

GEMEENTE ZWOLLE, DELTAWONEN,
OPENBAAR BELANG, SWZ EN
PARTNERS WWZ038

Woningmarktanalyse 2017 - 2032

21-9-2017



Datum: 21 september 2017

Titel: Woningmarktanalyse 2017 - 2032

Ondertitel:

Opdrachtgever: Gemeente Zwolle, deltaWonen, Openbaar Belang, SWZ en partners WWZ038

Auteurs: Jeroen Lijzenga (Companen)
Vera Gijsbers (Companen)
Lennart Homan (HHM)
Paul Visscher (HHM)

Inhoud

Samenvatting en conclusies	4
Aanleiding en vraagstelling	4
Hoofduitkomsten	4
Samenvatting en conclusies deelvragen	8
1 Inleiding	15
1.1 Aanleiding en vraagstelling	15
1.2 Opzet van het onderzoek	16
1.3 Leeswijzer	18
2 Huidige situatie op de woningmarkt	19
2.1 Terugblik	19
2.2 Huidige bevolkingssamenstelling	26
2.3 Huidige zorgdoelgroepen	32
2.4 Huidige samenstelling woningvoorraad	47
2.5 Huidig zorgvastgoed	57
2.6 Ontwikkelingen op de woningmarkt	60
3 Toekomstige woningbehoefte	69
3.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	69
3.2 Inkomensontwikkeling	72
3.3 Kwalitatieve woningbehoefte	77
3.4 Benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties	90
3.5 Woningbehoefte specifieke doelgroepen	94
3.6 Woningbehoefte zorgdoelgroepen	96
3.7 De extra woningvraag van specifieke doelgroepen en zorggroepen	99
3.8 Overige woningmarktopgaven	102
4 Aanbevelingen	103
Bijlage 1: Verdiepende tabellen, grafieken en kaarten	1
Zorgdoelgroepen	1
Productgroepen per corporatie	6
Product-marktcombinaties corporaties	7
Huishoudensontwikkeling naar inkomen	13
Bijlage 2: Leefstijlindeling Mosaïc	14
Bijlage 3: Begrippenlijst	17

Samenvatting en conclusies

Aanleiding en vraagstelling

In de gemeente Zwolle groeit de bevolking de aankomende jaren aanzienlijk. Tot 2040 neemt de omvang van de bevolking toe met zo'n 10.000 huishoudens op basis van prognose Provincie Overijssel. De gemeente Zwolle en de drie Zwolse woningcorporaties, deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ, willen verantwoord met deze groei omgaan en de juiste strategische keuzes kunnen maken. Zij hanteren als uitgangspunt een toekomstbestendige en ongedeelde stad waarin iedereen de kans krijgt een passende en voor hen betaalbare woning te vinden. De gemeente en de corporaties willen samen een gemeenschappelijke onderzoekmatige basis voor het maken van beleidskeuzes. Dit in samenspraak met de Zwolse huurdersorganisaties en prestatieafspraken van 2016 - 2019 en Woonvisie 2017 - 2027. Het onderzoek zal voor de corporaties en gemeente een basis bieden voor het strategisch voorraadbeleid en de ontwikkelstrategie woningbouw, om aan te sluiten bij de Woonvisie, de prestatieafspraken en de toekomstige vragen op de woningmarkt. Daarnaast is er binnen de gemeente, de woningcorporaties en zorgorganisaties voor een integrale aanpak gekozen van wonen, zorg en welzijn. Omdat deze sectoren een sterke wisselwerking met elkaar hebben, is een integrale aanpak van groot belang.

De hoofdvraag van het onderzoek is: Hoe ontwikkelt in Zwolle zich de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de komende 10 tot 15 jaar, inclusief de vraag naar zorgvastgoed?

De volgende deelvragen staan daarbij centraal:

1. Hoe ziet de huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling eruit en wat zijn de verwachte ontwikkelingen?
2. Wat is de huidige omvang van de zorgdoelgroepen (ouderen, mensen met psychiatrische problematiek, mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking en jeugdigen met een ondersteuningsvraag) en wat zijn de verwachte ontwikkelingen?
3. Hoe ziet het huidige woningaanbod er uit?
4. Hoe ziet de huidige samenstelling van het zorgvastgoed er uit?
5. Hoe is het gesteld met de betaalbaarheid van woningen?
6. Hoe ontwikkelen de inkomens van de bevolking zich?
7. Hoe ontwikkelt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zich in de komende jaren op basis van woonvoorkeuren, demografische en economische ontwikkelingen?
8. Wat zijn de specifieke behoeften en wensen voor specifieke doelgroepen (jonge huishoudens, studenten, middeninkomens, statushouders)?
9. Wat zijn de specifieke behoeften en wensen van zorgdoelgroepen (ouderen, mensen met psychiatrische problematiek, mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking en jeugdigen met een ondersteuningsvraag)?
10. Hoe verhoudt de ontwikkeling van de woningbehoefte zich tot het woningaanbod en de nieuwbouwplannen?

Hoofduitkomsten

De ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte is bepaald op basis van de provinciale Primos huishoudensprognose. De woningbehoefte neemt in Zwolle volgens deze prognose in de komende tien jaar toe met ruim 5.400 woningen. De provincie hanteert bij de huishoudensprognose een bandbreedte

van plus of min 10%. voor Zwolle is de verwachting dat de woningbehoefte aan de bovenkant van de bandbreedte zal liggen. De verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte in Zwolle bedraagt daarmee tot zo'n 6.000 woningen in de periode tot 2027 en nog eens 2.140 woningen in de vijf jaar daarna.

De ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom is als volgt samengesteld:

	Omvang aanbod 2017	Omvang aanbod 2027	Omvang aanbod 2032	Opgave/ richting 2017 - 2027	Opgave/ richting 2027 – 2032
Basisprognose					
Koop	31.760	35.635	36.990	+3.855	+1.375
Particuliere huur	7.480	8.235	8.425	+755	+190
Sociale huur	18.535	19.370	19.755	+835	+385
Totaal	57.775	63.210	65.170	+5.430	+1.960
Basisprognose +10%					
Koop	31.760	36.010	37.520	+4.250	+1.510
Particuliere huur	7.480	8.310	8.520	+830	+210
Sociale huur	18.535	19.455	19.875	+920	+420
Totaal	57.775	63.775	65.915	+6.000	+2.140

De gepresenteerde opgaven zijn **netto** opgaven. Als rekening wordt gehouden met het slopen of anderszins onttrekken van woningen aan de woningvoorraad, moeten meer woningen worden toegevoegd om te voorzien in de woningbehoefte van het groeiende aantal huishoudens in de stad.

Naar prijsniveau ontwikkelt de kwalitatieve woningbehoefte zich naar verwachting als volgt:

	Omvang aanbod 2017	Omvang aanbod 2027	Omvang aanbod 2032	Opgave/ richting 2017 - 2027	Opgave/ richting 2027 - 2032
Basisprognose					
<i>Koop</i>	885	915	830	715	-55
< € 180.000	9.955	11.160	11.580	+1.205	+430
€ 180-270.000	14.375	16.150	16.780	+1.775	+630
> € 270.000	7.430	8.325	8.630	+895	+315
Totaal koop	31.760	35.635	36.990	+3.875	+1.375
Totaal particuliere huur	7.480	8.235	8.425	+755	+190
<i>Sociale huur⁵⁾</i>					
< € 414	885	835	730	-50	-105
€ 414-592	11.715	12.505	12.985	+790	+480
€ 592-635	2.225	2.155	2.090	-70	-65
€ 635-711	3.710	3.875	3.950	+165	+75
Totaal sociale huur	18.535	19.370	19.755	+835	+385
Totaal	57.775	63.240	65.170	+5.430	+1.960
Basisprognose +10%					
<i>Koop</i>					
< € 180.000	9.955	11.280	11.750	+1.325	+470
€ 180-270.000	14.375	16.325	17.020	+1.950	+695
> € 270.000	7.430	8.405	8.750	+975	+345
Totaal koop	31.760	36.010	37.520	+4.250	+1.510
Totaal particuliere huur	7.480	8.310	8.520	+830	+210
<i>Sociale huur¹⁾</i>					
< € 414	9.955	10.610	11.280	11.750	1.325
€ 414-592	885	830	715	-55	-115
€ 592-635	11.715	12.585	13.110	+870	+525
€ 635-711	2.225	2.150	2.075	-75	-75
€ 635-711	3.710	3.890	3.975	+180	+85
Totaal sociale huur	18.535	19.455	19.875	+920	+420
Totaal	57.775	63.775	65.915	+6.000	+2.140

- 1) De toekomstige vraag naar sociale huurwoningen naar de verschillende huurniveaus wordt bepaald door de toekomstige omvang van groepen huishoudens naar leeftijd, huishoudensgrootte en inkomen. Wet- en regelgeving (huurtoeslag, passend toewijzen) zijn in hoge mate bepalend voor de vraag naar huurwoningen in verschillende prijsklassen. Om een zuiver beeld te kunnen schetsen van de ontwikkeling van de vraag aan de hand van de huishoudensontwikkeling, is ervoor gekozen om ook in het basisjaar de woningvoorraad te presenteren volgens de behoefte van de verschillende huishoudensgroepen. De voor het basisjaar gepresenteerde verdeling van de woningvoorraad naar huurprijsklassen komt daarom niet overeen met de feitelijke verdeling op dit moment.

Naar woningtype ontwikkelt de woningbehoefte zich volgens de basisprognose naar verwachting als volgt:

Basisprognose	Omvang aanbod 2017	Omvang aanbod 2027	Omvang aanbod 2032	Opgave/ richting 2017 - 2027	Opgave/ richting 2027 - 2032
Koop					
<i>Naar woningtype</i>					
Rij	19.410	21.830	22.685	+2.420	+855
2^1 kap	5.765	6.560	6.850	+795	+290
Vrijstaand	2.925	3.220	3.310	+295	+90
Appartement ¹⁾	3.660	4.025	4.145	+365	+120
Totaal	31.760	35.635	36.990	+3.875	+1.375
Particuliere huur					
<i>Naar woningtype²⁾</i>					
grondgebonden	3.190	3.520	3.610	+330	+90
appartement	4.290	4.715	4.815	+425	+100
totaal	7.480	8.235	8.425	+755	+190
Sociale huur					
<i>Naar woningtype</i>					
Grondgebonden ³⁾	7.905	8.320	8.505	+415	+185
Appartement ⁴⁾	10.630	11.050	11.250	+420	+200
totaal	18.535	19.370	19.755	+835	+385

1) Waarvan 60% met lift.

2) De vraag spitst zich voornamelijk toe op de delen van de particuliere voorraad met een huur in het sociale segment, en op de onderkant van de vrije sector, het segment tussen € 710 en € 850 à € 900.

3) Waarvan 10% tot 15% grondgebonden seniorenwoningen.

4) Waarvan 50% met lift.

De onderstaande tabel geeft de richting aan van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in de sociale huursector.

	Omvang aanbod 2017	Opgave/ richting 2017 - 2027	Opgave/ richting 2027 - 2032
Sociale huur			
<i>Naar productgroep</i>			
Grondgebonden 2 kamers	150	++	
Grondgebonden 3 kamers	1.540	+++	
Grondgebonden 4 of meer kamers	6.710	++	
Appartement 1 kamer	640	-	
Appartement 2 kamers	2.435	++	
Appartement 3 kamers	3.665	+++	
Appartement 4 of meer kamers	3.395	++	
Totaal	18.535		
Onzelfstandig	590	-	
<i>Naar woonmilieu</i>			
Centrum-stedelijk	890	+	+
Stedelijk naoorlogs compact	6.220		
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	10.240	++	++
Groen-stedelijk	1.185	++	++
Totaal	18.535		

Extra vraag naar sociale huurwoningen huisvesting speciale doelgroepen

De behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen en zorggroepen, concentreert zich in belangrijke mate op de sociale huursector, en binnen de sociale huursector op de kleine en goedkopere woningen. In absolute zin bedraagt de extra behoefte aan sociale huurwoningen:

- zo'n 30 woningen per jaar in verband met de huisvesting van statushouders voor de komende jaren (deze woningen zijn in de bovenstaande ontwikkeling van de woningbehoefte nog niet meegerekend);
- zo'n 70 woningen in de eerste twee jaar in verband met het inlopen van wachtlijsten voor de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang (deze woningen zijn in de bovenstaande ontwikkeling van de woningbehoefte meegerekend als woningen in de prijsklasse tot € 414).

Samenvatting en conclusies deelvragen

1. Ontwikkeling bevolking en huishoudenssamenstelling

- Zwolle groeit en de groei neemt na de economische crisis weer toe. Ook de komende decennia blijft de stad groeien. Het aantal huishoudens in Zwolle neemt volgens de bevolkingsprognose van de provincie toe met 10.000 in de periode tot 2040. Tijdens deze periode zal de samenstelling van de bevolking in de stad beduidend veranderen. Het aandeel ouderen op de bevolking neemt fors toe. In 2032 wonen er anderhalf maal zoveel huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder in Zwolle. Tegelijkertijd neemt het aandeel, en ook het aantal, huishoudens in de werkende leeftijd af.
- Zwolle kent enkele wijken die beduidend 'grijzer' zijn dan gemiddeld. Het gaat met name om Berkum en Aalanden. In deze wijken zullen zich vraagstukken die samenhangen met de geschiktheid van woningen en de vraag naar wonen met zorg eerder aandienen dan in andere wijken.
- Hoewel Zwolle voor een grote stad een aanzienlijk aandeel gezinnen kent (33%) vestigen zich jaarlijks minder gezinnen in de stad dan er vertrekken. Daarbij daalt het geboortesaldo ook iets.
- Tegelijk betekent de vergrijzing dat de geschiktheid van de woningvoorraad voor bewoning door ouderen met een lichte functiebeperking steeds belangrijker wordt. Daarbij gaat het zowel om ouderen die te maken krijgen met somatische problematiek, als om ouderen die te maken krijgen met psychogeriatrische problematiek (denk daarbij aan onder andere de groei van het aantal dementerende ouderen). In absolute aantallen zal met name deze laatste groep de komende jaren sterk groeien.

2. Omvang en ontwikkeling zorgdoelgroepen

- De groep ouderen neemt sterk toe de komende jaren, in 2017 is het aandeel 65-plussers in Zwolle nog 15%, met een verwachte toename tot 21% in 2032.
- De sterke groei van het aantal ouderen heeft tot gevolg dat ook het aantal ouderen dat te maken krijgt met dementie zal toenemen. Leeftijd is namelijk de belangrijkste risicofactor voor dementie. In 2017 is het aantal 65-plussers met dementie in Zwolle (op basis van landelijke prevalentiecijfers) 2.437, met een verwachte toename van ruim 60% in 2032. Een groot deel van deze mensen heeft nog geen indicatie voor zorg.
- Het aantal sterk eenzame 65-plussers is in Zwolle (op basis van landelijke prevalentiecijfers) 3.725, waarbij de verwachting is dat dit op basis van demografische ontwikkelingen toe zal nemen met ruim 30% in 2032.
- In Zwolle hebben ongeveer 680 80-plussers een intramurale V&V indicatie. Op basis van demografische ontwikkelingen zal dit naar verwachting toenemen tot 793 in 2025. Om een realistisch beeld te krijgen wat dit betekent voor de benodigde vastgoedcapaciteit is meer inzicht nodig,

waaronder inzicht in de ontwikkeling van de verwachte verblijfsduur binnen de intramurale ouderenzorg. De beweging die wordt geconstateerd is dat deze verblijfsduur aan het afnemen is. Dit effect komt met name doordat mensen langer thuis wonen, wat in grote mate wordt veroorzaakt door de striktere toelatingscriteria voor de Wet langdurige zorg (Wlz) waardoor deze mensen vaak in een later stadium en met een complexere en zwaardere zorgvraag in een intramurale setting (verpleeghuis) terecht komen en hier vervolgens korter verblijven dan in het verleden het geval was.

- Betreffende de GGZ doelgroep, mensen die te maken hebben met psychiatrische problematiek, hebben in 2017 ongeveer 540 cliënten een Beschermd Wonen indicatie in Zwolle. In verband met huidige wachtlijsten voor zowel in- als uitstroom voor het Beschermd Wonen en de Maatschappelijke opvang is het van belang de doorstroom te bevorderen. Dit vraagt om voldoende passende en betaalbare huisvesting voor mensen die zelfstandiger kunnen wonen.
- De omvang van mensen binnen de GGZ doelgroep met (extramurale) begeleiding in Zwolle is 631 in 2017 met een verwachte groei van ongeveer 15% tot 2032 op basis van demografische ontwikkelingen. De groei zal echter sterk afhankelijk zijn van de ontwikkelingen van de mate van extramuralisering en ambulantisering de komende jaren.
- In Zwolle zijn in 2017 1.194 mensen met een Wlz-indicatie voor gehandicaptenzorg; op basis van demografische ontwikkelingen zal dit naar verwachting toenemen met ongeveer 10% in 2032. Echter, de verwachting is dat deze indicaties steeds vaker extramuraal verzilverd gaan worden. De groep ouder wordende mensen met een verstandelijke handicap neemt toe, wat ook zal betekenen dat deze groep meer lichaamsgebonden zorg nodig zal hebben.
- Er zijn binnen gemeente Zwolle een kleine 2.000 jeugdigen met een jeugdwet-indicatie, waarvan het merendeel met GGZ problematiek (63%), gevolgd door LVB (22%) en Jeugd- en Opvoedhulp (14%). Op basis van demografische ontwikkelingen zal deze groep met bijna 4% toenemen naar 2032. Binnen deze groep hebben ongeveer 85 jeugdigen een indicatie voor verblijf. Het is vooral deze groep die na hun 18e levensjaar op zoek zal gaan naar een (zelfstandige) woonruimte, vaak met begeleiding.

3. Huidig woningaanbod

- De totale woningvoorraad van de gemeente Zwolle bestaat uit ruim 55.400 woningen; 52% koopwoningen, 47% huurwoningen en van 1% is de eigendomssituatie op basis van het beschikbare materiaal niet vast te stellen.
- De huurvoorraad is te verdelen naar sociale huurwoningen (33% van de totale woningvoorraad; 18.535 woningen) en particuliere huurwoningen (13% van de woningvoorraad; 7.480 woningen).
- Ruim de helft van de woningvoorraad bestaat uit rij- en hoekwoningen (52%), bijna een derde uit appartementen (32%), ruim 10% zijn tweekappers en zo'n 5% betreft vrijstaande woningen.
- Bijna driekwart van de sociale huurwoningen in Zwolle heeft op dit moment een huur tot de onderste aftoppingsgrens. De corporaties streven naar de juiste balans tussen de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen voor verschillende inkomens- en doelgroepen, en een verantwoorde bedrijfsvoering. De streefhuren liggen iets hoger dan de feitelijke huren die op dit moment aan huurders worden gevraagd. Deels hangt dit samen met inlopen van huren die in de tijd zijn achtergebleven.
- Een flink deel van de woningvoorraad in Zwolle is geschikt voor mensen met een lichte functiebeperking of is met een relatief kleine investering geschikt te maken. In de koopsector, die meer dan de helft van de woningvoorraad in de stad beslaat, is de geschiktheid van de woningvoorraad echter beduidend lager dan gemiddeld. In de koopsector wonen veel meer ouderen dan in de huursector in een woning die (nog) niet geschikt is.

- Er is een aantal wijken in de stad waar het aandeel geschikte woningen beduidend lager is dan gemiddeld. Het betreft met name Dieze-Oost, Wipstrik, Berkum, Vechtlanden en Dieze-West. Berkum en Vechtlanden zijn ook wijken die beduidend 'grijzer' zijn dan gemiddeld. In deze wijken speelt de problematiek mogelijk eerder en op grotere schaal.
- Het hoge aandeel rijwoningen in de stad dat niet geschikt is voor bewoning met een lichte functiebeperking en ook niet geschikt is te maken, is een specifiek punt van zorg. Dit is een woningtype dat behoorlijk veel voorkomt in Zwolle.
- Het aantal dementerende ouderen zal de komende jaren fors toenemen. Een groot deel van deze mensen heeft echter (nog) geen indicatie voor zorg. Deze groep mensen woont in de meeste gevallen nog gewoon thuis, vaak met een partner, maar ook steeds vaker alleen.
- Ook het aantal eenzame ouderen zal de komende jaren fors toenemen. Het grootste gedeelte van deze ouderen zal 'gewoon' thuis blijven wonen.
- Een grote groep mantelzorgers en vrijwilligers zit in de groep 50 tot 65 jaar. De krimp van deze groep heeft mogelijk een negatief effect op de eenzaamheidsproblematiek.

4. Huidige samenstelling zorgvastgoed

- Er zijn 3.610 plaatsen vallend onder zorgvastgoed geïnventariseerd. Hiervan valt ongeveer 60% onder de sector Verpleging en Verzorging, 18% onder Gehandicaptenzorg, 14% onder de Geestelijke Gezondheidszorg, 4% onder Maatschappelijk werk en Opvang en 3% onder Jeugdzorg. Het betreft echter geen volledige inventarisatie, aangezien de lijst voornamelijk bestaat uit de WWZ038 partners, aangevuld met een aantal grote zorgaanbieders die op de oorspronkelijke lijst ontbraken.
- Het is bekend dat een deel van de zorgaanbieders die actief zijn in de gemeente Zwolle niet meegenomen zijn in deze inventarisatie. Om een betrouwbaar beeld van het beschikbare en benodigde zorgvastgoed nu en in de toekomst te kunnen weergeven is het van belang aanvullend onderzoek uit te voeren. In de aanbevelingen is een aanpak beschreven die als leidraad gebruikt kan worden voor deze inventarisatie.

5. Betaalbaarheid van het wonen

- De betaalbaarheid van een huurwoning hangt sterk af van het inkomen, de leeftijd en de samenstelling van het huishouden. Voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens betekent dit dat huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen (€ 587 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 629 voor drie- of meerpersoonshuishoudens in 2016) passend zijn bij het inkomen. De nieuwe regelgeving vanuit de overheid (passend toewijzen) zorgt ervoor dat deze groep minder snel financieel in problemen komt.
- Door de invoering van passend toewijzen neemt de druk op het goedkopere deel van de corporatievoorraad in Zwolle toe, bij de duurdere gereguleerde huurwoningen ontstaat juist ontspanning. Uit een evaluatie door de corporaties blijkt dat slaagkansen in de sociale huursector voor huishoudens met een laag inkomen ongeveer gelijk zijn gebleven na de invoering van het passend toewijzen, en dat de slaagkansen van huishoudens met een hoger inkomen zijn toegenomen. De beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen is een blijvend aandachtspunt.
- Gezinnen met kinderen zijn een kwetsbare groep in de huursector. Gezinnen met twee kinderen met een inkomen tot € 34.911 kunnen op basis van hun inkomen eigenlijk niet meer betalen dan circa € 480 per maand. Bij een inkomen van € 38.000 is dit € 550 - € 600 per maand. Het gemiddelde belastbare inkomen van gezinnen in de huursector in Zwolle is op basis van het WoON 2015 ongeveer € 34.000. De gemiddelde huur van deze groep ligt in Zwolle op dit niveau, op € 492 per maand.

- Gemiddeld geven woningeigenaren in Zwolle 28% van hun besteedbare inkomen uit aan wonen. Bij jonge alleenstaanden is dit 49% en bij jonge stellen is dit 36%. Gezinnen geven 27% uit aan het wonen. Gezinnen hebben gemiddeld de hoogste netto kooplasten. Dit hangt ook samen met het de grotere woningen waarin zij doorgaans wonen. Omdat gezinnen vaak ook een hoger huishoudensinkomen hebben (vaak is sprake van tweeverdieners) is het deel van het inkomen dat zij uitgeven aan wonen relatief laag. De gunstige rentestand van de afgelopen periode zorgt er daarnaast ervoor dat nieuwe kopers (of kopers die de hypotheek omzetten) lagere kooplasten betalen.
- Woningeigenaren in Zwolle met de laagste inkomens, hebben naar verhouding de hoogste koop- en woonquotes. Naarmate het inkomen stijgt zijn de netto kooplasten weliswaar hoger, maar zijn de koopquotes en de woonquotes lager. Dus hoewel de huishoudens met de hoogste inkomens het meeste uitgeven aan wonen, houden zij daarnaast ook het meest over om aan andere zaken uit te geven.
- Ook voor mensen met een zorgbehoefte geldt dat betaalbaarheid een belangrijk aspect is om rekening mee te houden. Voor de doelgroepen in de gehandicapten- en de geestelijke gezondheidszorg geldt dat over het algemeen deze mensen weinig geld te besteden hebben. Dit betekent dat zij voornamelijk aangewezen zijn op goedkopere huisvesting binnen de sociale huursector. Dit zal ook in Zwolle de druk op de beschikbaarheid van voldoende woningen binnen de sociale huursector doen toenemen.
- Ook voor ouderen speelt betaalbaarheid een belangrijke rol. Door de extramuralisering zijn ouderen minder snel geneigd om te verhuizen naar wat voorheen aangeduid werd als het verzorgingshuis. Ouderen zullen nadrukkelijker kijken naar kosten die men maandelijks kwijt is aan de woning waarin men op dat moment verblijft, ten opzichte van de kosten die horen bij een 'nieuwe' woning.

