat over de toekomst zijn cijfers nooit hard. Er zijn extremere economische omstandigheden denkbaar en ook de demografie kent onzekerheden, vooral waar het jongeren betreft (de vergrijzing is goed voorspelbaar). De hier doorgerekende toekomstbeelden zijn dus niet de enig mogelijke. Het valt buiten het kader van deze quick scan om nader in te gaan op alternatieven.