6. Inkomensontwikkeling

- Bijna de helft van de huishoudens in Zwolle behoort op grond van het inkomen tot de corporatiedoelgroep (€ 36.155). Van deze groep woont ruim de helft (55%) in een corporatiewoning en ruim een derde in een koopwoning (34%). De overigen wonen in een particuliere huurwoning. In Zwolle richten de corporaties zich expliciet ook op de huisvesting van de groep huishoudens met een inkomen tussen € 36.155 en € 40.350.
- Bij een inkomensgroei van 0% zal het aantal huishoudens met een inkomen tot € 36.155 (corporatiedoelgroep) in de periode tot en met 2032 stijgen met 4.005 huishoudens. Bij het economische midden scenario (inkomensgroei van 0,4% per jaar) neemt het aantal huishoudens met een inkomen tot € 36.155 toe met 2.790 huishoudens en bij het meest positieve economische scenario (inkomensgroei 0,8% per jaar) met 1.640 huishoudens.
- De groep huishoudens met een inkomen tussen € 36.155 en € 40.350 neemt bij een inkomensontwikkeling van 0,4% per jaar toe met zo'n 490 huishoudens in de periode tot en met 2032. Als het economisch minder goed gaat en inkomensgroei uitblijft neemt deze groep toe met zo'n 370 huishoudens. Stijgen de inkomens harder (0,8%), dan neemt de groep toe met zo'n 610 huishoudens.
- Bijna de helft van de huishoudens in Zwolle (48%) heeft een hoger inkomen (vanaf € 40.350). Bij een gemiddelde inkomensgroei (0,4%) neemt deze groep in omvang toe met 4.370 huishoudens in de periode tot en met 2032. Bij een inkomensontwikkeling van 0% neemt de groep naar verwachting toe met 3.275 huishoudens en bij een grotere inkomensstijging (0,8%) met 5.400 huishoudens.
- Bij een trendmatige inkomensontwikkeling (+0,4%) neemt het aantal jongeren met een laag inkomen in de stad af, en neemt het aantal senioren dat behoort tot de corporatiedoelgroep getals-

matig toe. Ook het aantal senioren met een inkomen rond het sociaal minimum neemt volgens dit scenario toe.

7. Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

- Uitgaande van de provinciale prognose moeten er in de periode tot 2032 zo'n 7.400 woningen aan de Zwolse woningvoorraad worden toegevoegd (op basis van de gemiddelde provinciale huishoudensprognose. Van de geraamde extra woningbehoefte betreft het ruim 5.400 woningen in de eerste tien jaar. Als wordt uitgegaan van de bovenkant van de bandbreedte in de provinciale prognose (+10%) bedraagt de aanvullende vraag naar woningen zo'n 6.000 in de periode tot 2027 en nog eens zo'n 2.140 in de vijf jaar daarna.
- In vrijwel alle segmenten van de woningmarkt is in Zwolle de komende vijftien jaar behoefte aan toevoegingen. In die zin is er op gemeentelijk niveau geen sprake van echte zwakke segmenten. De meeste vraag is er naar grondgebonden woningen, in de koopsector, maar ook in de huursector.
- De aanvullende behoefte aan koopwoningen bedraagt ruim 5.200 in de komende vijftien jaar, waarvan bijna 3.900 in de eerste tien jaar.
- Er wordt veel behoefte voorzien aan goedkope en middeldure rijwoningen in de koopsector, zowel op korte als lange termijn. Ook in het luxere segment is er vraag, met name naar tweekappers.
- In de huursector is de vraag naar grondgebonden woningen en appartementen redelijk in evenwicht.
- Een deel van de vraag die zich richt op de sociale huursector is afkomstig van huishoudens die op grond van hun inkomen maar beperkt terecht kunnen in een corporatiewoning met een gereguleerde huur. De vraag van deze groep verplaatst zich deels naar de goedkope koopsector en deels naar de particuliere huursector, zowel in het sociale segment als in het goedkoopste deel van de vrije huursector. Er lijkt een behoorlijke kloof tussen de sociale huursector en de goedkopere koopsector in de stad. De betaalbaarheid van koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen is daarom een aandachtspunt. Dat geldt ook voor de toegang tot de vrije huursector voor huishoudens met een middeninkomen; ook in de vrije huursector worden doorgaans strenge inkomenseisen gesteld.
- Het deel van de vraag dat zich richt op het sociale segment in de particuliere huursector, zou tot de opgave van de corporaties gerekend kunnen worden. Echter, het aantal vrijkomende woningen dat corporaties mogen toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren, is begrensd. In de gepresenteerde uitkomsten is er al mee gerekend dat een deel van de vrijkomende corporatiewoningen beschikbaar is voor huishoudens met een midden- of hoger inkomen.
- De vraag naar sociale huurwoningen is onder andere afhankelijk van de verwachte demografische ontwikkeling en de verwachte inkomensontwikkeling in de komende jaren en van de ontwikkeling van de goedkope scheefheid (de mate waarin corporatiewoningen met een sociale huur worden bewoond door huishoudens met een hoger inkomen). Maar niet elk huishouden dat behoort tot de corporatiedoelgroep doet een beroep op een corporatiewoning. Dat zal in de toekomst ook niet zo zijn; een deel van de toename van huishoudens met een lager inkomen bestaat uit huishoudens die na pensionering een lager inkomen hebben, maar met weinig woonlasten in een (grotendeels) afbetaalde koopwoning wonen. En net als nu het geval is, zal ook in de toekomst een deel van de corporatiewoningen bewoond worden door huishoudens met een hoger inkomen. De ontwikkeling van de groep huishoudens met een lager inkomen is daarom niet één-op-één door te vertalen naar een extra vraag naar corporatiewoningen in de kernvoorraad.
- Als rekening wordt gehouden met het feit dat goedkope scheefheid een gegeven is en dat niet ieder huishouden met een lager inkomen een beroep doet op een corporatiewoning, ramen wij de extra behoefte aan corporatiewoningen als gevolg van de ontwikkeling van de omvang van de

corporatiedoelgroep in de periode tot 2032 op 1.065 (bij een trendmatige inkomensontwikkeling), zo'n 70 woningen per jaar. Dat is exclusief de behoefte aan goedkope sociale huurwoningen voor de huisvesting van statushouders (naar het zich laat aanzien zo'n 30 woningen per jaar in de aankomende jaren) en de vraag die samenhangt met het inlopen van de wachtlijsten bij de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang (70 kleine, goedkope corporatiewoningen in de eerste twee jaar). De wachtlijst voor de uitstroom en instroom betreft een momentopname, het blijft lastig te voorspellen hoe de uitstroom eruit ziet, indien de prop die zich nu vormt in de uitstroom, wordt weggewerkt. Als rekening wordt gehouden met toegang tot de sociale huursector voor huishoudens met een hoger inkomen, begroten wij de extra behoefte aan corporatiewoningen in de periode tot 2032 op 1.220 woningen. Dit is de raming volgens de gemiddelde provinciale huishoudensprognose. Als we uitgaan van een huishoudensontwikkeling aan de bovenkant van de bandbreedte van 10%, dan bedraagt de extra behoefte aan sociale huurwoningen in Zwolle 1.410 woningen. Bij een negatiever economisch scenario waarin inkomensgroei uitblijft, neemt de doelgroep sterker in omvang toe. In dat scenario ramen wij de extra behoefte aan sociale huurwoningen op 1.835 woningen (gemiddelde provinciale prognose).

- De corporaties zetten in hun streefhuurbeleid in op het terugbrengen van het aantal huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Dat strookt met de ontwikkeling van de behoefte. Het aantal woningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens neemt in het streefhuurbeleid van de corporaties relatief gezien iets af (deltaWonen vergroot het aandeel woningen in deze prijsklasse wat, Openbaar Belang brengt het aandeel in deze prijsklasse aanzienlijk terug en SWZ brengt het aandeel in dit segment licht terug). In dit segment wordt de grootste toename van de behoefte aan sociale huurwoningen voorzien. In het segment daarboven, tussen de aftoppingsgrenzen, neemt de behoefte juist wat af, terwijl daar in het streefhuurbeleid van de corporaties meer woningen naar toe worden gebracht. De toename van het aantal woningen met een huur boven de bovenste aftoppingsgrens, die de corporaties met hun streefhuurbeleid per saldo voorstaan, sluit aan bij de voorziene ontwikkeling van de behoefte.
- De genoemde aantallen zijn netto toevoegingen.

8. Behoeften en wensen specifieke doelgroepen

Studenten

- Zwolle telt 18.200 studenten. Het aantal uitwonende studenten is 3.700 (20%), hiervan studeren er zo'n 2.750 (15%) ook in Zwolle.
- Mede onder invloed van de invoering van het leenstelsel, kiezen studenten er vaker voor thuis te blijven wonen bij hun ouders. Dat betekent in principe dat ook de vraag naar specifiek voor deze groep aantrekkelijke woonvormen wat onder druk komt te staan (tenzij de onderwijsinstellingen inzetten op het uitbreiden van de studentenaantallen).

Statushouders

- De behoefte aan sociale huurwoningen voor de huisvesting van statushouders is alleen voor de nabije toekomst redelijk in te schatten. Op basis van de taakstelling voor 2017 en de eerste helft van 2018, en een aanname voor de ontwikkeling daarna, is een inschatting gemaakt van de extra vraag naar sociale huurwoningen. Deze behoefte betreft ongeveer 30 woningen per jaar.

9. Zorgdoelgroepen

- Op basis van de geprognoseerde demografische ontwikkeling en de ontwikkeling van de inkomens, blijkt een afnemende behoefte aan kleine huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Deze kleine, goedkope één- en vooral tweekamerappartementen zijn een

belangrijke productgroep voor cliënten met een Beschermd Wonen indicatie die uit kunnen stromen naar een zelfstandige woonvorm.

- Om in de vraag van deze kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorzien, is het dus van groot belang dat er voldoende kleine, goedkope huurwoningen zijn en ook in voldoende mate *beschikbaar* komen. Ondanks de potentiële overschotten aan kleine sociale huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens op termijn, is het sterk aan te bevelen deze woningen te behouden, temeer daar de reactiegraad op deze woningen op dit moment hoog is. Voorkomen moet worden dat (verdere) wachtlijsten ontstaan waardoor cliënten onnodig in een zorg-intensievere (en duurdere) setting blijven zitten of nog niet de juiste zorg en woonvorm kunnen krijgen die past bij hun behoefte. Daarbij is sprake van 'druk van boven' en richten mensen die volgens de wet meer kunnen betalen zich toch op dit segment.
- Het aantal mensen met GGZ problematiek dat gebruik maakt van individuele begeleiding ligt zeer verspreid over de verschillende leeftijdsgroepen, maar met een concentratie in de groep 20 tot 40 jaar. Dit kan betekenen dat er een divers aanbod nodig is om de begeleiding te bieden aan deze cliënten. Er ontstaat een mogelijke druk op deze voorziening als de ambulantisering de komende jaren doorzet en er meer mensen vanuit het Beschermd Wonen en andere intramurale voorzieningen uitstromen naar zelfstandige vormen van wonen. Bijbehorende ondersteuning zal in die gevallen ambulant plaatsvinden.
- Ook een deel van de mensen met een verstandelijke beperking die zelfstandig kunnen wonen met ambulante begeleiding vragen kleine, goedkope corporatiewoningen.
- Er is ook vraag naar kleine goedkope corporatiewoningen van jongeren die residentiële zorg ontvangen en als zij 18 worden op zoek gaan naar een zelfstandige woning. Verondersteld wordt dat jongeren in veel gevallen op zoek zullen gaan naar passende woonruimte in, of in de nabijheid van, de sociale context waarin ze zijn opgegroeid. In aanvulling daarop is het belangrijk om niet alleen naar het nu te kijken maar ook naar de toekomst. Uit de analyse van de cijfers blijkt dat er naar verhouding veel cliënten zijn in de leeftijd 10-14 jaar. Dit betekent dat er van uitgegaan mag worden dat deze groep over 4 tot 8 jaar de leeftijd van 18 jaar zal bereiken en de kans groot is dat ze door zullen stromen naar een ander wettelijk domein als de zorg voortgezet wordt. Dit betekent in veel gevallen ook een verandering op het gebied van huisvesting.

10. Confrontatie geraamde woningbehoefte met de plancapaciteit

- De totale plancapaciteit in Zwolle bedraagt 6.378 woningen. De plannen voor 4.100 woningen zijn hard; daarnaast is er nog eens 2.278 woningen aan zachte planvoorraad. De harde planvoorraad dekt zo'n driekwart van de voorziene woningbehoefte in de periode 2017 – 2027 (wij gaan er hierbij vanuit dat alle harde plannen in de eerste tien jaar worden gerealiseerd).
- Er zijn genoeg harde en zachte plannen om in de totale geraamde woningbehoefte in de periode tot 2027 te voorzien en flexibel in te kunnen spelen op de kwalitatieve woningvraag. Aandachtspunt daarbij is de balans tussen het aandeel appartementen in de woningbouwplannen en het aandeel appartementen waaraan behoefte wordt voorzien. Een deel van de plannen is ingevuld als 'mix', een nader in te vullen balans tussen appartementen en grondgebonden woningen en prijscategorieën (goedkoop, middelduur en duur). Deze categorie biedt mogelijkheden om te sturen op de juiste balans tussen appartementen en grondgebonden woningen, zeker waar het nog zachte plannen betreft.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

In de gemeente Zwolle groeit de bevolking de aankomende jaren aanzienlijk. Tot 2040 neemt de omvang van de bevolking toe met zo'n 10.000 huishoudens op basis van prognose Provincie Overijssel. De gemeente Zwolle en de drie Zwolse woningcorporaties, deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ, willen verantwoord met deze groei omgaan en de juiste strategische keuzes kunnen maken. Zij hanteren als uitgangspunt een toekomstbestendige en ongedeelde stad waarin iedereen de kans krijgt een passende en voor hen betaalbare woning te vinden. De gemeente en de corporaties willen samen een gemeenschappelijke onderzoekmatige basis voor het maken van beleidskeuzes. Dit in samenspraak met de Zwolse huurdersorganisaties en prestatieafspraken van 2016 - 2019 en woonvisie 2017 - 2027. Het onderzoek zal voor de corporaties en gemeente een basis bieden voor het strategisch voorraadbeleid en de ontwikkelstrategie woningbouw, om aan te sluiten bij de Woonvisie, de prestatieafspraken en de toekomstige vragen op de woningmarkt.

Daarnaast is er binnen de gemeente, de woningcorporaties en zorgorganisaties voor een integrale aanpak gekozen van wonen, zorg en welzijn. Omdat deze sectoren een sterke wisselwerking met elkaar hebben, is een integrale aanpak van groot belang. Als ouderen langer thuis willen kunnen blijven wonen, desgewenst met zorg aan huis, dan moeten de woningen daarvoor geschikt zijn. Voor zorgdoelgroepen die zelfstandig willen en kunnen wonen (bijvoorbeeld mensen met een verstandelijke beperking, mensen met een psychiatrische achtergrond, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of Beschermd Wonen), is het aanbod aan betaalbare woningen essentieel; deze groepen zijn in de praktijk vaak aangewezen op de sociale huursector. Deze vraag legt in potentie een grotere druk op de sociale huursector. Bij een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn stellen de gemeente, de woningcorporaties en de zorgorganisaties de behoefte van de mensen die het betreft centraal. Een behoefte die zich voor veel mensen ook vertaalt in een vorm van zorg en/of ondersteuning. Deze zorg- en/of ondersteuningsbehoefte stelt voorwaarden aan het wonen, maar ook aan de omgeving waarin mensen wonen en de voorzieningen waar mensen gebruik van kunnen maken.

De hoofdvraag van het onderzoek is: Hoe ontwikkelt in Zwolle zich de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de komende 10 tot 15 jaar inclusief de vraag naar zorgvastgoed?

De volgende deelvragen staan daarbij centraal:

1. Hoe ziet de huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling eruit en wat zijn de verwachte ontwikkelingen?
2. Wat is de huidige omvang van de zorgdoelgroepen (ouderen, mensen met psychiatrische problematiek, mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking en jeugdigen met een ondersteuningsvraag) en wat zijn de verwachte ontwikkelingen?
3. Hoe ziet het huidige woningaanbod eruit?
4. Hoe ziet de huidige samenstelling van het zorgvastgoed er uit?
5. Hoe is het gesteld met de betaalbaarheid van woningen?
6. Hoe ontwikkelen de inkomens van de bevolking zich?
7. Hoe ontwikkelt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zich in de komende jaren op basis van woonvoorkeuren, demografische en economische ontwikkelingen?
8. Wat zijn de specifieke behoeften en wensen voor specifieke doelgroepen (jonge huishoudens, studenten, middeninkomens, statushouders)?

9. Wat zijn de specifieke behoeften en wensen van zorgdoelgroepen (ouderen, mensen met psychiatrische problematiek, mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking en jeugdigen met een ondersteuningsvraag)?
10. Hoe verhoudt de ontwikkeling van de woningbehoefte zich tot het woningaanbod en de nieuwbouwplannen?

1.2 Opzet van het onderzoek

U heeft Companen gevraagd om inzicht te geven in de ontwikkeling van de woningbehoefte in Zwolle in de komende 10 tot 15 jaar. Daarnaast heeft u HHM gevraagd om de woningbehoeften van zorgdoelgroepen in kaart te brengen. Beide onderzoeken zijn geïntegreerd in deze rapportage.

Gebruik van WoON 2015

Verhuisonderzoek zoals het WoON2015 kijkt vooral naar de verhuishwensen van huishoudens, en maar beperkt naar de verhuisrealiteit. Onze ervaring leert dat verhuishwensen geregeld niet geëffectueerd worden, terwijl huishoudens die aangeven geen verhuisplannen te hebben geregeld toch verhuizen. En in de praktijk moet een deel van de verhuishwensen gezien worden als ‘voorzorgswensen’; men houdt er rekening mee te moeten verhuizen maar verhuist alleen als het daadwerkelijk nodig is. In ons onderzoek hebben we de woonwensen uit het WoON2015 gecombineerd met het verhuisgedrag van de CBS Microdata. De combinatie van wensen en daadwerkelijk verhuisgedrag dragen bij aan een realistische raming van de toekomstig benodigde woningvoorraad.

Woonmilieus

De uitkomsten van het onderzoek zijn gerelateerd aan de in de stad aanwezige woonmilieus. We geven per aanwezig woonmilieu aan welke kansrijk zijn en welke potentieel onder druk staan. Er is gebruik gemaakt van de 13-delige indeling van ABF Research die ook in het WoON 2015 gehanteerd wordt.

Leefstijlen

De Zwolse corporaties werken voor het bepalen van strategieën ten aanzien van hun bezit in de wijken met de leefstijlbenadering van Smart Agent. De leefstijlbenaderingen gaan ervan uit dat bevolking is ingedeeld in vier leefstijlen met bijbehorende kleuren. De kleuren zijn gebaseerd op een assenstelsel. Op de ene as is op basis van ego/groep een indicatie gesteld. Op de andere as is gekeken naar psychologische factoren als introvert versus extravert. De vier kwadranten duiden de beleavingswereld van de inwoners en daarmee de mate waarin zij zich bij elkaar thuis voelen. Door de leefstijlbenadering te combineren met gegevens over leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomenspositie, geeft het een beeld van de keuzes die inwoners maken inclusief de keuzes op de woningmarkt. De leefstijlen worden gebruikt om de invloed op vraag en aanbod op de woningmarkt inzichtelijk te maken.

De gemeente heeft in 2016 in samenwerking met provincie en BPD kwalitatief onderzoek laten verrichten aan de hand van de leefstijlmethodiek van Mosaic. Deze leefstijlbenadering is gebaseerd op levensfase, inkomenspositie, opleidingsniveau en woningbezit en bestaat uit een veertiental leefstijlen. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen. Waar mogelijk en relevant worden beide leefstijlbenaderingen met elkaar in verband gebracht.

Zorgdoelgroepen

Voor het in kaart brengen van de huidige omvang van de zorgdoelgroepen is in de basis uitgegaan van indicatiegegevens van het zorgkantoor en de gemeente Zwolle en prevalentiecijfers verkregen uit landelijk onderzoek. Daarbij is deze informatie waar mogelijk naar wijkniveau gepresenteerd, en anders

naar het meest relevante of beschikbare detailniveau. De prognoses van de zorgdoelgroepen zijn niet altijd exact in specifieke subgroepen te definiëren. De prognoses geven vooral een algemeen beeld van de te verwachten ontwikkeling. Op basis hiervan wordt een relatie gelegd met de impact van deze ontwikkelingen op de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte. De inventarisatie van het zorgvastgoed is een actualisatie van een vanuit WWZ038 uitgevoerde inventarisatie uit 2014. Voor het uitvoeren van deze actualisatie zijn verschillende zorgaanbieders aangesloten bij WWZ038 en actief in de gemeente Zwolle, alsmede de drie woningcorporaties benaderd.

Verdieping naar wijken

De hoofdrapportage zal de uitkomsten voornamelijk op gemeenteniveau weergeven. Daarnaast zijn relevante verschillen tussen de wijken aangegeven. De resultaten per wijk zijn in de vorm van een factsheet in een aparte bijlage beschreven, om zo extra verdieping per wijk te bieden.

Figuur 1.1: Gehanteerde wijkindeling



1.3 Leeswijzer

Het onderzoek bestaat uit een rapportage met daarin de belangrijkste uitkomsten op gemeenteniveau en separaat factsheets met uitkomsten op wijkniveau. In deze rapportage komen de volgende thema's aan bod:

- In het tweede hoofdstuk gaan we in op de huidige situatie van bevolking en woningvoorraad. Daarbij kijken we eerst terug in de tijd om vervolgens tot het huidige beeld te komen. Welke woningen zijn er aanwezig? Wie woont waar? Ook uitgesplitst naar zorgdoelgroepen.
- In hoofdstuk 3 beschrijven we toekomstige ontwikkelingen. Op basis van demografische en economische prognoses en woonvoorkeuren analyseren we de woningbehoefteontwikkeling in de komende periode. Dit doen we naar verschillende marktsegmenten, huur-koopverhouding, de behoefte aan sociale huurwoningen en de behoefte aan wonen met zorg. De confrontatie tussen vraag en aanbod zal inzichtelijk gemaakt worden.
- Tot slot geven we in hoofdstuk 4 een aantal aanbevelingen voor het volgen van ontwikkelingen en als aanzet voor beleid.
- Achterin de rapportage zijn bijlagen opgenomen met verdiepende tabellen, figuren en kaartbeelden, uitleg over de gehanteerde leefstijlindeling en is een begrippenlijst opgenomen.

Voorin de rapportage zijn de samenvattende conclusies opgenomen, waarin de hoofdvraag en de deelvragen worden beantwoord.

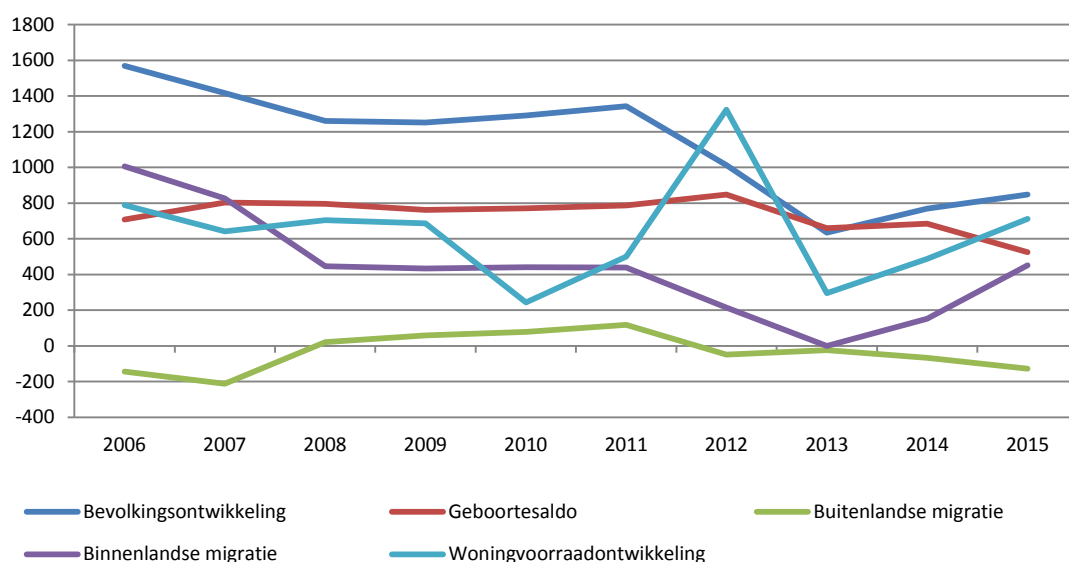
2 Huidige situatie op de woningmarkt

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de huidige situatie op de woningmarkt in Zwolle. Hierbij wordt gekeken naar de demografische ontwikkelingen in het verleden en de huidige samenstelling van de reguliere woningvoorraad komt aan bod. We kijken in hoeverre de woningvoorraad geschikt is om langer zelfstandig thuis te wonen. De omvang en de typering van de zorgdoelgroepen worden weergegeven. Daarnaast zal het huidige zorgaanbod van zorgaanbieders worden weergegeven.

2.1 Terugblik

De onderstaande figuur laat de ontwikkeling van de bevolking, de woningvoorraad, het geboortesaldo (geboorte minus de sterfte) en het migratiesaldo (vestiging minus vertrek) zien.

Figuur 2.1: Gemeente Zwolle. Bevolkingsontwikkeling 2005 - 2015



Bron: CBS, 2017.

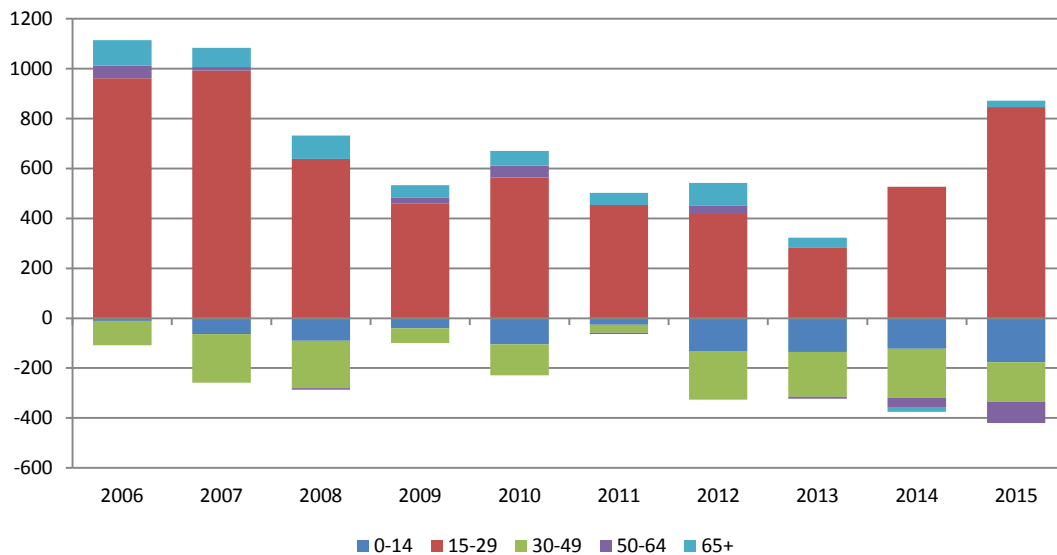
De gemeente Zwolle kent gedurende de jaren 2005 tot 2015 een bevolkingsgroei. Tussen 2006 en 2015 nam de toename in de bevolking wel geleidelijk af. In 2013 is een dip te zien in de toename van de bevolking. Deze toename in de bevolking hangt samen met een aantal factoren. Het geboortesaldo van de gemeente Zwolle is positief. Dit wil zeggen dat er meer mensen geboren worden dan dat er sterven. De gemeente groeit op basis van natuurlijke aanwas. Daarnaast kent de gemeente een positief binnenlands migratiesaldo. Tussen 2005 en 2015 vestigen er meer mensen in de gemeente dan dat er vertrekken uit de gemeente. Dit is kenmerkend voor een studentenstad. Tussen 2011 en 2013 is een dip in de binnenlandse migratie te signaleren. Dit heeft te maken met de economische crisis. Als we kijken naar de woningvoorraad dan is te zien dat de woningvoorraad in omvang toeneemt. De piek in de woningvoorraad in 2012 is te wijten aan een veranderende administratie van het CBS.

De buitenlandse migratie is vrij stabiel en schommelt bij de nullijn. In 2006 en 2007 is er een vertrekoverschot, gevolgd door een vestigingsoverschot in de jaren 2008 tot en met 2011. Na 2011 treedt echter weer een vertrekoverschot op van de buitenlandse migratie.

Migratie naar leeftijd

Zoals hierboven al benoemd spelen de vestigers een belangrijke rol in de ontwikkeling van Zwolle in de afgelopen jaren. Het is daarom interessant nader in te zoomen op de mensen die zich vestigen in Zwolle of juist vertrekken uit Zwolle.

Figuur 2.2: Gemeente Zwolle. Migratiesaldo naar leeftijdsklasse 2005 - 2015



Bron: CBS, 2017.

De groep met het grootste vestigingsoverschot in Zwolle zijn jonge mensen in de leeftijd van 15 tot en met 29 jaar. Het betreft veelal jongeren die zich in verband met het volgen van een opleiding of het vinden van werk in de stad vestigen. Het positieve migratiesaldo van jongeren doet zich over de hele periode 2006 - 2015 voor, hoewel de omvang van het vestigingsoverschot per jaar verschilt. De mate waarin het nieuwe leenstelsel voor studenten van invloed gaat zijn op deze ontwikkeling wordt apart beschreven in paragraaf 3.5. **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** Mensen in de leeftijd van 30 - 49 jaar vertrekken juist vaker uit Zwolle dan dat zij zich er vestigen. In deze groep bevinden zich veel gezinnen, wat bevestigd wordt door het vertrekoverschot in de leeftijdsklasse van 0 - 14 jaar. Dit past in een kenmerkend patroon dat zich vaak voordoet bij grote steden; jonge mensen vestigen zich in steden en vertrekken als zij de levensfase bereiken dat zij een gezin beginnen. Overigens verschilt de mate waarin dit fenomeen zich voordoet per stad, Zwolle kent een naar verhouding hoog aandeel gezinnen. Ten slotte heeft Zwolle in zekere mate een aantrekkingskracht op ouderen; er zijn (bescheiden) vestigingsoverschotten zichtbaar van mensen in de leeftijd van 65 jaar en ouder.

Hieronder staan de aantallen vestiging, vertrek en saldi per leeftijdscategorie.

Tabel 2.1: Gemeente Zwolle. Som van verhuisbewegingen in de jaren 2005 – 2015 en het saldo, per leeftijdscategorie.

	<i>Vestiging in Zwolle</i>	<i>Vertrek uit Zwolle</i>	<i>Saldo</i>
0-14	4.688	5.591	-903
15-29	33.931	27.786	6.145
30-49	10.485	11.911	-1.426
50-64	2.852	2.825	27
65+	2.227	1.661	566
Totaal	54.183	49.774	4.409

Bron: CBS, 2017.

Aandachtspunten:

- Zwolle groeit en de groei neemt na de economische crisis weer toe.
- Er vestigen zich minder gezinnen in de stad dan er vertrekken. Ook het geboortesaldo daalt wat.
- De stad trekt wat meer 65-plussers aan dan er naar elders verhuizen.

Migratie tussen gemeenten

Tabel 2.2: Gemeente Zwolle. Migratiebewegingen tussen gemeenten, 2006 - 2015

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Dalfsen	1.891	4%	1.937	4%	-46
Deventer	1.297	2%	1.029	2%	268
Enschede	1.090	2%	1.091	2%	-1
Hardenberg	1.584	3%	977	2%	607
Kampen	2.364	4%	2.405	5%	-41
Raalte	1.522	3%	1.313	3%	209
Steenwijkerland	1.084	2%	734	2%	350
Zwartewaterland	1.532	3%	1.041	2%	491
Overig Overijssel	4.411	8%	3.703	8%	708
Apeldoorn	1.017	2%	1.055	2%	-38
Hattem	1.121	2%	1.018	2%	103
Oldebroek	1.261	2%	862	2%	399
Overig Gelderland	7.211	13%	6.790	14%	421
Meppel	826	2%	928	2%	-102
Overig Drenthe	3.864	7%	2.733	6%	1.131
Overig Friesland	2.953	6%	2.303	5%	650
Groningen	3.509	7%	2.880	6%	629
Overig Groningen	1.203	2%	866	2%	337
Amsterdam	1.364	3%	2.216	5%	-852
Rotterdam	606	1%	728	1%	-122
Utrecht	1207	2%	2071	4%	-864
Overig Nederland	10.704	20%	10.122	21%	582
Totaal	53.621	100%	48.802	100%	4.819

Bron: CBS Microdata, 2017.

De bovenstaande grafiek laat zien met welke gebieden Zwolle de sterkste verhuisrelaties heeft. De verhuisbewegingen zijn een optelsom van mensen die in de jaren 2006 tot en met 2015 zijn verhuisd. Circa een derde van de verhuizingen van en naar Zwolle vindt plaats binnen de provincie Overijssel. De regiogemeenten waarmee Zwolle de sterkste verhuisrelaties heeft zijn Dalfsen en Kampen (gemeten naar omvang van de migratiestromen). De meeste nieuwe inwoners trekt Zwolle binnen de provincie uit de gemeenten Hardenberg, Zwartewaterland en Steenwijkerland.

Er zijn sterke verhuisrelaties met gemeenten in de provincie Drenthe en met de gemeente Groningen. Er vestigen zich naar verhouding meer mensen vanuit de provincie Drenthe en de gemeente Groningen in Zwolle dan dat er vertrekken. De uitstroom naar overig Nederland is kleiner dan de instroom, maar dat geldt niet voor de Randstad; er is een sterk vertrekoverschot met Amsterdam en Utrecht.

Per saldo is sprake van een aanzienlijk vestigingsoverschot in Zwolle. In de periode 2006 - 2015 betrof het een vestigingsoverschot van ruim 4.800 personen.

Migratie tussen wijken

Door middel van analyses van CBS Microdata zijn alle verhuisbewegingen van personen in de periode 2006 tot en met 2015 geanalyseerd. Hierin wordt bijvoorbeeld duidelijk wat de binding van inwoners met hun wijk is, en wat de relaties zijn tussen de wijken.

In de onderstaande tabellen staan alle verhuisbewegingen binnen de gemeente (dus binnen de eigen wijk of vanuit de wijk naar een andere wijk) en de vertrokken mensen uit de gemeente weergegeven.

Tabel 2.3: Gemeente Zwolle. Totaal aantal verhuizers binnen de gemeente en vertrekkers uit de gemeente, 2006 - 2015

	<i>Binnen gemeente verhuisd</i>	<i>Vertrokken uit de gemeente</i>	<i>Totaal</i>
Binnenstad	4.607	2.903	7.510
Dieze-West	4.529	2.604	7.133
Dieze-Oost	5.913	2.686	8.599
Wipstrik	4.092	2.329	6.421
Assendorp	10.891	7.958	18.849
Hanzeland	456	547	1.003
Kamperpoort	2.034	1.149	3.183
Veerallee	877	837	1.714
Poort van Zwolle	140	154	294
Westenholte	2.477	1.279	3.756
Stadshagen	12.754	6.610	19.364
Holtenbroek	11.162	4.454	15.616
Aalanden	7.816	3.781	11.597
Vechtlanden	476	432	908
Berkum	1.842	1.167	3.009
Marsweteringlanden	472	1.094	1.566
Schelle	2.947	2.384	5.331
Oldeneel	3.726	2.181	5.907
Ittersum	3.853	2.028	5.881
Geren	3.140	2.473	5.613
Soestweteringlanden	310	267	577
Gemeente Zwolle	84.514	49.317	133.831

Bron: CBS Microdata, 2017.

Er zijn in de jaren 2006 - 2015 ruim 84.500 verhuisbewegingen geweest binnen de gemeente. Bijna 50.000 mensen zijn vertrokken uit de gemeente en samen zijn dit zo'n 133.800 verhuizingen tussen 2006 - 2015. Twee derde van de Zwollenaren die in de genoemde periode verhuisden, kozen dus opnieuw voor een woning in de stad. In onderstaande tabel is te zien naar welke wijken men is verhuisd. Te zien is dat de sterkste verhuisrelaties over het algemeen met de eigen wijk zijn. Daarnaast zijn de wijken Diezerpoort en Stadshagen bij de meeste wijken in trek.

Tabel 2.4: Gemeente Zwolle. Verhuisbewegingen per wijk (CBS wijken), 2006 - 2015

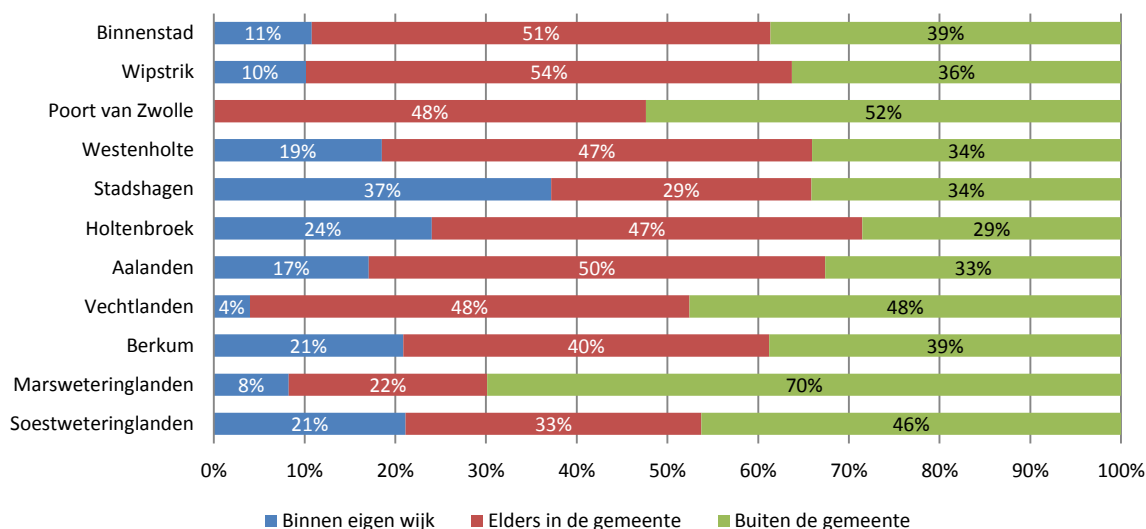
	Binnenstad	Diezerpoort	Wipstrik	Assendorp	Kamperpoort-Veerallee	Poort van Zwolle	Westenholte	Stadshagen	Holtenbroek	Aalanden	Vechtlanden	Berkum	Marsweteringlanden	Schelle	Ittersum	Soestweteringlanden	Vertrokken uit de gemeente
Binnenstad	11%	9%	4%	12%	3%	0%	1%	6%	5%	4%	0%	1%	0%	3%	3%	0%	39%
Dieze-West	4%	16%	4%	8%	2%	0%	1%	8%	9%	6%	0%	1%	0%	2%	2%	0%	37%
Dieze-Oost	2%	16%	3%	8%	1%	0%	1%	10%	8%	9%	0%	1%	0%	3%	4%	0%	31%
Wipstrik	2%	9%	10%	9%	2%	0%	1%	7%	5%	6%	1%	3%	0%	4%	3%	0%	36%
Assendorp	4%	8%	4%	16%	3%	0%	1%	5%	5%	4%	0%	1%	0%	4%	4%	0%	42%
Hanzeland	2%	10%	0%	5%	0%	0%	0%	4%	3%	0%	0%	1%	0%	13%	8%	0%	55%
Kamperpoort	3%	12%	3%	9%	17%	0%	0%	7%	6%	1%	0%	0%	0%	2%	2%	0%	36%
Veerallee	4%	7%	3%	11%	9%	0%	1%	5%	5%	1%	0%	0%	0%	3%	1%	0%	49%
Poort van Zwolle	0%	9%	0%	0%	4%	0%	8%	10%	9%	5%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	52%
Westenholte	2%	5%	2%	5%	2%	1%	19%	16%	6%	3%	0%	1%	0%	3%	3%	0%	34%
Stadshagen	2%	4%	1%	3%	1%	0%	3%	37%	5%	4%	0%	1%	0%	2%	3%	0%	34%
Holtenbroek	2%	9%	2%	5%	2%	0%	1%	11%	24%	7%	0%	1%	0%	3%	3%	0%	29%
Aalanden	2%	8%	2%	5%	2%	0%	1%	12%	9%	17%	1%	1%	0%	3%	4%	0%	33%
Vechtlanden	3%	7%	4%	5%	0%	0%	1%	10%	3%	6%	4%	5%	0%	3%	0%	0%	48%
Berkum	2%	6%	3%	6%	1%	0%	1%	6%	4%	5%	1%	21%	1%	2%	2%	0%	39%
Marsweteringlanden	1%	3%	0%	3%	1%	0%	0%	3%	3%	3%	0%	1%	8%	2%	2%	0%	70%
Schelle	2%	6%	2%	7%	2%	0%	0%	7%	5%	3%	0%	0%	0%	13%	8%	0%	45%
Oldeneel	1%	4%	2%	4%	1%	0%	1%	10%	4%	3%	0%	1%	0%	17%	16%	0%	37%
Ittersum	1%	5%	2%	6%	1%	0%	1%	9%	4%	4%	0%	1%	0%	10%	21%	1%	34%
Geren	1%	5%	1%	5%	0%	0%	0%	8%	5%	3%	0%	0%	0%	10%	17%	0%	44%
Soestweteringlanden	0%	3%	2%	0%	0%	0%	0%	4%	2%	3%	0%	0%	0%	7%	13%	21%	46%

Bron: CBS Microdata, 2017.

Positie in de regionale woningmarkt

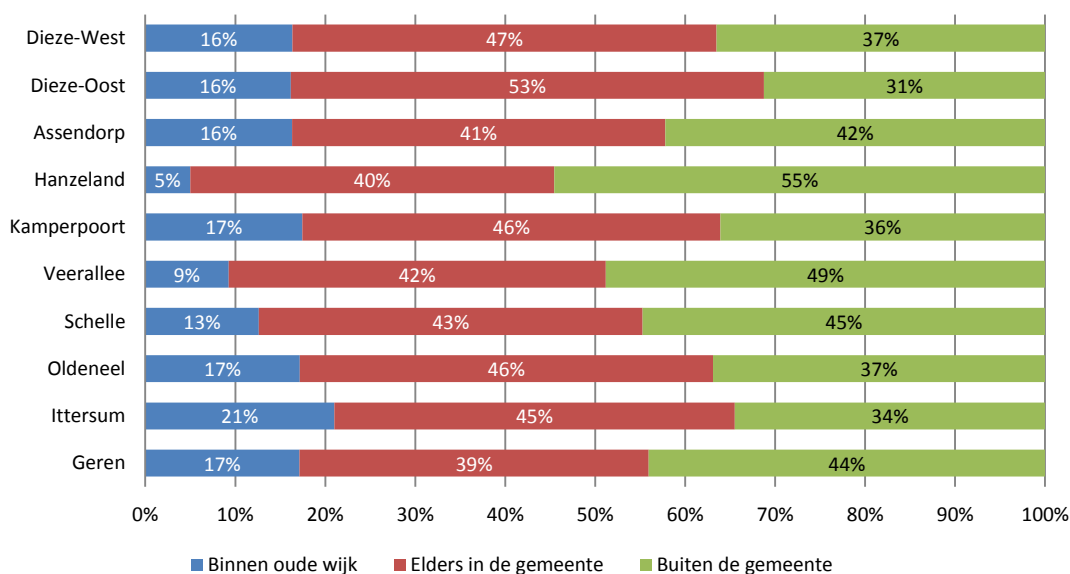
In onderstaand figuur zijn de verhuisrelaties van de wijken in Zwolle met elkaar vergeleken. Dit betreft verhuizingen binnen de eigen wijk, naar andere wijken in de gemeente en naar andere gemeenten. Dit geeft per wijk een beeld van de binding van de inwoners aan de eigen wijk en aan de eigen gemeente. Voor de meeste wijken geldt dat er het meest wordt verhuist naar andere wijken in de gemeente. Daarnaast is het aandeel dat naar buiten de gemeente verhuist ook aanzienlijk (maar niet groter dan wij in veel andere gemeenten zien).

Figuur 2.3: Gemeente Zwolle. Verhuiscbewegingen per wijk, 2006 - 2015 (deel 1)



Bron: CBS Microdata 2017, bewerking Companen.

Figuur 2.4: Gemeente Zwolle. Verhuiscbewegingen per wijk, 2006 - 2015 (deel 2)



Bron: CBS Microdata 2017, bewerking Companen.

De sterkste binding aan de eigen wijk hebben de inwoners van Stadshagen, Holtenbroek, Berkum, Soestweteringlanden en Ittersum. Dit hangt waarschijnlijk samen met het feit dat het wijken betreft die de ruimte bieden om meerdere stappen in de wooncarrière te zetten. Inwoners van Marsweteringlanden, Hanzeland en Poort van Zwolle, verhuizen vaker dan gemiddeld naar een andere gemeente.

2.2 Huidige bevolkingssamenstelling

Bevolking in Zwolle

Op dit moment (2017) heeft de gemeente Zwolle ongeveer 125.550 inwoners. De onderstaande tabel geeft de aantallen per kern weer in de gemeente Zwolle. De Wijken Stadshagen, Aalanden, Assendorp en Holtenbroek zijn naar inwonertal de grootste wijken binnen de gemeente.

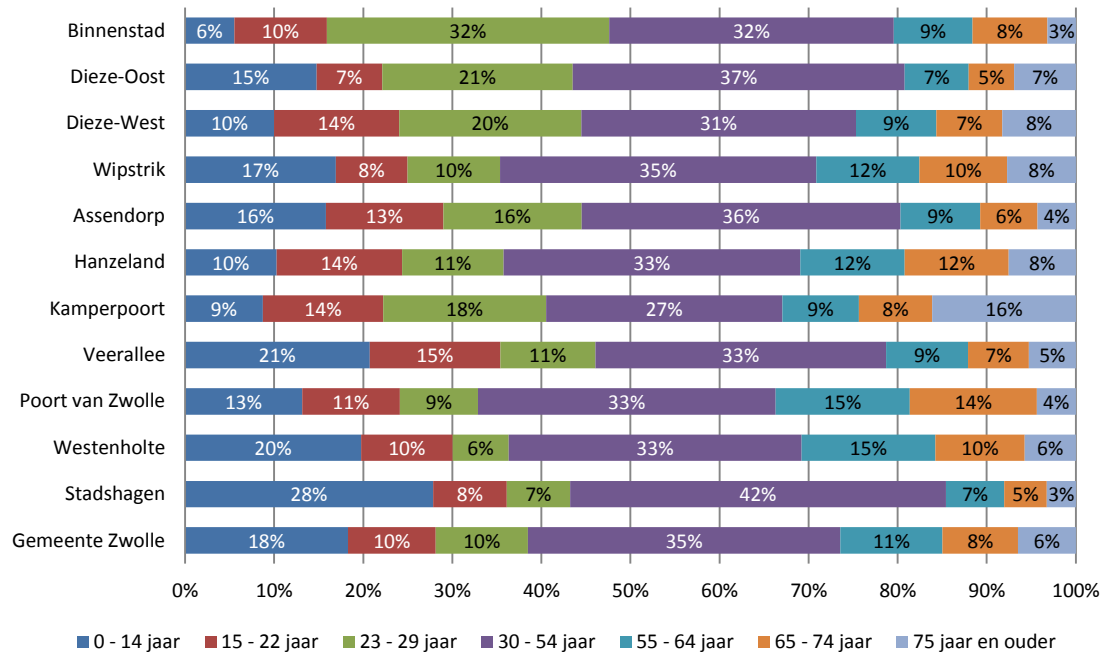
Tabel 2.5: Gemeente Zwolle. Inwoneraantal per wijk

	<i>Aantallen</i>	<i>Percentages</i>
Binnenstad	3.591	3%
Dieze-Oost	4.967	4%
Dieze-West	5.361	4%
Wipstrik	6.476	5%
Assendorp	11.581	9%
Hanzeland	993	1%
Kamperpoort	1.384	1%
Veerallee	1.611	1%
Poort van Zwolle	365	0%
Westenholte	5.382	4%
Stadshagen	23.912	19%
Holtenbroek	10.021	8%
Aalanden	13.044	10%
Vechtlanden	990	1%
Berkum	4.323	3%
Marsweteringlanden	1.123	1%
Oldeneel	7.289	6%
Schelle	7.369	6%
Geren	7.236	6%
Ittersum	7.560	6%
Soestweteringlanden	960	1%
Gemeente Zwolle	125.538	100%

Bron: Gemeente Zwolle 2017.

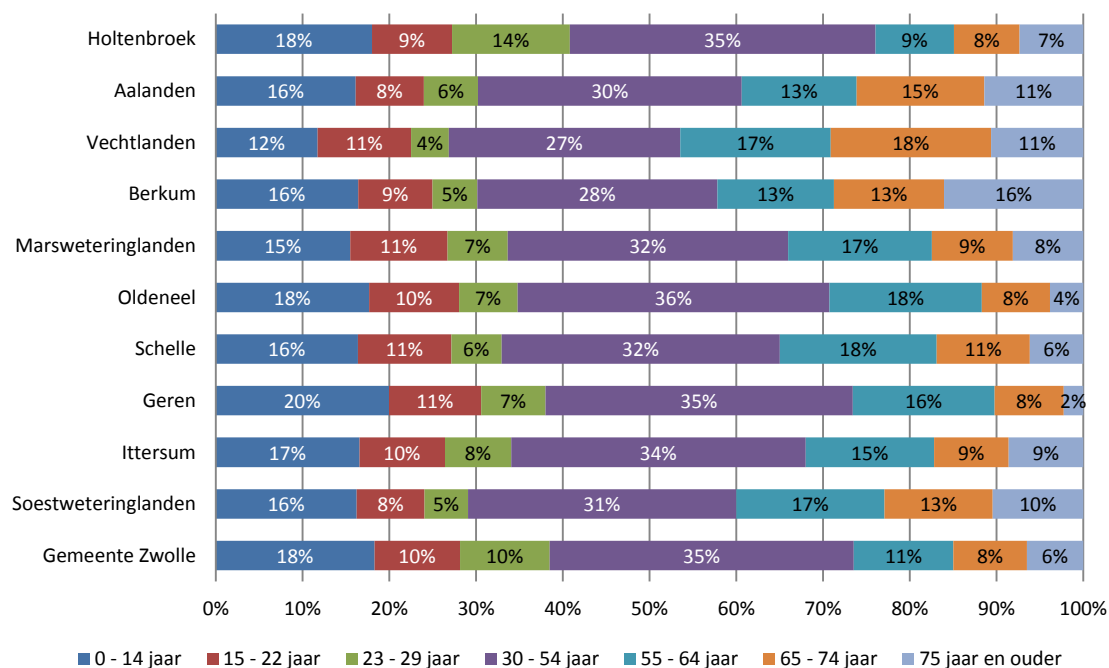
In onderstaande figuren is de leeftijdsopbouw van de gemeente en de wijken weergegeven. In de gemeente Zwolle is 18% jonger dan 23 jaar. Tussen de 23 en de 29 jaar is het aandeel 10%. Het grootste gedeelte is tussen de 30 en de 55 jaar. Het aandeel oude ouderen is relatief beperkt. 6% is 75 jaar of ouder. Als we kijken naar de verschillen tussen de wijken dan zien we dat de wijken Stadshagen en Veerallée de meeste jongeren onder de 23 jaar hebben. Als we kijken naar de leeftijdsgroep tot 30 jaar dan zien we dat de Binnenstad, Veerallée, Stadshagen, Dieze (oost en west) en Assendorp de grootste aandelen hebben. Het aandeel 75 jaar of ouder is in de wijk Kamperpoort en Berkum het hoogst.

Figuur 2.5: Gemeente Zwolle. Leeftijdsopbouw gemeente en wijken (deel 1)



Bron: BRP gemeente Zwolle, 2017.

Figuur 2.6: Gemeente Zwolle. Leeftijdsopbouw gemeente en wijken (deel 2)



Bron: BRP gemeente Zwolle, 2017.

Huishoudens in Zwolle

Aan de huishoudensopbouw in de gemeente Zwolle is de vergrijzing terug te zien. 10% van de één en tweepersoonshuishoudens is 75 jaar of ouder. Daarnaast bestaat een derde van de huishoudens uit gezinnen. Ook hier is de relatief grote groep jonge huishoudens terug te zien. Onder deze groep bevinden zich ook uitwonende studenten, grotendeels in de leeftijdscategorie tot 25 jaar, maar deels ook in de leeftijdscategorie daarboven. Zwolle kent naar schatting zo'n 3.600 uitwonende studenten (zie ook paragraaf 3.5). Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de huishoudens in de onderste leeftijdscategorie studenten betreft, die deels in zelfstandige, deels in onzelfstandige woonruimten wonen.

Tabel 2.6: Gemeente Zwolle. Huishoudensopbouw naar type leeftijd gemeente Zwolle

	2017	
1-2 phh 15-24 jaar	4.417	8%
1-2 phh 25-29 jaar	4.340	8%
1-2 phh 30-49 jaar	9.209	16%
1-2 phh 50-64 jaar	8.895	15%
1-2 phh 65-74 jaar	6.413	11%
1-2 phh 75+ jaar	5.533	10%
Gezinnen	18.960	33%
Totaal	57.767	100%

Bron: Primos, 2017.

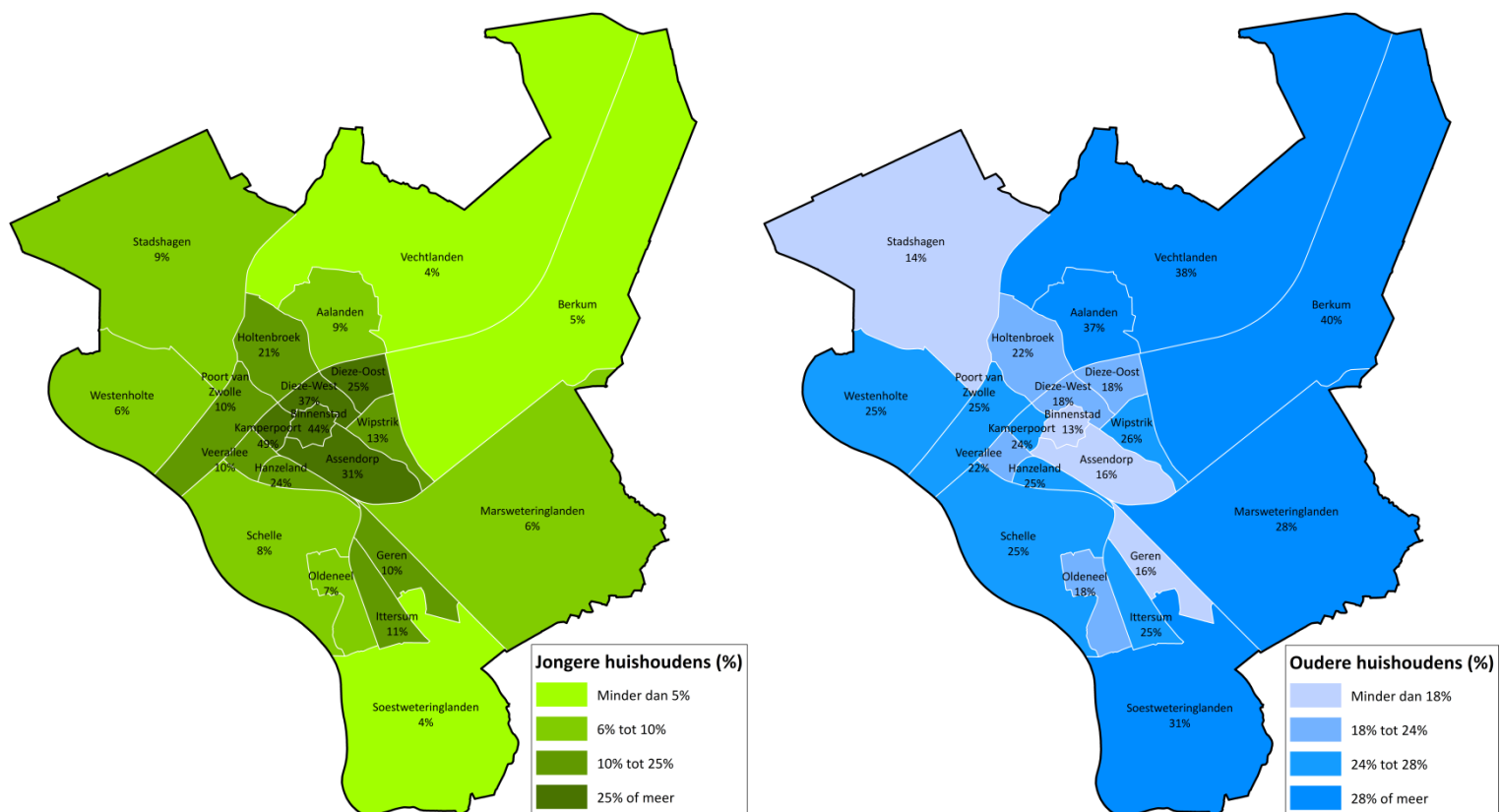
Tabel 2.7: Gemeente Zwolle. Huishoudensopbouw naar type

	2017	
Alleenstaand	23.305	40%
Tweepersoonshuishouden	15.502	27%
Gezinnen	18.960	33%
Totaal	57.767	100%

Bron: Primos, 2017.

In de onderstaande figuur zijn de aandelen huishoudens tot 30 jaar en de huishoudens van 65 jaar of ouder per wijk weergegeven. De jonge huishoudens wonen voornamelijk in het centrum. Vechtlanden, Berkum en Soestweteringlanden zijn de wijken met de minste aandelen jonge huishoudens. Het tegenovergestelde beeld zien we bij de ouderen. De ouderen wonen vooral aan de randwijken van de gemeente en minder in de binnenstad.

Figuur 2.7: Gemeente Zwolle. Percentage jonge huishoudens (onder de 30 jaar) en oudere huishoudens (65+)



Bron: Primos, 2017.

Aandachtspunten:

- Zwolle kent enkele wijken die beduidend 'grijzer' zijn dan gemiddeld. Het gaat met name om Berkum, Vechtlanden, Aalanden, Soestweteringlanden en Marsweteringlanden.
- In deze wijken zullen zich vraagstukken die samenhangen met de geschiktheid van woningen en de vraag naar wonen met zorg eerder aandienen dan in andere wijken.
- Zwolle kent een hoog aandeel alleenstaande huishoudens. Het betreft 40% van de huishoudens in de stad.

Leefstijlen

De Zwolse corporaties werken voor het bepalen van strategieën ten aanzien van hun bezit in de wijken met de leefstijlbenadering van Smart Agent. In deze benadering wordt de bevolking ingedeeld in vier leefstijlen (met vier kleuren) aan de hand van een sociologische-(ego/groep) en een psychologische (introvert/extravert) as. De vier kwadranten die zo ontstaan duiden de belevingswereld van inwoners en daarmee de mate waarin zij zich bij elkaar thuis voelen. De leefstijlen geven een basis van de keuzes die mensen maken op de woningmarkt. In onderstaand figuur is de voornaamste leefstijl per wijk aangegeven. Rood staat voor Vitaliteit (ego georiënteerd en extravert). Geel staat voor Harmonie (groep georiënteerd en extravert). Blauw staat voor controle (ego georiënteerd en introvert) en groen staat voor bescherming (groep georiënteerd en introvert). Het centrum van Zwolle kent voornamelijk een rode leefstijl. De wijken in het zuiden en de nieuwbouwwijk Stadshagen kennen naar verhouding de meeste huishoudens met de leefstijl 'geel'. In de uitwerking van de ontwikkelingen per wijk (aparte bijlage) wordt nader ingegaan op de betekenis van de leefstijlen voor de ontwikkelingen in de wijken.

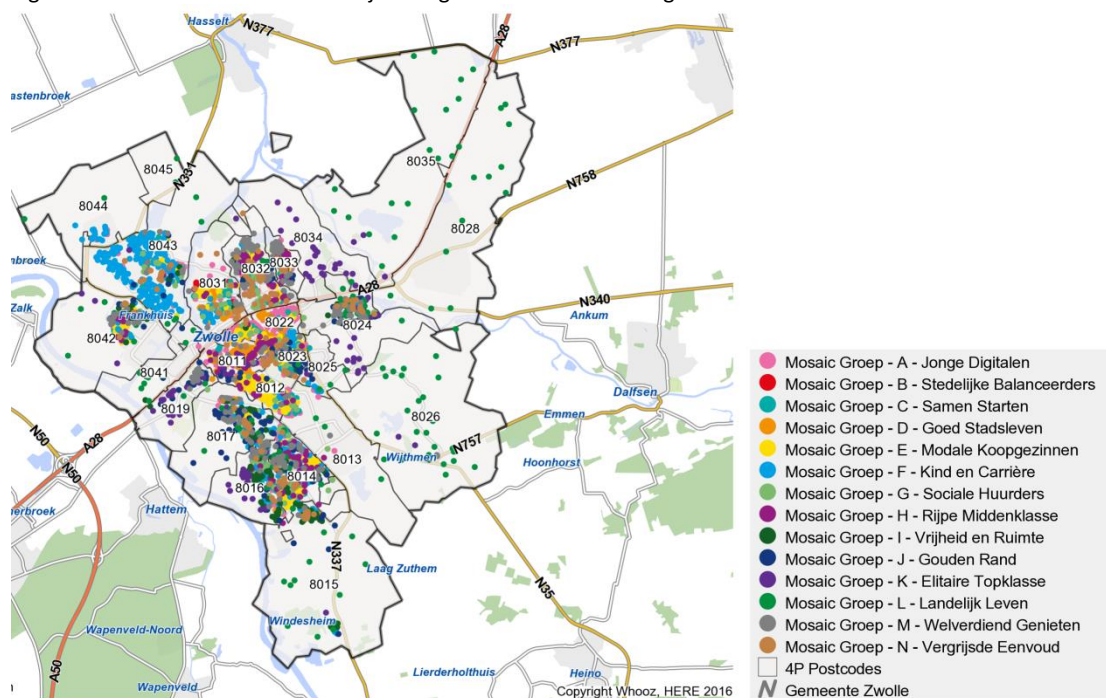
Tabel 2.8: Gemeente Zwolle. Verdeling leefstijlen Smart Agent naar wijk, 2015

Gebied	Geel	Groen	Blauw	Rood	Totaal
Binnenstad	16%	16%	31%	37%	100%
Dieze-Oost	27%	24%	20%	29%	100%
Dieze-West					
Wipstrik	23%	24%	29%	23%	100%
Assendorp	26%	21%	23%	30%	100%
Hanzeland					
Kamperpoort	26%	27%	28%	19%	100%
Veerallee					
Poort van Zwolle	30%	30%	27%	13%	100%
Westenholte	39%	33%	19%	9%	100%
Stadshagen	37%	18%	28%	16%	100%
Holtenbroek	36%	28%	17%	20%	100%
Aalanden	31%	32%	23%	15%	100%
Vechtlanden	16%	17%	58%	10%	100%
Berkum	27%	37%	28%	8%	100%
Marswetering-landen	37%	35%	20%	8%	100%
Oldeneel	31%	25%	29%	16%	100%
Schelle					
Geren	34%	27%	24%	15%	100%
Ittersum					
Soestwetering-landen	37%	33%	26%	5%	100%
Gemeente	31%	25%	25%	20%	100%

Bron: Smart Agent, 2015.

Behalve de leefstijlbenadering van Smart Agent, die met name door de corporaties wordt ingezet voor het bepalen van hun strategieën in de wijken, is de samenstelling van de bevolking van Zwolle ook in beeld gebracht volgens de Mosaic leefstijlindeling. De Mosaic-indeling bestaat uit een veertiental leefstijlen, onderscheiden naar levensfase, inkomenspositie, opleidingsniveau en woningbezit. De kaart van Zwolle op basis van de Mosaic leefstijlindeling ziet er als volgt uit:

Figuur 2.8: Gemeente Zwolle. Leefstijlen volgens de Mosaïc-indeling



Bron: Whooz.

De meest voorkomende leefstijl in Zwolle volgens de Mosaïc-indeling zijn de Jonge Digitalen; ruim 16% van de huishoudens wordt tot deze leefstijl gerekend. Binnen deze leefstijl komen de subgroepen Digitale Singles en Studentenvrijheid het meeste voor. De Jonge Digitalen wonen veelal in het centrum van de stad. Ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde wonen er veel Jonge Digitalen in de stad. Er is een grote overlap met de rode leefstijl volgens de indeling van Smart Agent.

De leefstijl Kind en Carrière, welgestelde gezinnen, komt ook veel voor in Zwolle. In de wijk Stadshagen is dit de meest voorkomende leefstijl volgens de Mosaïc-Indeling. Vergeleken met het Nederlandse gemiddelde wonen er in Zwolle veel huishoudens met de leefstijl Kind en Carrière.

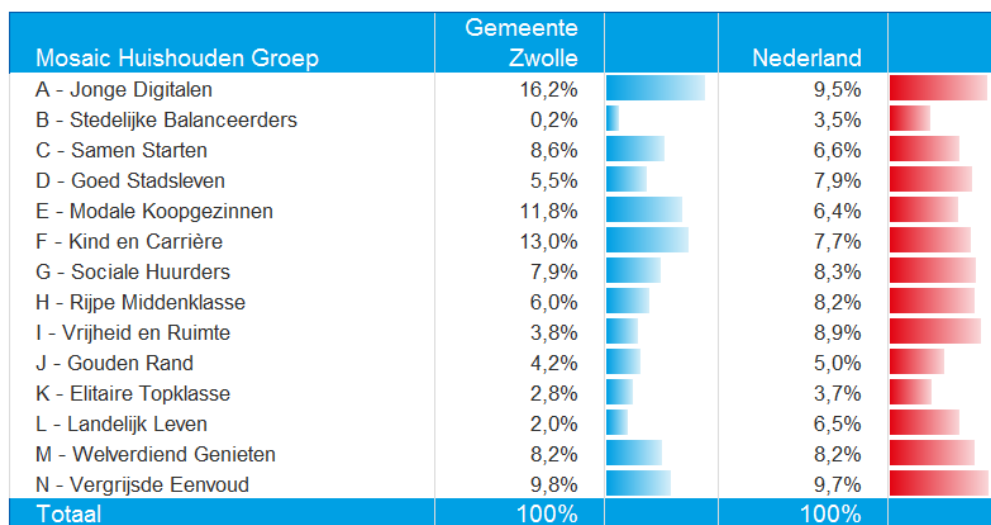
In omvang de derde leefstijl in de stad zijn de modale koopgezinnen, in levensfase vergelijkbaar met de leefstijl Kind en Carrière, maar lager opgeleid en met een lager inkomen. In wijken als Assendorp, Holtenbroek en Westendorp wonen naar verhouding veel huishoudens met deze leefstijl.

De leefstijlgroep Vergrijsde Eenvoud, oudere huishoudens met een lager inkomen, komt naar verhouding veel voor in het zuiden van de gemeente en in Wipstrik, Berkum en in Aalanden.

Leefstijlen die in Zwolle naar verhouding weinig voorkomen zijn Stedelijke Balanceerders, Goed Stadsleven, Vrijheid en Ruimte en Landelijk Leven.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de verschillende Mosaïc-leefstijlen. In de uitwerking van de ontwikkelingen per wijk (aparte bijlage) wordt nader ingegaan op de betekenis van de leefstijlen voor de ontwikkelingen in de wijken.

Figuur 2.9: Gemeente Zwolle. Leefstijlen volgens indeling Mosaïc, vergelijking Zwolle - Nederland



Bron: Whooz.

2.3 Huidige zorgdoelgroepen

De zorgdoelgroepen die in dit onderzoek gehanteerd worden onderscheiden zich onder andere doordat ze verschillende behoeften hebben op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De zorgdoelgroepen die gehanteerd worden zijn: ouderen, mensen met psychiatrische problematiek, mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking en jeugdigen met een ondersteuningsvraag. Onder deze zorgdoelgroepen vallen de onderstaande subgroepen:

- **Ouderen**
 - Eenzame ouderen
 - Ouderen met dementie
- **Mensen met psychiatrische problematiek (GGZ)**
 - Beschermd Wonen
 - Beschut wonen
 - Begeleid zelfstandig wonen
 - Maatschappelijke opvang
- **Mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking**
 - Mensen met een verstandelijke beperking
 - Mensen met een fysieke en/of zintuiglijke beperking
- **Jeugdigen met een ondersteuningsvraag**
 - Jeugdigen met GGZ gerelateerde ondersteuningsvragen
 - Jeugdigen met andere ondersteuningsvragen

De genoemde doelgroepen sluiten elkaar niet uit. Hiermee bedoelen we dat de mogelijkheid bestaat dat inwoners binnen twee of meerdere doelgroepen kunnen vallen. Dit speelt met name voor de doelgroep ouderen. In dit onderzoek houden we daar rekening mee en geven we waar nodig aan of er mogelijk sprake kan zijn van overlap tussen verschillende doelgroepen. De prognoses van de zorgdoelgroepen zijn niet altijd exact in specifieke subgroepen te definiëren. De prognoses geven vooral een algemeen

beeld van de te verwachten ontwikkelingen. Op basis hiervan wordt een relatie gelegd met de impact van deze ontwikkelingen op de verwachte kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte.

In onderstaande vier paragrafen wordt ingegaan op de huidige omvang van de zorgdoelgroepen.

Ouderen

Oud wordt men thuis. In veel recent onderzoek is dit de belangrijkste boodschap. Trends laten zien dat mensen vaker en langer thuis blijven wonen. Het aantal ouderen dat in een instelling verblijft neemt al jaren af. Uit onderzoek van het SCP blijkt dat in 1995 nog 17 procent van de 75 plussers in een instelling woonde. In 2014 was dit gedaald tot 10 procent. Meerdere oorzaken liggen hieraan ten grondslag. Het beleid van de overheid is er op gericht om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen (extramuralisering) met waar nodig ondersteuning thuis. Ook maatschappelijk gezien bestaat deze behoefte, senioren willen graag thuis blijven wonen (in hun bekende sociale omgeving) en de (noodzakelijke) zorg thuis ontvangen in plaats van een opname in een instelling. De mogelijkheden om thuis te blijven wonen zijn dan ook toegenomen. Deze ontwikkelingen beïnvloeden in meer of mindere mate de bestaande woningvoorraad, maar beïnvloeden ook de woonomgeving en het voorzieningenniveau in gebieden.

In dit hoofdstuk brengen we de doelgroep ouderen verder in kaart. Op basis van de verzamelde gegevens maken we onderscheid in relevante subgroepen, beschrijven we kwalitatieve kaders die de ouderen stellen aan de woning, woonomgeving en voorzieningen en geven we een doorkijk naar de toekomst. De effecten van extramuralisering en langer thuis wonen zijn reeds verwerkt in de gebruikte Primos prognose welke aan de basis ligt voor de doorrekening van de gewenste omvang van de woningvoorraad.

Gegevens

Om deze groep in kaart te brengen maken we gebruik van verschillende bronnen, namelijk:

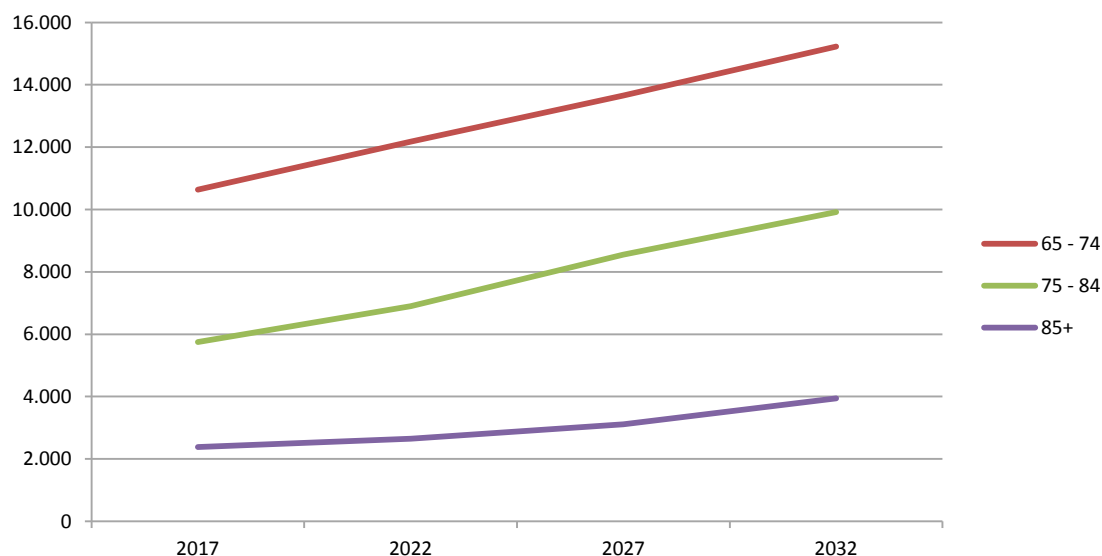
- Demografische gegevens, Primos 2016.
- Wmo-Monitor gemeente Zwolle, CAK 2016.
- Regioscan gemeente Zwolle, Achmea 2016.

Daarnaast hebben we gebruik gemaakt van een verscheidenheid aan reeds uitgevoerd onderzoek gericht op ontwikkelingen binnen de ouderenzorg. Daarbij gaat het onder andere om onderzoek van Alzheimer Nederland, RIVM, Vilans, KCWZ en ANBO.

De huidige situatie

Wanneer is iemand een oudere? Dit is nogal een subjectief begrip. In onze analyse kiezen we daarom ook geen specifieke grens, maar tonen we waar mogelijk de situatie aan de hand van verschillende leeftijdscategorieën. Daarbij hanteren we wel een ondergrens, namelijk 65 jaar. De splitsing van de groep ouderen naar inkomensklasse of huur/koop is op basis van de beschikbare brongegevens niet te maken. We richtten ons hier dus primair op de ontwikkeling van de ouderen binnen de leeftijds-categorieën.

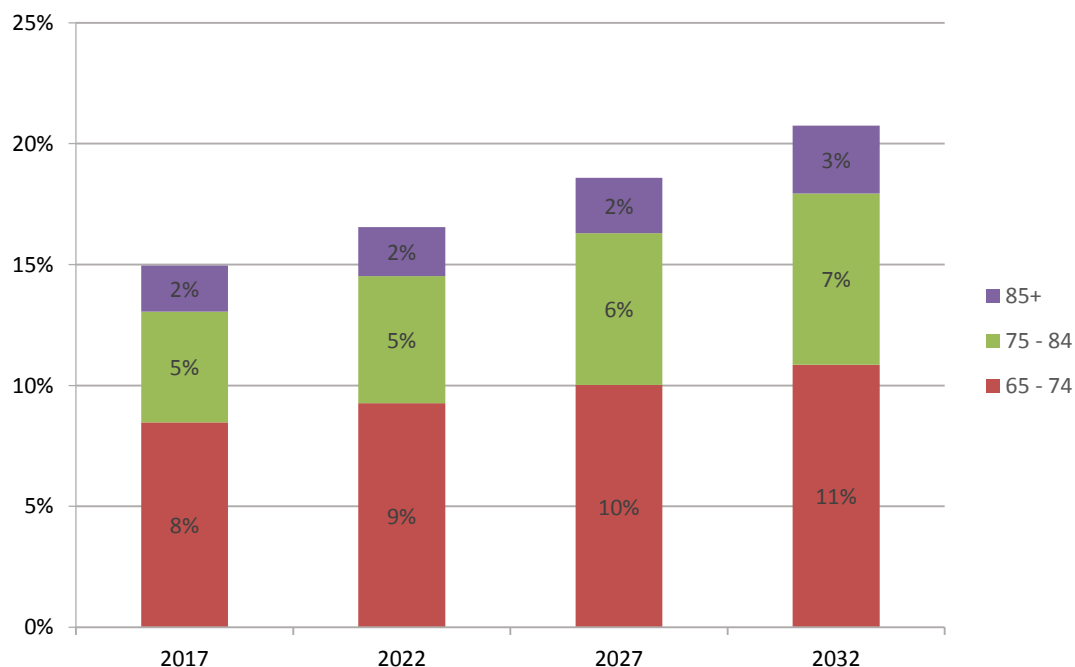
Figuur 2.10: Gemeente Zwolle. Aantal ouderen per leeftijdscategorie in Zwolle 2017 - 2032



Bron: Primos, 2016.

Met name de groep 65 tot 84-jarigen neemt sterk toe in omvang de komende 15 jaar. De groep van 85 jaar en ouder neemt iets minder sterk toe. Ten opzichte van de groep inwoners onder de 65 jaar neemt de groep ouderen sterk toe. In onderstaand figuur valt af te lezen dat de groep van 65 jaar en ouder in 2017 nog 15% uitmaakt van de totale groep inwoners en oploopt tot 21% in 2032. Zie figuur 1 in bijlage 1 voor een verdeling van het aantal ouderen over de verschillende wijken.

Figuur 2.11: Gemeente Zwolle. Percentage ouderen t.o.v. de totale bevolking per leeftijdscategorie, 2017 - 2032



Bron: Primos, 2016.

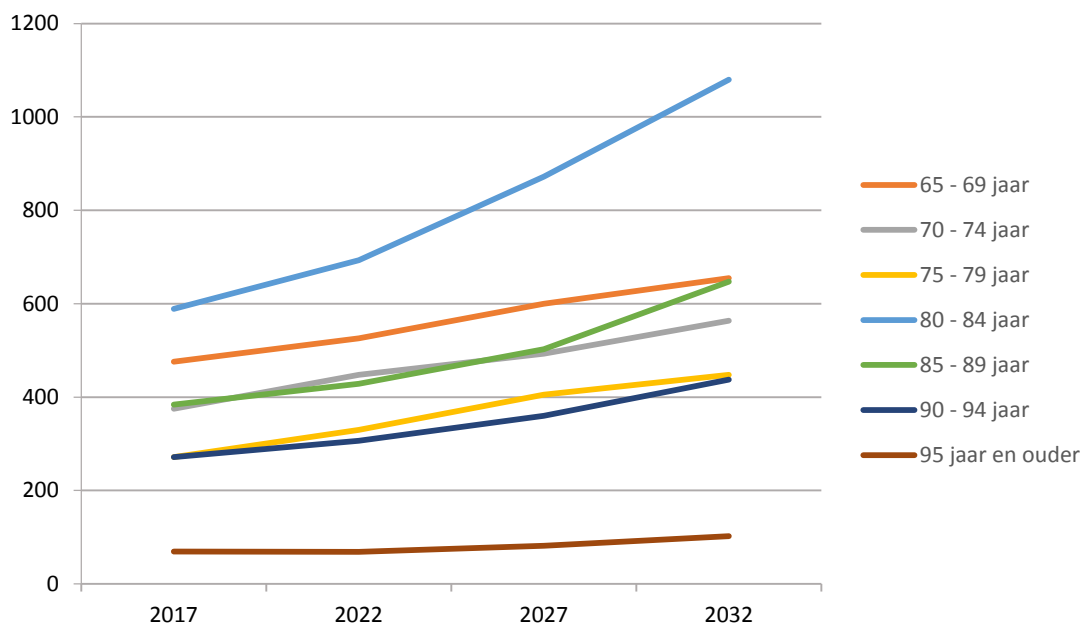
In deze analyse kijken we specifiek naar ouderen die nu en in de toekomst gebruik maken van een of ander vorm van zorg en ondersteuning. Deze zorg en ondersteuning kan zowel thuis als binnen de muren van een instelling worden geleverd.

In onze analyse hebben we daarnaast specifieke aandacht voor twee aparte groepen, namelijk eenzame ouderen en dementerende ouderen.

Ouderen met dementie

Het aantal mensen met dementie zal naar verwachting nog sterk stijgen. Leeftijd is de belangrijkste risicofactor voor dementie. Dit betekent dat de vergrijzing ook een grote invloed zal hebben op deze zorgdoelgroep. Uit onderzoek van Alzheimer Nederland blijkt dat iets minder dan 40% van de mensen die leiden aan een vorm van dementie (nog) geen diagnose heeft.

Figuur 2.12: Gemeente Zwolle. Aantal ouderen met dementie per leeftijdscategorie, 2017 - 2032



Bron: Cijfers en feiten over dementie, 2017 (Alzheimer Nederland), bewerkt door bureau HHM.

Een deel van deze groep ouderen met dementie verblijft in een intramurale setting. In de volgende paragraaf ('Cliënten V&V (Verpleging en Verzorging) met een intramurale indicatie') volgt een nadere uitwerking van deze cliënten met een intramurale indicatie. In figuur 2 in bijlage 1 is het aantal ouderen met dementie naar wijk uitgesplitst.

In hoofdstuk 2.4 wordt aandacht besteed aan de geschiktheid van woningen binnen het huidige woningaanbod. Deze geschiktheid richt zich echter met name op fysieke beperkingen. Vanuit de problematiek van (beginnende) dementie geredeneerd zou toepassing van domotica echter veel meer bijdragen aan een geschikte woning om langer thuis te wonen. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld beeldbellen, personenalarmering, leefstijlmonitoring, geavanceerde bewaking. Vilans (Kenniscentrum voor langdurige zorg) heeft op haar website www.domoticawonenzorg.nl een publicatie 'functiewijzer domotica - thuiswonend met dementie' staan met meer voorbeelden en toelichting van specifieke toepassingen.

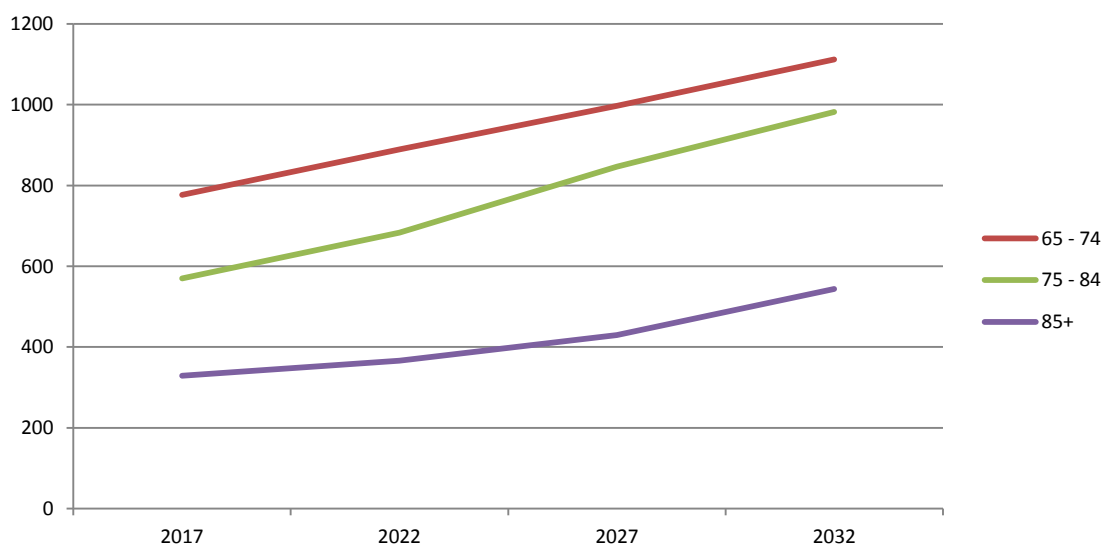
Aandachtspunten:

- Het aantal dementerende ouderen zal de komende jaren fors toenemen.
- Een groot deel van deze mensen heeft echter geen indicatie voor zorg.
- Deze groep mensen woont in de meeste gevallen nog gewoon thuis, vaak met een partner, maar ook steeds vaker alleen.
- Bij (beginnende) dementie kunnen Domotica toepassingen helpen bij het mogelijk maken om langer thuis te wonen.

Eenzame ouderen

De definitie die gehanteerd wordt in het onderzoek van Coalitie Erbij en RIVM is: “Eenzaamheid is het subjectief ervaren van een onplezierig of ontoelaatbaar gemis aan (kwaliteit van) bepaalde sociale relaties”. In het hiervoor genoemde onderzoek worden twee maten van eenzaamheid onderscheiden, namelijk matig eenzaam en sterk eenzaam. Voor dit onderzoek maken we alleen gebruik van de cijfers voor sterke eenzaamheid, omdat mensen al vrij snel op de eerste categorie scoren, waarbij de ervaren eenzaamheid veelal niet problematisch hoeft te zijn. Uit de resultaten van het onderzoek valt niet op te maken of en wanneer het gevoel van eenzaamheid daadwerkelijk problematisch is. Een andere opvallende uitkomst van het onderzoek is dat gemiddeld 8% van de Nederlanders zich sterk eenzaam voelt. In de leeftijd van 65 jaar en ouder ligt dit aantal op 9%, waaruit op te maken valt dat eenzaamheid van alle leeftijden is. Binnen de groep van 65 jaar en ouder loopt het percentage echter wel snel op van 7% voor de groep 65-75 jaar tot 14% voor de groep 85+. Deze landelijke cijfers zijn in onderstaand figuur demografisch doorerekend op bevolkingsopbouw en bevolkingsprognose van Zwolle.

Figuur 2.13: Gemeente Zwolle. Aantal sterk eenzame ouderen per leeftijdscategorie, 2017 - 2032



Bron: Feiten en cijfers rond eenzaamheid (Coalitie Erbij, RIVM) bewerkt door bureau HHM.

Het aantal eenzame ouderen zal de komende jaren toe gaan nemen op basis van demografische ontwikkelingen. In figuur 3 in bijlage 1 is het aantal eenzame ouderen uitgesplitst naar wijk. Hierbij dient wel de kanttekening geplaatst te worden dat hier landelijke cijfers zijn toegepast op de bevolkingsopbouw in de wijken in Zwolle en er dus geen rekening is gehouden met eventuele lokale verschillen.

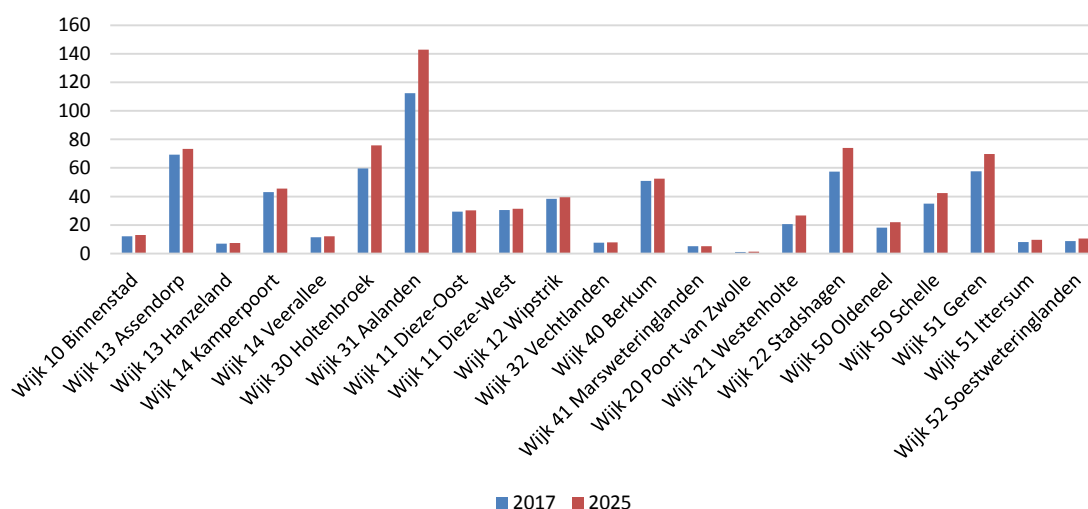
Aandachtspunten:

- Het aantal eenzame ouderen zal de komende jaren fors toenemen.
- Het grootste gedeelte van deze ouderen zal 'gewoon' thuis blijven wonen.
- De grootste groep mantelzorgers (45%) zit in de groep 45 tot 65 jaar (bron: SCP, 'Informele hulp: wie doet wat?', december 2015). De krimp van deze groep heeft mogelijk een negatief effect op de eenzaamheidsproblematiek.

Cliënten V&V (Verpleging en Verzorging) met een intramurale indicatie

Van het zorgkantoor hebben we gegevens ontvangen over de zorgvraag in de gemeente Zwolle, voor wat betreft de verzilvering van intramurale indicaties voor verpleging en verzorging. Het zorgkantoor heeft dit in kaart gebracht voor het aantal personen per 1.000 80-plussers dat hiervan gebruik maakt. De kengetallen die hier achter liggen hebben we toegepast op de bevolkingsopbouw van de verschillende wijken in Zwolle om in kaart te brengen hoe groot de populatie per wijk is die nu gebruik maakt van intramurale zorg. Dit betekent niet per se dat deze zorg ook daadwerkelijk geleverd wordt in desbetreffende wijk. Dit is namelijk in grote mate afhankelijk van de aanwezigheid van een verblijfsvoorziening in de nabijheid. Aangezien de prognosecijfers van het zorgkantoor slechts tot 2025 beschikbaar zijn, is dit het uitgangspunt voor deze analyse geweest. Hierdoor is het op dit punt niet mogelijk om aan te sluiten bij de prognosejaren die elders in dit onderzoek zijn gehanteerd (2022, 2027, 2032). Zie onderstaand figuur voor de prognose van de verzilverde intramurale indicaties V&V voor 80-plussers.

Figuur 2.14: Gemeente Zwolle. Ontwikkeling verzilverde indicaties intramuraal V&V



Bron: Regioscan gemeente Zwolle, Achmea 2016, bewerkt door bureau HHM.

Qua aantallen zien we dat de wijk Aalanden er met kop en schouders bovenuitsteekt. Dit valt te verklaren door het grote aantal ouderen dat woonachtig is in deze wijk, zowel in absolute zin als procentueel gezien ten opzichte van de totale bevolking.

Bovenstaande aantallen zeggen iets over de stijging van de vraag naar verpleeghuiszorg, maar dit hoeft niet direct te betekenen dat de benodigde capaciteit zal toenemen. De geleverde zorg wordt wel steeds zwaarder (bron: Feiten en cijfers verpleeghuiszorg, 2016), en mensen wonen langer thuis. Hierdoor komen mensen pas in een later stadium en met een complexere zorgbehoefte in intramuraal wonen. Om een vertaalslag te maken naar benodigd zorgvastgoed, de gewenste capaciteit, is het ook van belang om zicht te krijgen op de gemiddelde ligduur. Landelijk is er een trend waarneembaar dat de ligduur in de verpleeghuizen aan het afnemen is.

Aandachtspunten:

- De groep ouderen die intramuraal verblijven zal de komende jaren toe gaan nemen.
- Dit betekent niet noodzakelijkerwijs dat er ook meer zorgvastgoed nodig is.
- Aanvullend onderzoek onder de aanbieders naar onder andere de verwachte ligduur kan hier meer duidelijkheid in verschaffen.

Mensen met psychiatrische problematiek

De GGZ heeft in de afgelopen jaren een ontwikkeling doorgemaakt waarin de definitie van 'goede zorg' ook is meegegaan. Waar eerder de nadruk meer op (medische) behandeling en genezing lag, ligt de nadruk tegenwoordig steeds meer op een zo goed mogelijk leven en eigen regie voor de cliënt. Het belang van participatie in de samenleving is door de toegenomen kennis over de voorwaarden voor herstel steeds duidelijker. Naast medische behandeling en therapie blijkt de invloed van een eigen vertrouwde omgeving, een sociaal netwerk en een zinvolle dagbesteding van groot belang. Dit gegeven samen met de trend van ambulantisering zorgt dus ook voor zorg en ondersteuning eerder en dichterbij de GGZ doelgroep in hun vertrouwde omgeving. Vanuit dit perspectief heeft deze ontwikkeling ook invloed op de woningvoorraad en andersom. Deze doelgroep heeft een behoefte om vanuit bijvoorbeeld Beschermd Wonen uit te kunnen stromen naar zelfstandigere (betaalbare) vormen van wonen (beschut, zelfstandig met begeleiding, zelfstandig). Maar ook de beschikbaarheid van beschermde woonvormen zelf speelt een rol.

Gegevens

Om deze groep in kaart te brengen maken we gebruik van verschillende bronnen, namelijk:

- Demografische gegevens, Primos 2016
- Wmo-Monitor gemeente Zwolle, CAK 2016 (deze gegevens zijn een momentopname en afhankelijk van (tijdige) aanlevering van zorgaanbieders aan het CAK in het kader van het innen van de eigen bijdrage)
- Wmo-indicatiegegevens BW (PGB) Zwolle, Gemeente Zwolle, peildatum 31-3-2017

Binnen de GGZ doelgroep maken we, gerelateerd aan de beschikbaarheid van gegevens, onderscheid tussen cliënten met een Beschermd Wonen indicatie en cliënten met een indicatie voor een vorm van begeleiding. Omdat we in dit onderzoek geen volledig herleidbare gegevens beschikbaar hebben om deze doelgroep in kaart te brengen, richten we ons hier op twee subgroepen. De eerste subgroep bevat de cliënten die een indicatie voor Beschermd Wonen hebben vanuit de WMO en de tweede subgroep bevat de cliënten die een vorm van begeleiding ontvangen vanuit de WMO. Binnen deze laatste groep vallen bijvoorbeeld ook (in mindere mate) cliënten met een licht verstandelijke beperking en ouderen.

Beschermd wonen

Per 1 januari 2015 valt het Beschermd Wonen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten, waarbij de centrumgemeente Zwolle voor de betreffende regio (IJssel-Vecht en Noord-Veluwe) een bijzondere rol heeft. Beschermd Wonen betreft:

- Het wonen in een accommodatie van een instelling
- Met daarbij horend toezicht en begeleiding
- Gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid, psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van het ziektebeeld, voorkomen van verwaarlozing en maatschappelijke overlast en of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen

- Bestemd voor personen (18+) met psychische of psychosociale problemen, die zich niet op eigen kracht kunnen handhaven in de samenleving

We hebben binnen deze analyse specifieke aandacht voor deze doelgroep, vanwege het feit dat ontwikkelingen rondom deze doelgroep een aantal aan huisvesting gerelateerde opgaven met zich mee brengen. Een van deze opgaven is het realiseren van een breed arsenaal aan woonvarianten, gezien de uiteenlopende vraag binnen deze doelgroep. Om deze opgave goed in kaart te brengen is inzicht nodig in:

- Instroom (waar komen de cliënten vandaan, plaats/gemeente, zorgaanbieder, etc.)
- Doorstroom (hoeveel van de cliënten kunnen doorstromen naar een zelfstandiger woonvorm, naar wat voor type woonvorm, etc.)
- Uitstroom (waar komen de cliënten terecht als men uitstroomt van het Beschermd Wonen, plaats/gemeente, zorgaanbieder, etc.)

Hieronder beschrijven we de omvang van de groep Beschermd Wonen. Op basis van gegevens van de centrumgemeente Zwolle zijn er 339 gecontracteerde plaatsen voor beschermd wonen voor 2017. Dit gaat om plaatsen die als zorg in natura (ZIN) worden geleverd. Deze plaatsen in natura zijn aangevuld met het aantal geldige PGB indicaties voor Beschermd Wonen op 31-3-2017 aangeleverd door de gemeente Zwolle.

Tabel 2.9: Gemeente Zwolle. Beschermd Wonensoorten en aantallen indicaties.

<i>Soort indicatie</i>	<i>Aantal plaatsen</i>
Beschermd Wonen (in natura)	339
Beschermd Wonen (PGB)	201
<i>Totaal</i>	<i>540</i>

Bron: BW plaatsen centrumgemeente Zwolle (in natura) en indicatiegegevens gemeente Zwolle (PGB), 2017.

In het najaar 2016 tot en met mei 2017 is er door DSP-groep een onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkelingen als het gaat om uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar zelfstandige huisvesting. De rapportage beschrijft voornamelijk de ontwikkelingen op regionaal niveau, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de regio IJssel-Vecht en Noord-Veluwe. Op onderdelen wordt gedifferentieerd op gemeenteniveau.

Geconstateerd wordt dat er regionaal circa 140 cliënten in de regio IJssel-Vecht op de wachtlijst staan voor uitstroom naar zelfstandig wonen. 43 van de beschermd wonen-clieënten in natura hebben de gemeente Zwolle als voorkeursgemeente. Voor de uitstroom van cliënten Beschermd Wonen met een PGB-indicatie en cliënten in de maatschappelijk opvang zijn schattingen gedaan over de verwachte uitstroom. In totaal leidt dit tot een maatschappelijke opgave in de regio IJssel-Vecht in de periode 2017 - 2018 van ca. 140 extra sociale huisvesting ten behoeve van uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang daarvan is ca. de helft (67) in de gemeente Zwolle in relatie met de beschikbaarheid voor deze doelgroep in 2016.

De uitstroomanalyse baseert zich primair op het aantal mensen dat op peildatum 31 december 2016 gereed was voor uitstroom. De vraag blijft of deze uitstroom de komende jaren gelijk blijft of juist toe, danwel af zal nemen. Dit is belangrijke informatie om te bepalen of en zo ja in welke mate extra woningen beschikbaar moeten komen voor de huisvesting van deze uitstromers in de toekomst.

Gelet op de constatering dat er nog steeds een wachtlijst is voor instroom naar Beschermd Wonen, is de verwachting dat de benodigde capaciteit voor Beschermd Wonen de komende jaren redelijk gelijk blijft.

Aandachtspunten:

- Er zijn aanzienlijke wachtlijsten binnen het Beschermd Wonen, zowel voor de instroom als voor de uitstroom.
- De wachtlijst voor de uitstroom en instroom betreft een momentopname; het blijft lastig te voorspellen hoe de uitstroom eruit ziet, indien de prop die zich nu vormt in de uitstroom, wordt weggewerkt.

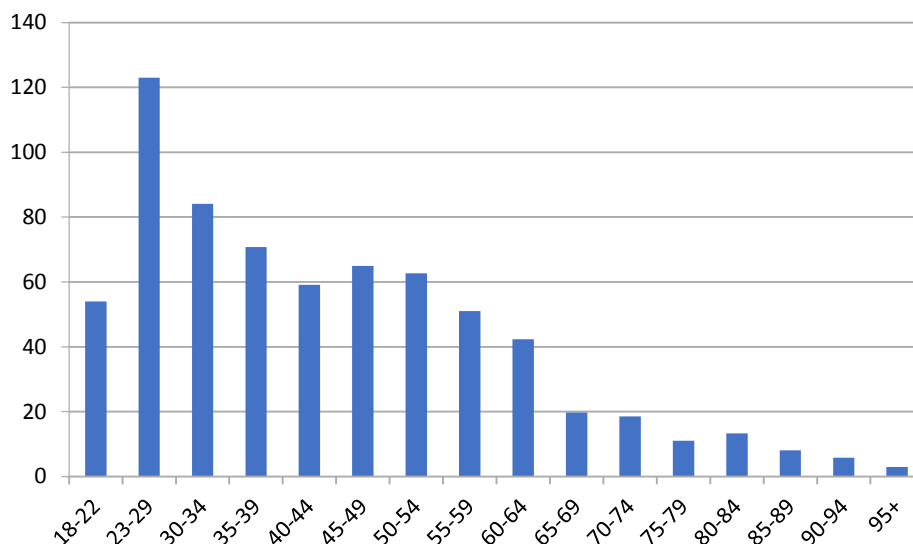
Cliënten met een vorm van begeleiding

Cliënten met een vorm van individuele begeleiding kunnen een ondersteuningsbehoefte hebben op verschillende vlakken. Individuele begeleiding betreft één-op-één-ondersteuning waarbij een begeleider persoonlijke ondersteuning levert. Een aantal voorbeelden van begeleiding kunnen zijn, ondersteuning bij: de administratie, boodschappen doen, woonbegeleiding, opvoeding, dagindeling, leggen van contacten, verminderen van gedragsproblemen.

Cliënten die begeleiding ontvangen kunnen grofweg in drie groepen worden ingedeeld: gehandicaptenzorg, ouderenzorg en de GGZ zorg. Omdat deze groepen niet binnen de Wmo-indicaties te identificeren zijn, is gekeken naar de verhouding van deze groepen binnen de indicaties begeleiding individueel (CAK, Basisrapportages AWBZ, peildatum 1-1-2015). Op basis van deze beschikbare gegevens van het CAK kan gesteld worden dat ongeveer 58% van deze indicaties die vanuit de AWBZ naar de Wmo zijn gegaan naar de GGZ groep zijn te herleiden.

Als dit percentage over de indicaties voor begeleiding vanuit de Wmo gehouden wordt kan de omvang van deze doelgroep als volgt worden weergegeven.

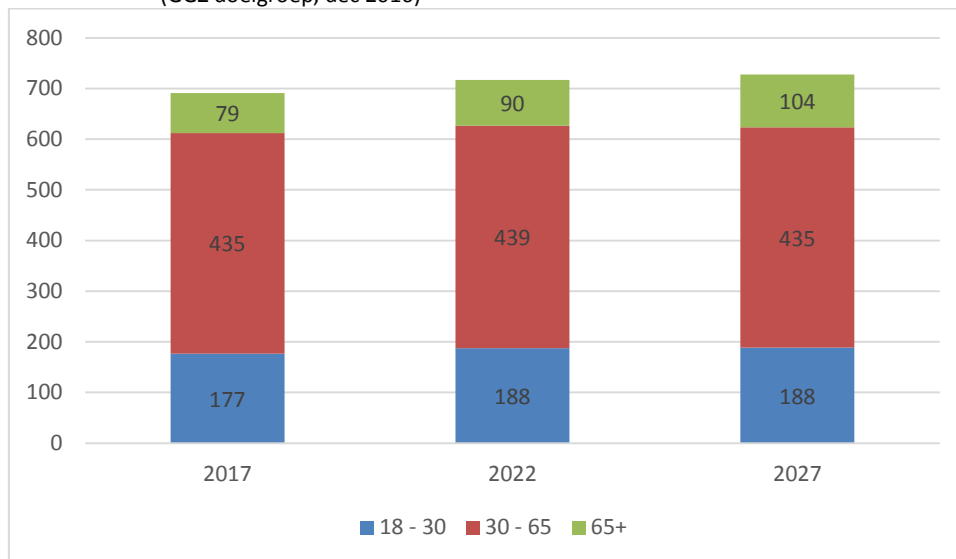
Figuur 2.15: Gemeente Zwolle. Aantal cliënten met Wmo-indicatie, begeleiding naar leeftijdscategorie (GGZ doelgroep, dec 2016)



Bron: Wmo-monitor (CAK), bewerkt door HHM.

Uit bovenstaande grafiek kan opgemaakt worden dat de grootste concentratie indicaties voor begeleiding zich binnen de groep 20 tot 40 jarigen bevindt.

Figuur 2.16: Gemeente Zwolle. Prognose aantal cliënten met Wmo-indicatie begeleiding naar leeftijdscategorie (GGZ doelgroep, dec 2016)



Bron: Wmo-monitor (CAK), bewerkt door HHM.

Op basis van de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente Zwolle zal het aantal mensen dat een beroep zal gaan doen op begeleiding (Wmo) de komende jaren licht toenemen. Gelet op de leeftijdsopbouw zal de groei verhoudingsgewijs het hardst groeien in de groep 65+ers. Indien de extramuralisering nog verder toeneemt is de verwachting dat de stijging groter zal zijn. De mate waarin dit zal gebeuren is afhankelijk van de mate van extramuralisering.

Een gedeelte van deze groep zal al zelfstandig wonen of, bij de jongere leeftijden, nog bij de ouders/-verzorgers wonen. Het is niet aan te geven welk deel van deze groep op welk moment een beroep zal doen op de woningmarkt. De effecten hiervan zijn dan ook niet te bepalen voor de benodigde woningvoorraad.

Aandachtspunten:

- Het aantal mensen met GGZ-problematiek dat gebruik maakt van individuele begeleiding ligt zeer verspreid over de verschillende leeftijdsgroepen, maar met een concentratie in de groep 20 tot 40 jaar.
- Dit kan betekenen dat er een divers aanbod nodig is om de begeleiding te bieden aan deze cliënten.
- Er ontstaat een mogelijke druk op deze voorziening als de ambulantisering de komende jaren doorzet en er meer mensen vanuit Beschermd Wonen en andere intramurale voorzieningen uitstromen naar zelfstandige vormen van wonen.
- Bijbehorende ondersteuning zal in die gevallen ambulant plaatsvinden.

Mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking

Een kenmerkend begrip voor de gehandicaptenzorg is inclusie. Inclusie gaat over het meedoen en erbij horen van mensen met een beperking. Een samenleving waar iedereen kan meedoen. Mensen met beperkingen zijn burger als ieder ander.

Binnen de gehandicaptenzorg zijn daarnaast verschillende ontwikkelingen te herkennen. In 2014 heeft het SCP in het rapport 'Zorg beter begrepen' onderzoek gedaan om verklaringen te vinden voor de groeiende vraag naar zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. Opvallende bevindingen die hierin naar voren komen zijn:

- Het aantal oudere mensen met een verstandelijke beperking neemt toe, door een hogere levensverwachting.
- De demografische ontwikkelingen alleen bieden nauwelijks een verklaring voor de gestegen zorgvraag.
- Maatschappelijke ontwikkelingen hebben tot een toename van de zorgvraag geleid. Er wordt meer van mensen gevraagd in de huidige maatschappij. Tegenover de ingewikkelder wordende maatschappij staat de tendens dat volgens de geldende opvattingen mensen met een verstandelijke beperking zoveel mogelijk als volwaardige burgers moeten meedoen aan de maatschappij.
- Veranderingen in de zorgverlening hebben bijgedragen aan de groei in de zorgvraag. Het zorgaanbod is sterk gegroeid, en waarschijnlijk schept aanbod ook vraag.

Van het zorgkantoor hebben we gegevens ontvangen over de regionale zorgvraag op basis van indicatiestelling voor de gehandicaptenzorg. Het zorgkantoor heeft dit in kaart gebracht voor het totaal aantal indicaties VG, LG en ZG voor Zwolle. Binnen de aangeleverde gegevens van het zorgkantoor valt verder op te maken dat de ontwikkeling van de VG ZZP 3+4-groep tussen 2014 en 2016 met 8% is toegenomen, hieraan kunnen meerdere oorzaken ten grondslag liggen. Enerzijds krijgen cliënten die voorheen binnen de AWBZ een ZZP 1 of 2 hadden en nu nog wel toegang tot de Wlz hebben nu waarschijnlijk ZZP 3 (aangezien de 1+2 ge-extramuraliseerd zijn), anderzijds spelen de bevindingen uit het bovengenoemde SCP rapport zoals maatschappelijke ontwikkelingen en verandering in zorgverlening een rol.

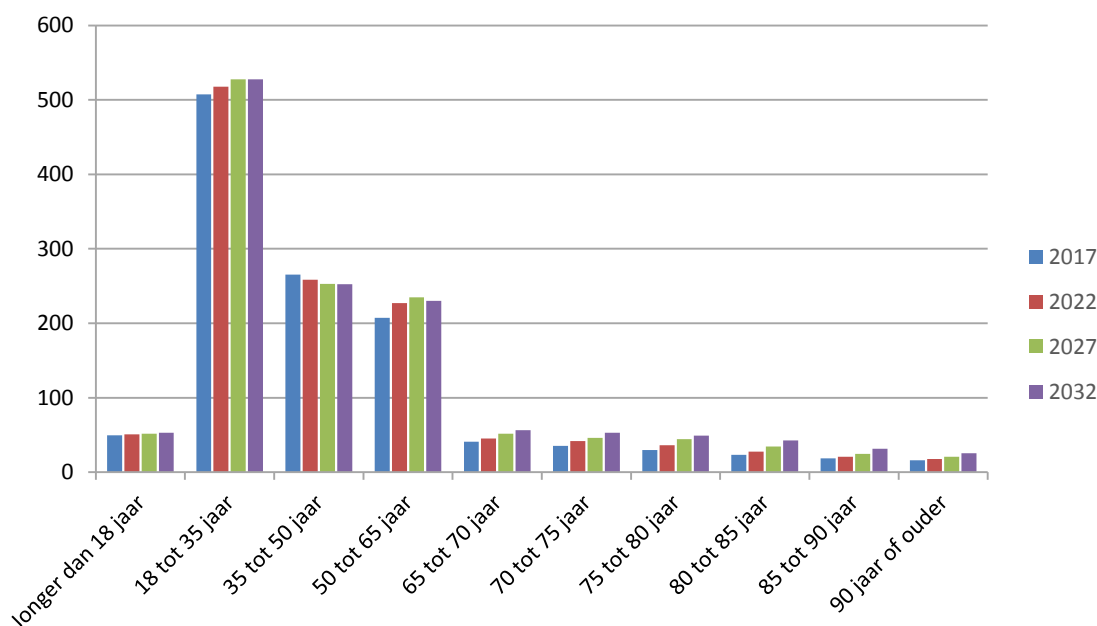
Tabel 2.10: Aantal Wlz- indicaties gehandicaptenzorg Zwolle

<i>Gemeente</i>	<i>Aantal Wlz-indicaties</i>
Zwolle	1.143

Bron: AZR, CBS, jan 2016.

Om de vertaling naar verschillende leeftijdscategorieën in Zwolle te maken zijn de gegevens over het percentage personen met een indicatie per leeftijdscategorie op zorgkantoorregio Zwolle-niveau over de bevolkingsopbouw van Zwolle gelegd. Doordat in Zwolle een relatief groot aandeel jongeren woont zien we hier ook een groter deel terugkomen.

Figuur 2.17: Ontwikkeling aantal Wlz-indicaties GZ verdeeld naar leeftijdscategorieën



Bron: CBS (Monitor Langdurige Zorg) 2015; Primos 2016, bewerkt door bureau HHM.

In onderstaande tabel worden de totalen van bovenstaande grafiek weergegeven.

Tabel 2.11: Prognose aantal Wlz-indicaties gehandicaptenzorg Zwolle totalen.

Gemeente	2017	2022	2027	2032
Zwolle	1194	1.244	1.289	1.322

Bron: CBS (Monitor Langdurige Zorg) 2015; Primos 2016, bewerkt door bureau HHM.

Op basis van de demografische ontwikkelingen in de gemeente Zwolle zal het aantal mensen dat een beroep gaat doen op een Wlz-indicatie binnen de gehandicaptenzorg de komende jaren licht groeien. De groei zit met name in de groep van 18 tot 35 jaar en vanaf 50 jaar. Deze groep mensen zal deze Wlz-indicatie naar verwachting echter steeds minder vaak intramuraal verzilveren. Hiermee komt ook een vraag naar een ander soort kleinschalige levensloopbestendige woonvormen.

Aandachtspunten:

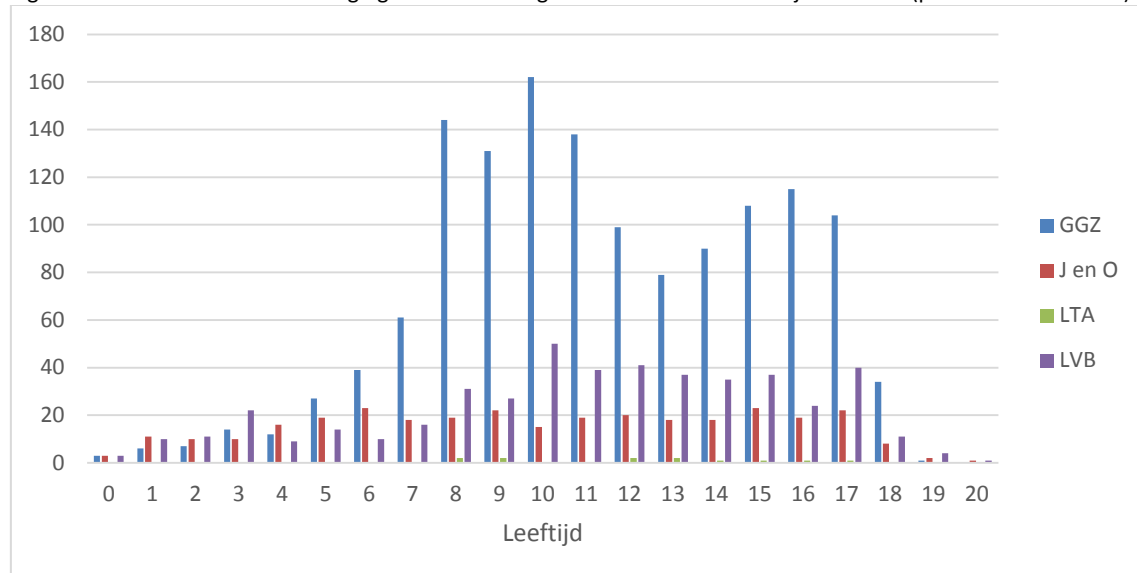
- Op basis van de prognose is een stijging in de vraag te zien. Echter zullen deze indicaties steeds minder vaak intramuraal verzilverd worden.
- De verschuiving binnen de leeftijdscategorieën (toename 18-35 en 50+ en afname 35-40 jaar) heeft mogelijk tot gevolg dat de benodigde zorg en ondersteuning aan deze mensen verandert.
- De groep ouder wordende mensen met een verstandelijke handicap neemt toe, wat ook zal betekenen dat deze groep meer lichaamsgebonden zorg nodig zal hebben.

Jeugdigen met een ondersteuningsvraag

Vanuit de Jeugdwet kunnen jeugdigen zorg ontvangen voor bijvoorbeeld GGZ of LVB problematiek of Jeugd en opvoedhulp. Deze cliënten vallen bij de overgang naar hun 18^e levensjaar (meestal) niet meer onder de Jeugdwet. Cliënten kunnen vanaf dat levensjaar uitstromen naar een vorm van zorg en ondersteuning die gefinancierd wordt vanuit de Wlz, Zvw of Wmo. Als basis voor deze analyses is gebruik gemaakt van indicatiegegevens aangeleverd door de gemeente Zwolle. Een kanttekening bij het gebruik

van deze gegevens is dat de gemeente Zwolle nog in een traject zit met betrekking tot de inrichting van informatievoorziening rondom indicatiegegevens. De indicatiegegevens zijn daardoor mogelijk niet volledig, maar de inschatting is dat dit voor het geschetste beeld in deze rapportage van minimale invloed zal zijn.

Figuur 2.18: Gemeente Zwolle. Jeugdigen met een Jeugdwet-indicatie naar leeftijd in Zwolle (peildatum 31-3-2017)

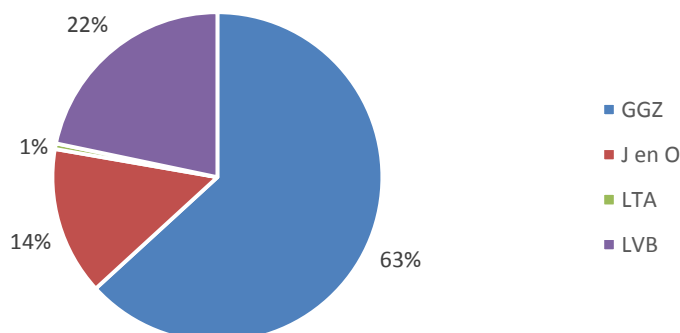


Bron: Indicatiegegevens gemeente Zwolle, 2017.

Bovenstaande figuur geeft in absolute aantallen de unieke cliënten met een jeugdwet-indicatie weer naar leeftijd en soort. Indicaties die onder het LTA (Landelijk Transitie Arrangement) vallen hebben betrekking op landelijk ingekochte specialistische functies die ook op basis van GGZ of LVB-problematiek kunnen zijn. Vooral in de GGZ- indicaties is te zien dat er een sterke leeftijdsafhankelijke ontwikkeling is te zien. De sterke afloop na 18 jaar is te verklaren doordat alleen in uitzonderingsgevallen cliënten na hun 18^e levensjaar nog onder de jeugdwet vallen (bijvoorbeeld jeugdhulp in het kader van het strafrecht en jeugdreclassering). De indicaties die nog geldig zijn na het 18^e levensjaar in deze grafiek zijn voornamelijk indicaties die een geldigheidsduur van een jaar hebben gekregen zonder rekening te houden met de overgang naar het 18^e levensjaar.

In onderstaande figuur wordt de procentuele verdeling van de soort Jeugdwet-indicaties weergegeven. Hierbij valt op te merken dat het aandeel GGZ voor jeugd redelijk overeenkomt met het aandeel GGZ voor volwassenen betreffende de individuele begeleiding indicaties (namelijk 63% ten opzichte van 58%).

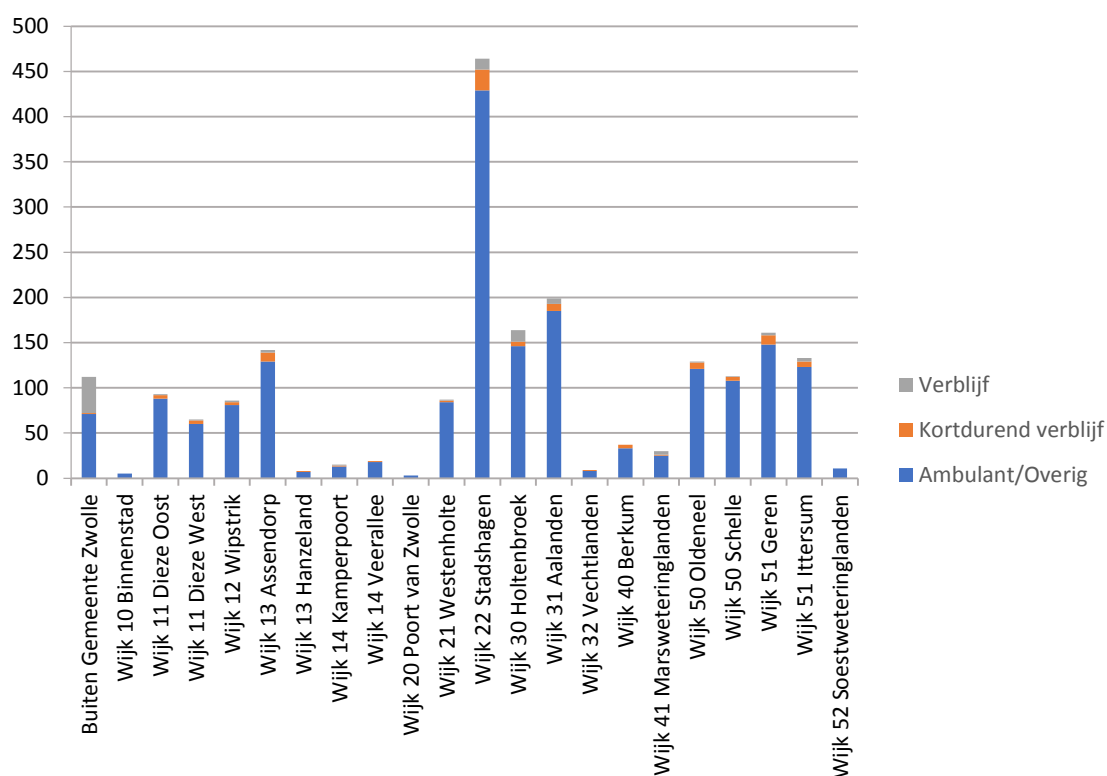
Figuur 2.19: Procentuele verdeling jeugd-indicaties naar soort



Bron: Indicatiegegevens gemeente Zwolle, 2017.

Als het aantal cliënten met een Jeugdwet-indicatie naar wijkniveau wordt vertaald, levert dat onderstaande figuur op. Adresgegevens van een cliënt zijn in het geval van residentiële jeugdzorg (met verblijf) vaak het adres van de locatie van de zorgaanbieder waar men verblijft. Dit zou mogelijk een vertekend beeld kunnen geven van de aanwezigheid van cliënten met een Jeugdwet-indicaties per wijk. Immers, als er veel verblijfslocaties zijn van zorgaanbieders, zullen er ook veel cliënten met een Jeugdwet-indicatie in de wijk zitten. Onderstaande figuur geeft in absolute aantallen de soort indicatie weer.

Figuur 2.20: Aantal cliënten met een Jeugdwetindicatie naar soort en wijk

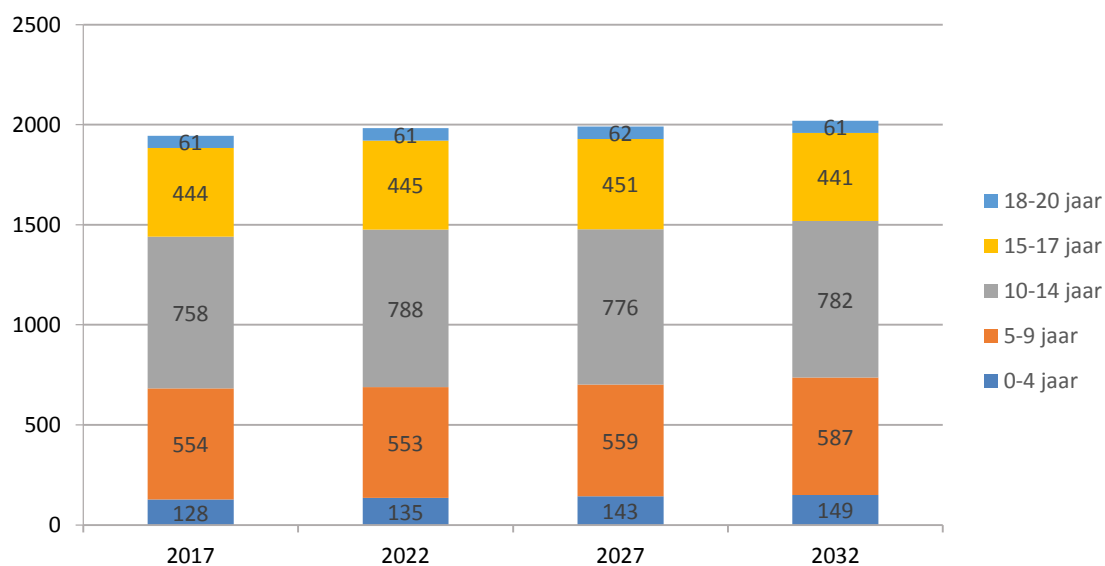


Bron: Indicatiegegevens gemeente Zwolle, 2017.

Onder kortdurend verblijf valt bijvoorbeeld logeren, waarbij het vaak gaat om een indicatie van een beperkt aantal dagen per week/maand/jaar. Het adres van de cliënt zal in deze gevallen niet het adres van de locatie van de zorgaanbieder zijn. Hieruit kan opgemaakt worden dat het aandeel waarbij de cliënt aan een wijk wordt toegekend op basis van het adres van de verblijfslocatie van de zorgaanbieder dusdanig laag is dat dit geen scheef beeld oplevert van de verdeling van cliënten met een Jeugdwetindicatie naar wijk. In de figuren 4, 5 en 6 in bijlage 1 is de verdeling cliënten met Jeugdwetindicatie naar soort, absolute aantallen en procentueel aandeel Jeugd-indicaties per wijk te vinden.

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de vraag is het aandeel cliënten met een Jeugdwet-indicatie tegen de bevolkingsopbouw en demografische ontwikkeling van Zwolle afgezet. Zie onderstaande figuur voor deze vraagprognose.

Figuur 2.21: Prognose aantal cliënten met een Jeugdwetindicatie naar leeftijdscategorie

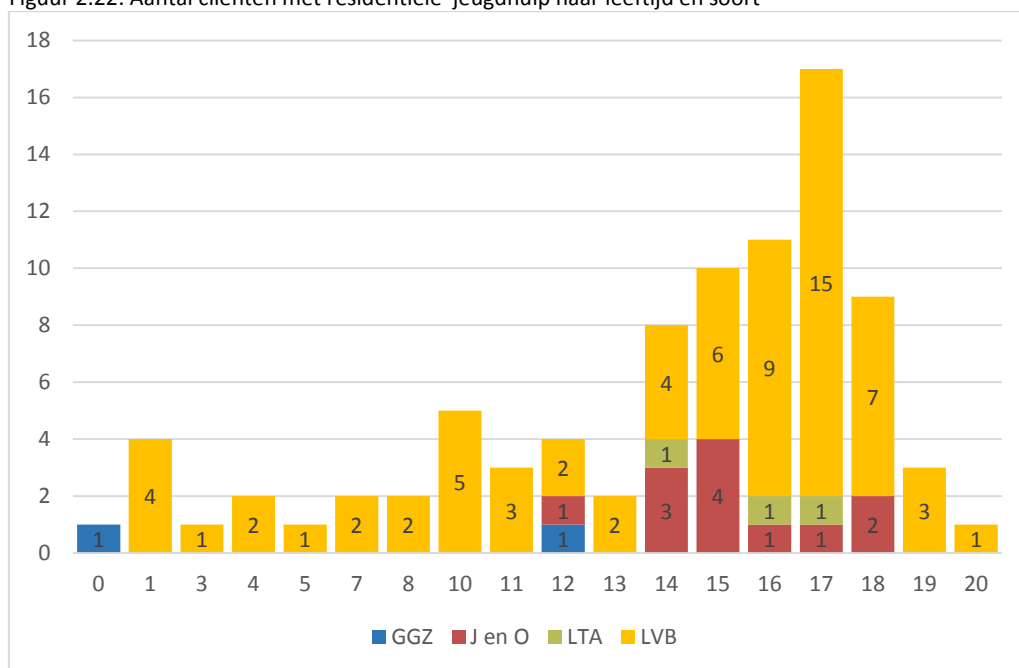


Bron: Indicatiegegevens gemeente Zwolle, 2017; Primos 2016; bewerkt door bureau HHM.

Met name de jongeren met residentiële jeugdzorg (met verblijf) is een groep waar er veel verandert na hun 18^e jaar. Deze cliënten vallen na hun 18^e jaar niet meer onder de Jeugdwet (uitzonderingen zijn vrijwillige voortgezette jeugdhulp, of jeugdhulp in gedwongen kader). Voor deze groep is niet te stellen dat ze direct een beroep gaan doen op een sociale huurwoning. Soms zijn ze nog niet klaar om zelfstandig te wonen en hebben ze bijvoorbeeld hulp nodig bij: structuur in de dag, formuleren en administratie bijhouden. Veelal is er behoefte aan een vorm van begeleid wonen. Dit kan een corporatiewoning zijn, maar ook een woning van een zorgaanbieder zijn waar begeleid wonen wordt geboden. Het is wel zo dat het voor deze groep lastig is een sociale huurwoning te bemachtigen, omdat ze zich vaak pas vanaf hun 18^e kunnen inschrijven als woningzoekende, en er wachttijden zijn.

In onderstaande figuur zijn alle residentiële jeugdzorg-indicaties weergegeven naar leeftijd.

Figuur 2.22: Aantal cliënten met residentiële jeugdhulp naar leeftijd en soort



Bron: Indicatiegegevens gemeente Zwolle, 2017.

Op basis van bovenstaande figuur is er een uitstroom te verwachten (uit de Jeugdwet) van ongeveer 40 jeugdigen de komende 1 tot 2 jaar (leeftijd 16 jaar en ouder), waarbij er uiteraard een aantal uitzonderingen kunnen zijn, waar de zorg een aantal jaar langer doorloopt, maar waar er eventueel ook nog weer nieuwe instroom kan komen in deze leeftijd. Deze groep zal veelal behoefte hebben aan begeleid wonen.

Op basis van de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente Zwolle zal het aantal jeugdigen dat een beroep zal gaan doen op de jeugdwet de komende jaren licht toenemen.

Aandachtspunten:

- Met name in de wijken Dieze-Oost en Marsweteringlanden is het aandeel cliënten met een jeugdwet-indicatie ten opzichte van het aantal jeugdigen in de leeftijdscategorie 0-19 jaar hoger. In de wijk Stadshagen steekt het aandeel in absolute aantallen er bovenuit, echter afgezet als percentage ten opzichte van het aantal jeugdigen in deze wijk ligt dit nog onder het gemiddelde
- Het merendeel van de jeugdwet-indicaties heeft een GGZ achtergrond (63%), gevolgd door LVB (22%) en Jeugd en opvoedhulp (14%)
- In de leeftijd 10-14 jaar is het aandeel cliënten het grootst die een beroep op de jeugdwet doet. Dit betekent ook dat deze groep over 4 tot 8 jaar de leeftijd van 18 jaar zal bereiken en de kans groot is dat ze door zullen stromen naar een ander wettelijk domein.

2.4 Huidige samenstelling woningvoorraad

Samenstelling woningvoorraad

In onderstaande tabel is de samenstelling van de Zwolse woningvoorraad te zien; 52% van de woningvoorraad bestaat in Zwolle uit koopwoningen, 47% is een huurwoning, van 1% is de eigendomssituatie op basis van het beschikbare materiaal niet vast te stellen. Hierbij is nog een onderverdeling te maken

naar sociale huurwoningen (33% van de totale woningvoorraad) en particuliere huurwoningen (13% van de woningvoorraad). Bij deze typologie gaat het om de eigenaar van de woning en niet om de huurprijs, ook particuliere verhuurders verhuren woningen met een huur in het sociale segment. De totale woningvoorraad van de gemeente Zwolle bestaat uit ruim 55.400 woningen.

Tabel 2.12: Gemeente Zwolle. Samenstelling van de woningvoorraad

	<i>Aantal</i>	<i>%</i>
Totale sociale huurvoorraad	18.534	33%
Totale particulier huurvoorraad	7.480	14%
Totale huurvoorraad	26.014	47%
Totale koopvoorraad	29.076	52%
Eigendom onbekend	383	1%
Totale woningvoorraad	55.473	100%

Bron: CBS, 2016.

Van de drie grote corporaties die actief zijn in Zwolle, deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang, is Stichting deltaWonen is de grootste, met een aandeel van 43% van alle sociale huurwoningen. Woningstichting SWZ heeft 40% van de sociale huurwoningen in bezit, en Woningstichting Openbaar Belang heeft een aandeel van 14%.

Binnen de particuliere huursector in Zwolle zijn er een aantal grotere aanbieders actief. Deze aanbieders zijn terug te vinden in de onderstaande tabel. Bij de particuliere verhuurders staan ook twee corporaties genoemd. Het betreft hier het geliberaliseerd bezit van deze verhuurders.

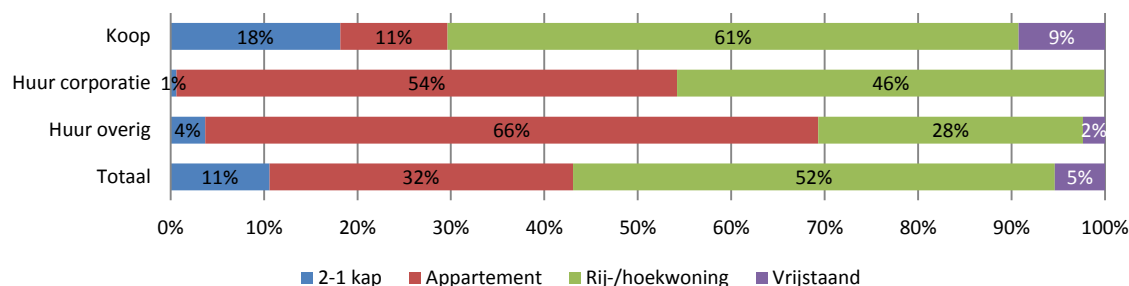
Tabel 2.13: Gemeente Zwolle. Aanbieders op de sociale - en particuliere huurmarkt

	<i>Aantal</i>	<i>%</i>
Stichting deltaWonen	7.940	43%
Woningstichting SWZ	7.408	40%
Woningstichting Openbaar Belang	2.606	14%
Overig sociale huur	580	3%
Totale sociale huurvoorraad	18.534	100%
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.	490	7%
CUSTODIAN VESTEDA FUND I B.V.	418	6%
St Woonzorg Ned Distr Oost	392	5%
Woningstichting De Woonplaats	375	5%
Stichting Bewaarder Holland Immo Group X/woningfonds	286	4%
Amvest RCF Custodian B.V.	226	3%
Rivierenhof Woonzorg Driezorg	159	2%
Stichting Studenten Huisvesting	152	2%
Overig Particuliere huur	4.982	67%
Totale particuliere huurvoorraad	7.480	100%
Totale huurvoorraad	26.014	100%

Bron: deltaWonen, SWZ, Openbaar Belang, 2017. Stec, 2015.

Als we kijken naar de samenstelling van de woningvoorraad naar type en eigendom, dan zien we dat circa de helft van de woningen een rij- / hoekwoning is. Daarnaast is een derde een appartement. In de koopsector is een groter aandeel woningen een rij- / hoekwoning dan in de huursector. In de corporatiesector van Zwolle bestaat het grootste deel van het aanbod uit appartementen.

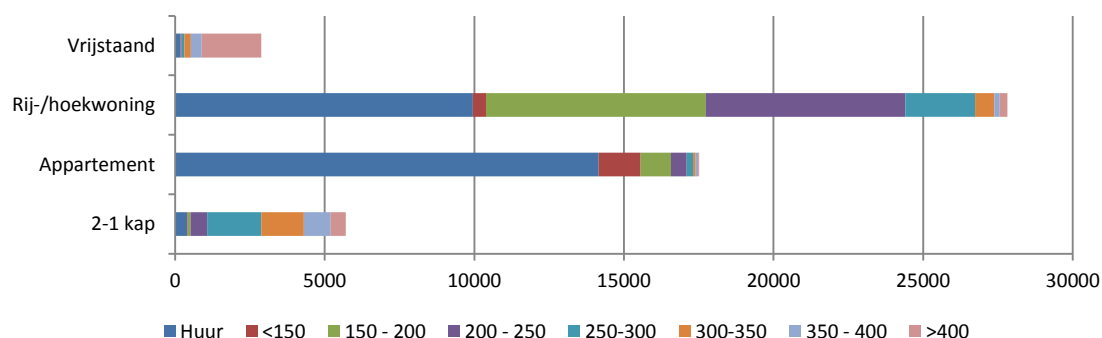
Figuur 2.23: Gemeente Zwolle. Samenstelling woningvoorraad naar type en eigendom.



Bron: WOZ gemeente Zwolle en verhuurgegevens van corporaties, 2017.

De meeste rij - hoekwoningen hebben een prijs tussen de € 150.000 en de € 250.000. Appartementen zijn voornamelijk onder de € 200.000 geprijsd, waarvan een groot deel onder de € 150.000. Voor een twee-onder-één-kapwoning betaalt men vaak tussen de € 250.000 en de € 350.000. De vrijstaande woningen zijn voornamelijk boven de € 400.000 geprijsd.

Figuur 2.24: Gemeente Zwolle. Samenstelling koopvoorraad naar type en prijsklasse



Bron: WOZ gemeente Zwolle, 2017.

In de onderstaande tabel zijn de huurklassen en streefhuurklassen van deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ te zien. Zowel bij deltaWonen (52%), Openbaar Belang (51%) als bij SWZ (58%) heeft een groot aandeel van de woningen een huur tussen de € 414 en € 592. SWZ heeft in vergelijking met de andere corporaties een iets lager aandeel woningen met een huur lager dan € 414, omdat SWZ geen studenten-huisvesting heeft. Verder valt op dat bij alle drie de corporaties bij een huur tussen de € 592 en € 635 het percentage streefhuur 10 tot 15 procentpunt hoger ligt dan bij de huidige huurklassen. In de goedkoopste categorie zitten niet alleen kleine woningen, maar ook grotere woningen met een huur die is achtergebleven. Het streven is achtergebleven huren te verhogen tot boven de kwaliteits-kortingsgrens.

Met name Openbaar Belang heeft de nodige onzelfstandige wooneenheden in de huurprijsklasse tot € 414,12. Het betreft 217 wooneenheden, 23% van het bezit van Openbaar Belang in deze huurprijs-klasse.

Tabel 2.14: Huurklassen en streefhuurklassen per corporatie

	<i>deltaWonen</i>			
	Huurklassen ¹⁾		Streefhuurklassen ²⁾	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
<414,12	1.802 ³⁾	23%	849	11%
414,13 - 592,55	4.143	52%	4.310	54%
592,56 - 635,05	843	11%	2.096	26%
635,06 - 710,68	993	13%	620	8%
>710,69	153	2%	65	1%
onbekend	6	0%	0	0%
Totaal	7.940	100%	7.940	100%

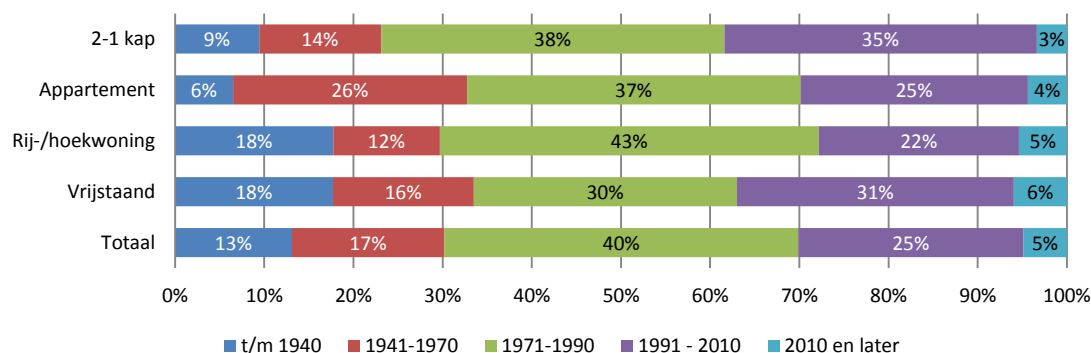
	<i>Openbaar Belang</i>			
	Huurklassen		Streefhuurklassen	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
<414,12	612 ⁴⁾	23%	427	16%
414,13 - 592,55	1.331	51%	919	35%
592,56 - 635,05	269	10%	579	22%
635,06 - 710,68	296	11%	524	20%
>710,69	98	4%	157	6%
onbekend	0	0%	0	0%
Totaal	2.606	100%	2.606	100%

	<i>SWZ</i>			
	Huurklassen		Streefhuurklassen	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
<414,12	1.253	17%	372	5%
414,13 - 592,55	4.271	58%	4.030	54%
592,56 - 635,05	763	10%	1.574	21%
635,06 - 710,68	932	13%	1.256	17%
>710,69	117	2%	111	1%
onbekend	72	1%	65	1%
Totaal	7.408	100%	7.408	100%

- 1) De kolommen 'Huurklassen' hebben betrekking op de feitelijke huur die huurders voor hun woning betalen.
 - 2) De kolommen 'Streefhuurklassen' hebben betrekking op de huren die de corporaties vanuit hun streefhuurbeleid voor de woning zouden willen vragen. De streefhuur kan zowel hoger als lager liggen dan de feitelijke huur. Doorgaan wordt bij een bewonerswissel de huur van de woning op het niveau van de streefhuur gebracht.
 - 3) Waaronder 372 onzelfstandige eenheden, dit betreft jongeren/studentenhuisvesting
 - 4) Waaronder 217 onzelfstandige eenheden, dit betreft jongeren/studentenhuisvesting.
- Bron: deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ, 2017.

Als we kijken naar de bouwjaren waarin de woningen in de gemeente Zwolle zijn gebouwd, dan zien we dat het grootste gedeelte tussen 1970 en 1990 is gebouwd. 30 procent van de woningen is jonger dan 1990. Verder is te zien dat de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen relatief jonger zijn.

Figuur 2.25: Gemeente Zwolle. Samenstelling woningvoorraad naar bouwjaar



Bron: WOZ gemeente Zwolle, 2017.

Productgroepen

De corporaties willen graag inzicht in de omvang van de huidige productgroepen. De productgroepen zijn opgesteld op basis van de woningvoorraad van de corporaties, uitgesplitst naar type woning, aantal kamers en oppervlakte groepen (op basis van GBO¹). In onderstaande tabel is te zien dat het merendeel van de woningvoorraad van de corporaties een oppervlakte heeft van meer dan 70m². Eéngezinswoningen zijn veelal groter en meer kamers dan de appartementen en de onzelfstandige eenheden. De productgroepen zullen later in dit onderzoek nog vergeleken worden met de vraag naar de verschillende productgroepen op basis van het WoON2015. Daarnaast is in de bijlage onderstaande tabel per corporatie opgenomen.

Tabel 2.15: Gemeente Zwolle. Productgroepen corporatiewoningen op basis van type woning, aantal kamers en oppervlakte

	0 tot 30m ²	30 tot 50m ²	50 tot 70m ²	70 tot 90m ²	Meer dan 90m ²	onbekend	Totaal
<i>Appartement</i>	472	1.052	3.040	3.281	1.562	81	9.488
1 kamer	430	129	34	9			602
2 kamers	41	845	1.074	246	57	14	2.277
3 kamers	1	76	1.530	1.305	451	67	3.430
4 of meer kamers		2	401	1.721	1.054		3.178
onbekend			1				1
<i>Eengezinswoning</i>	1	8	479	2.749	4.540	97	7.874
2 kamers			45	74	22		141
3 kamers	1		151	845	435	13	1.445
4 of meer kamers		8	283	1.828	4.075	84	6.278
onbekend				2	8		10
<i>Onzelfstandig</i>	287	190	9	10	96		592
1 kamer	40	173	7				220
onbekend	247	17	2	10	96		372
Totaal	760	1.250	3.528	6.040	6.198	178	17.954

Bron: deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ, 2017.

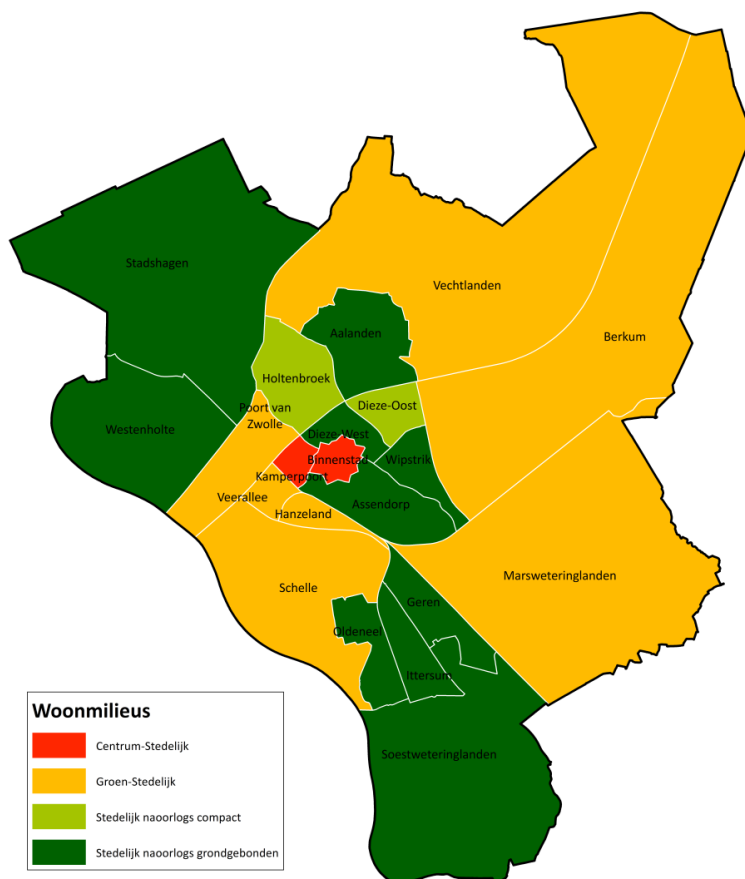
Woonmilieus

Om meer inzicht te krijgen in de kansrijke woonmilieus en de woonmilieus die wellicht potentieel onder druk staan, hebben we eerst de woonmilieus per wijk inzichtelijk gemaakt. In onderstaand figuur is te

¹ GBO is het gebruiksoppervlakte. Het oppervlak is gemeten op vloerniveau tussen de wanden. Het is de oppervlakte waarvoor wordt ingeschat dat deze nuttig gebruikt kan worden.

zien dat Zwolle centrum-stedelijke, groen-stedelijke, stedelijk naoorlogs compacte en grondgebonden woonmilieus kent. De centrum-stedelijke wijken zijn de binnenstad en Kamperpoort. Daar omheen zitten de stedelijk naoorlogs grondgebonden en compacte woonmilieu wijken. Voorbeelden zijn Assendorp, Wipstrik, Dieze en Holtenebroek. De groen-stedelijke woonmilieu wijken zijn bijvoorbeeld Vechtlanden, Berkum en Schelle.

Figuur 2.26: Gemeente Zwolle. Woonmilieus per wijk (alleen de in Zwolle aanwezig woonmilieus zijn in de legenda vermeld)



Bron: ABF 13-delige woonmilieus, bewerking Companen.

Aandachtspunten:

- Twee derde van de woningen in Zwolle zijn grondgebonden woningen. De Groen-Stedelijke en Stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieus zijn verreweg het grootst in de stad. De stad kent daarmee grote gebieden met naar verhouding lage dichtheden. Toevoegen van woningen in dergelijke woonmilieus is ruimte-intensief.
- Bijna de helft van de woningen in Zwolle zijn huurwoningen. Bijna een derde van de huurwoningen in de stad zijn particuliere huurwoningen. Een aanzienlijk deel van de huurwoningen is daarmee in beheer bij partijen waarmee een minder vanzelfsprekende samenwerking bestaat als met de woningcorporaties. Voor met name de huisvesting van huishoudens met een middeninkomen is de vrije huursector in toenemende mate van belang.

Geschiktheid

Het huidige rijksbeleid is erop gericht dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Hierdoor wordt het steeds

belangrijker dat de woning waarin men woont ook daadwerkelijk geschikt is om te bewonen door mensen met een fysieke beperking. Op basis van een aantal kenmerken is de woningvoorraad van Zwolle getoetst op de geschiktheid van de woningen. Daarbij zijn de volgende definities gehanteerd.

De Doorzonscan

De Doorzonscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woningcorporaties op een snelle manier kunnen achterhalen welk deel van de woningvoorraad al geschikt is voor mensen met een functiebeperking, of welke woningen met een kleine ingreep geschikt te maken zijn. Iedere woning wordt er op basis van een aantal kenmerken van de woningen (bouwjaar, oppervlakte en woningtype) ingedeeld in één van de categorieën. Hieronder staan de kenmerken waaraan woningen moeten voldoen om een specifieke kwalificatie te krijgen.

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken.

De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning (van de corporaties is gebruik gemaakt van het puntensysteem);
- appartementen / (galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of de drempels te verlagen. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- Eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud² bij koop is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huur is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woningen.

Niet geschikte woning

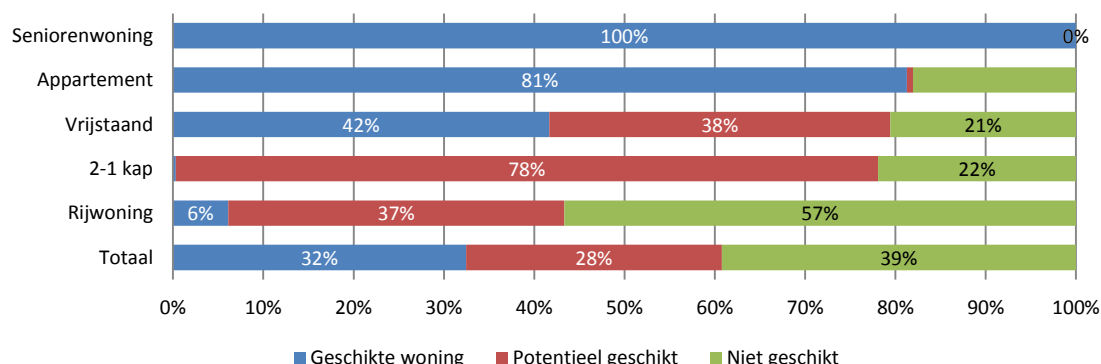
De overige woningen zijn als niet geschikt aangemerkt en die woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van woz-gegevens is een inschatting. Bezoek aan de woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichterbij voorzieningen wil wonen. Ook kan het zo zijn dat er al aanpassingen in de woning gedaan zijn (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderen). Hier kom je echter alleen achter door de woningen daadwerkelijk te bezoeken. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.

Op dit moment zijn ongeveer 17.900 woningen in Zwolle al geschikt om langer zelfstandig thuis te blijven wonen, dit betreft 32% van de voorraad. Bijna 30% van de voorraad is daarnaast met kleine aanpassingen geschikt te maken om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Van de voorraad is 29% niet geschikt.

² Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er een relatie is tussen de inhoud en de potentiële geschiktheid van woningen.

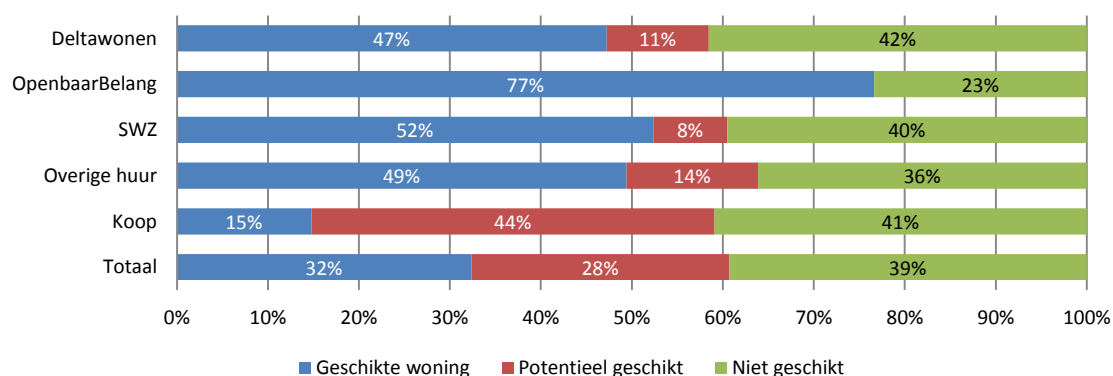
Figuur 2.27: Gemeente Zwolle. Geschiktheid van de woningvoorraad naar woningtype



Bron: WOZ-registratie gemeente Zwolle, VHE bestanden corporaties, 2017, bewerking Companen.

Seniorenwoningen zijn in principe altijd geschikt voor senioren. Hierbij moet wel worden aangetekend dat niet elke woning die als seniorenwoning is gelabeld kwalitatief ook aansluit bij de woonwensen van ouderen. Ook appartementen zijn doorgaans geschikt; doordat deze veelal al gelijkvloers zijn en een lift in het gebouw hebben. Rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen zijn doorgaans (nog) niet geschikt, dit omdat deze niet gelijkvloers zijn. Echter, met een redelijk beperkte aanpassing is drie kwart van de twee-onder-één-kapwoningen en 37% van de rijwoningen wel geschikt te maken. Van de vrijstaande woningen is 40% geschikt en nog eens bijna 40% van de woningen is geschikt te maken.

Figuur 2.28: Gemeente Zwolle. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom



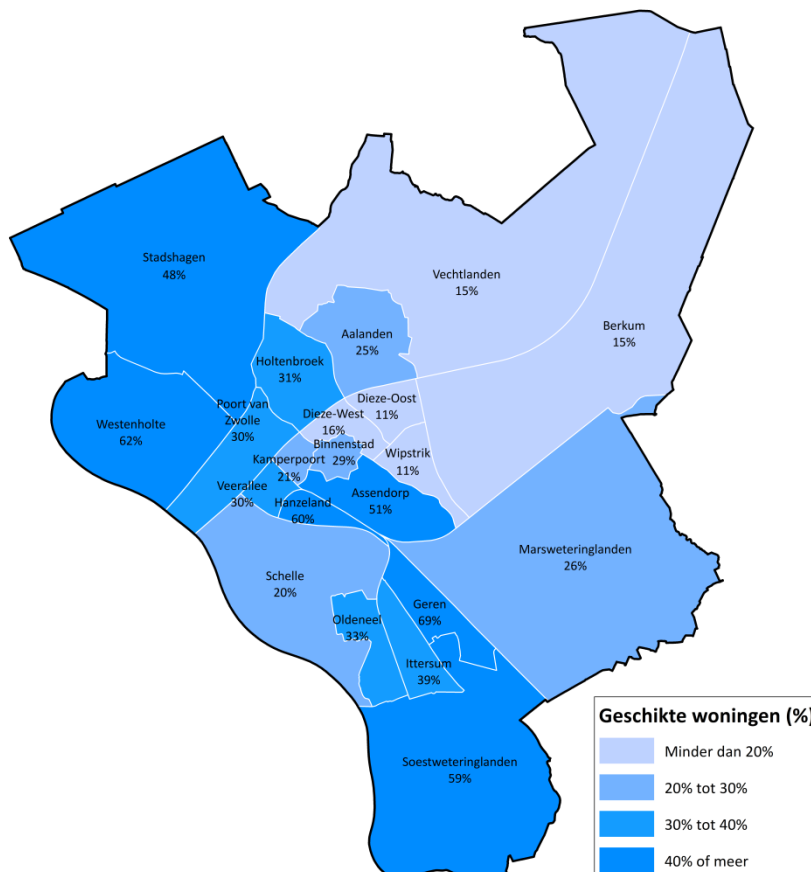
Bron: WOZ gemeente Zwolle, 2017.

Voor de huursector is de sterrenclassificatie van woningen die de corporaties in Zwolle hanteren meegenomen in de geschiktheid van de woningen. Het aandeel geschikte woningen komt met name door de huursector. Gemiddeld is circa 60% van de woningen in de huursector geschikt voor mensen met een licht fysieke beperking. Openbaar belang heeft het grootste aandeel geschikte woningen, gevolgd door SWZ en deltaWonen. Daarnaast is van deltaWonen en SWZ een deel van de voorraad potentieel geschikt (11% en 8%). Belangrijk om op te merken is dat in de praktijk het zo kan zijn, dat in een deel van de potentieel geschikte woningen al aanpassingen zijn gedaan. Zonder de woningen fysiek te inspecteren is dat echter niet te achterhalen. In de koopsector is momenteel 15% geschikt om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Dat aandeel is weliswaar niet zo hoog als die in de huursector, wel heeft de koopsector veel potentie om geschikt gemaakt te worden. Circa 45% van de koopwoningen is

potentieel geschikt. Nog 40% van de koopwoningen is niet geschikt om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. De overige huurwoningen zijn voor de helft geschikt.

Onderstaand figuur laat de verschillen in geschiktheid van de woningvoorraad per wijk zien. Te zien is dat Westenholte, Soestweteringlanden, Assendorp, Hanzeland en Stadshagen de wijken zijn met de hoogste mate van geschiktheid van de woningen.

Figuur 2.29: Gemeente Zwolle. Geschiktheid woningvoorraad per wijk

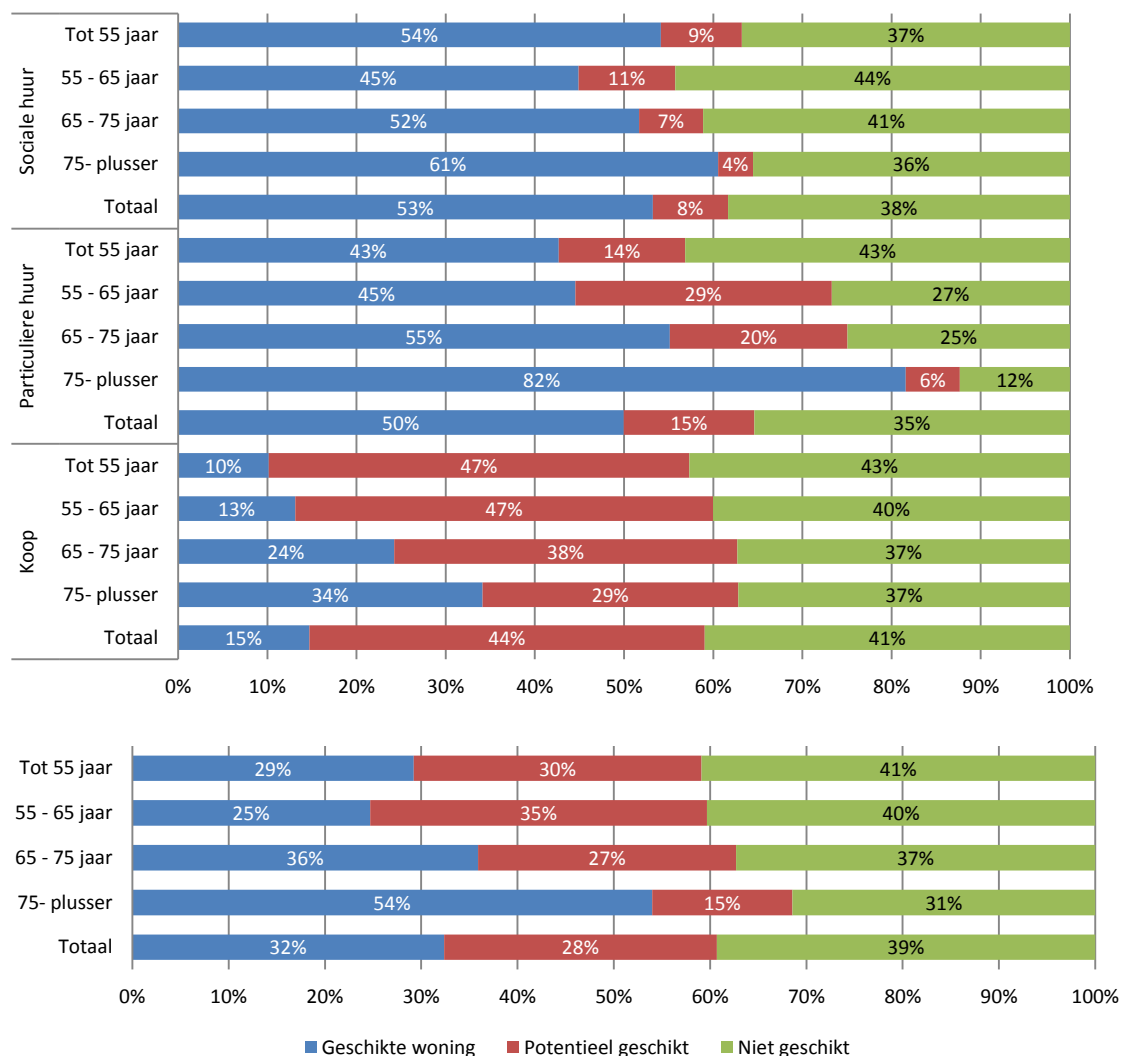


Bron: WOZ gemeente Zwolle en VHE van corporaties, 2017.

Als we kijken naar de leeftijd van de hoofdbewoner en hoeveel daarvan er in een geschikte woning wonen. Dan zien we dat meer dan de helft van de 75-plussers in een geschikte woning woont. Als we kijken naar de leeftijdsklasse 65 tot 75 jaar dan zien we dat 36% in een geschikte woning woont. Over het algemeen kunnen we stellen dat de bevolking van Zwolle redelijk goed is voorbereid op langer thuis blijven wonen.

In de sociale huursector is het aandeel geschikte woningen hoger dan gemiddeld en is ook het aandeel ouderen dat in een geschikte woning woont hoger dan gemiddeld. Voor de particuliere huursector in de stad geldt hetzelfde beeld. In de koopsector is het aandeel mensen dat in een geschikte woning woont weliswaar hoger naarmate men ouder is (een derde van de 75-plussers in een koopwoning woont in een geschikte woning), in deze sector is echter het aandeel geschikte woningen laag en is ook het aandeel ouderen dat in een geschikte woning woont beduidend lager dan in de huursector. Hier ligt een aanzienlijke opgave, zeker gezien het feit dat ouderen steeds langer in hun woning blijven wonen en het feit dat het aantal ouderen dat in een koopwoning woont toeneemt.

Figuur 2.30: Gemeente Zwolle. Geschiktheid woningvoorraad naar leeftijd hoofdbewoner



Bron: WOZ en BRP gegevens gemeente Zwolle.

Aandachtspunten:

- In de koopsector, die meer dan de helft van de woningvoorraad in de stad beslaat, is de geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte functiebeperking beduidend lager dan gemiddeld. In de koopsector wonen veel meer ouderen dan in de huursector in een woning die (nog) niet geschikt is.
- Er is een aantal wijken in de stad waar het aandeel geschikte woningen beduidend lager is dan gemiddeld. Het betreft met name Dieze-Oost, Wipstrik, Berkum, Vechtlanden en Dieze-West. Berkum en Vechtlanden zijn ook wijken die beduidend 'grijzer' zijn dan gemiddeld.
- Het hoge aandeel rijwoningen in de stad dat niet geschikt is voor bewoning met een lichte functiebeperking en ook niet geschikt te maken is, is een punt van zorg. Dit is een woningtype dat behoorlijk veel voorkomt in Zwolle.

2.5 Huidig zorgvastgoed

Waar we in de vorige paragraaf primair aandacht hebben besteed aan de huidige samenstelling van de regulier woningvoorraad gaan we hieronder specifiek in op het beschikbare zorgvastgoed in de gemeente Zwolle. Als basis voor het in kaart brengen van het zorgvastgoed hebben we gebruik gemaakt van een overzicht uit 2014. De volgende zorgaanbieders werkten destijds mee aan deze inventarisatie:

- Driezorg
- Frion
- Zonnehuis
- IJsselheem
- RIBW Groep Overijssel
- Stichting Dimence Groep
- Leger des Heils
- Zorgspectrum Het Zand
- LIMOR

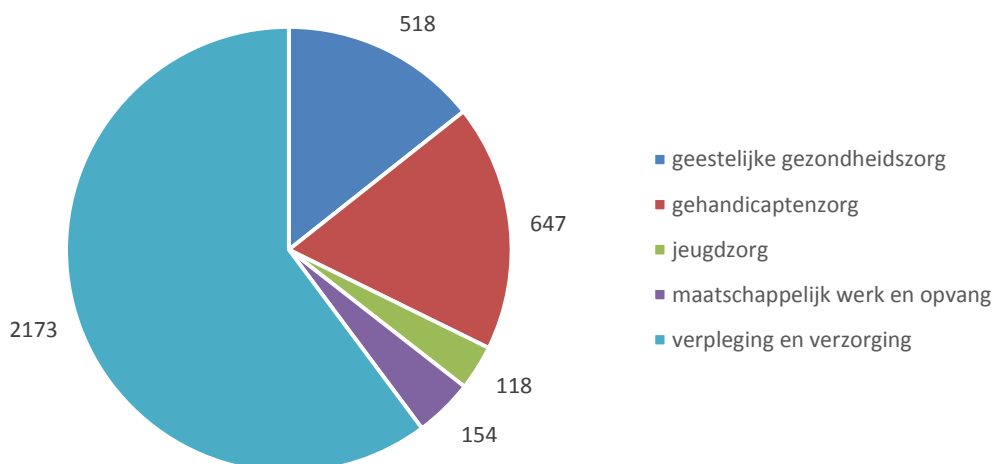
Daarnaast hebben ook de drie Zwolse woningcorporaties hieraan meegewerkt.

Deze organisaties zorgaanbieders zijn benaderd om het overzicht uit 2014 te actualiseren, hier is door alle bovengenoemde aanbieders gehoor aan gegeven. Daarnaast zijn ook Trias, InteraktContour en Zes Op Maat toegevoegd. De woningcorporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang hebben de lijst nogmaals aangevuld met zorgvastgoed welke in hun bezit is, maar nog niet in de lijst opgenomen was. We willen hierbij benadrukken dat deze lijst met aanbieders niet uitputtend is. Desondanks geeft deze actualisatie een redelijk betrouwbaar beeld van de spreiding van verschillend zorgvastgoed binnen de gemeente Zwolle. We raden wel aan om in het verlengde van dit onderzoek de belangrijkste ontbrekende aanbieders met zorgvastgoed toe te voegen.

Kengetallen huidige samenstelling zorgvastgoed

Door eerdergenoemde zorgaanbieders zijn verschillende locaties met de capaciteit (aantal plaatsen) van zorgvastgoed opgegeven. Daarbij gaat het om locaties waar cliënten wonen die op basis van een indicatie met verblijf ergens zijn gehuisvest. De locaties zijn vervolgens gecategoriseerd naar sector. Dit leidt tot onderstaand figuur.

Figuur 2.31: Gemeente Zwolle. Inventarisatie zorgvastgoed aantal plaatsen naar type zorg (N=3.610)

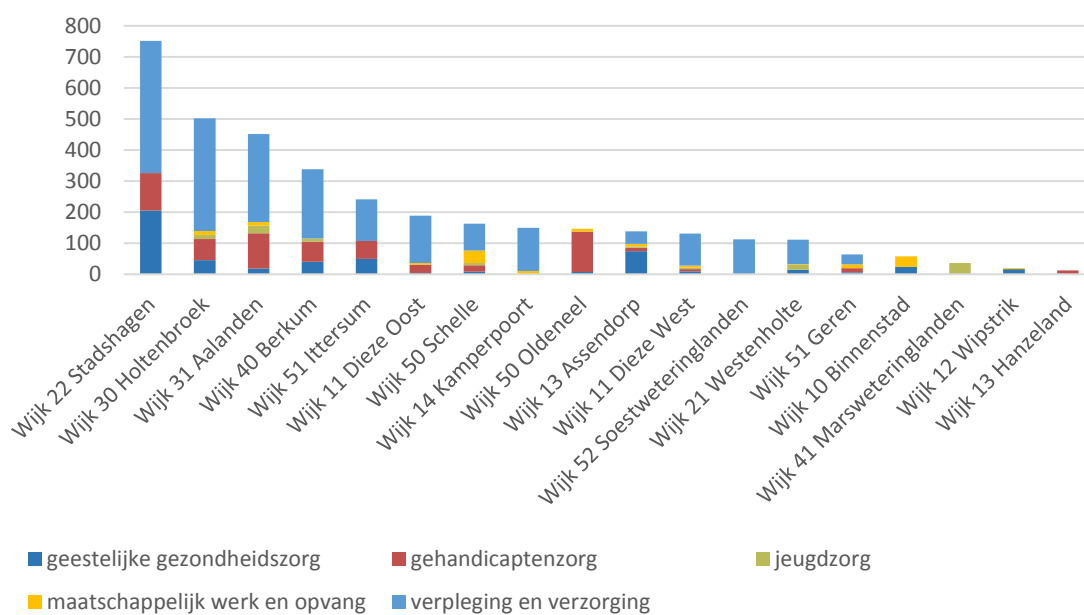


Bron: Lijst zorgvastgoed WWZ038, 2017.

Bovenstaand figuur laat zien dat locaties voor verpleging en verzorging bijna twee-derde van het totale zorgvastgoed beslaat (60%). De GZ (18%) en de GGZ (14%) volgen op gepaste afstand. De maatschappelijke opvang (4%) en de jeugdzorg (3%) vormen het sluitstuk van de verdeling, met een relatief klein aandeel op het totaal.

Het zorgvastgoed ligt breed verspreid over de gemeente Zwolle. Deze spreiding hebben we in onderstaande grafiek weergegeven.

Figuur 2.32: Gemeente Zwolle. Verdeling zorgvastgoed per wijk

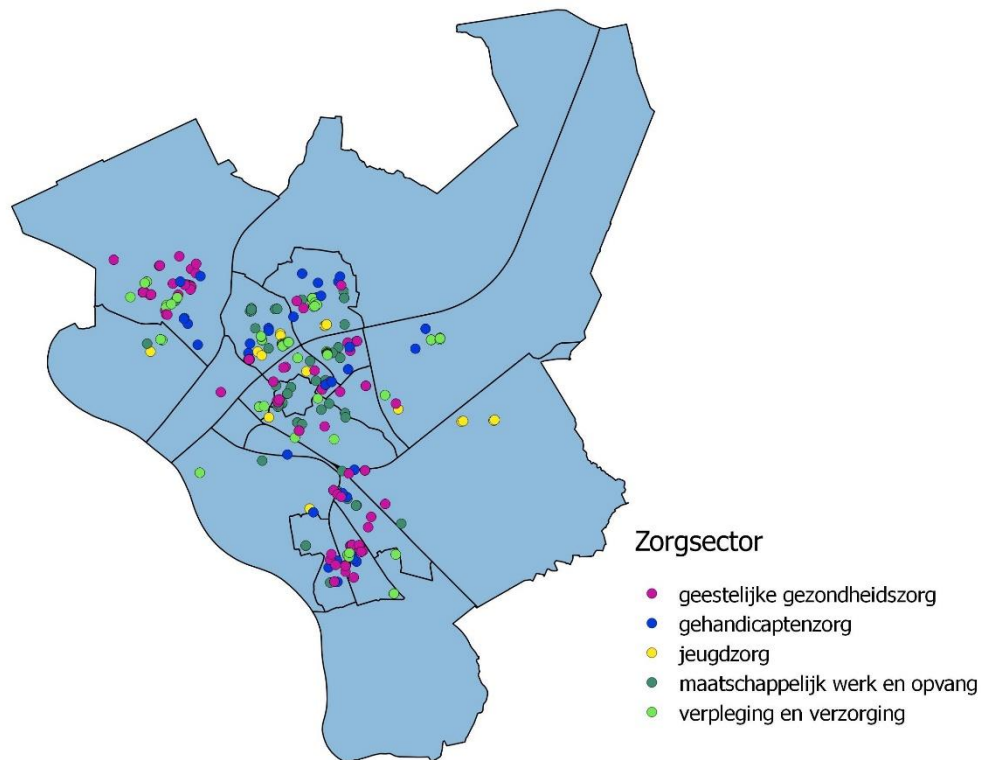


Bron: Lijst zorgvastgoed WWZ038, 2017.

In bovenstaand figuur is duidelijk te zien dat het zwaartepunt van het zorgvastgoed zich concentreert in een beperkt aantal wijken. Dit heeft te maken met de omvang en met de demografische opbouw van de genoemde wijken.

Op de kaart ziet deze verdeling er als volgt uit.

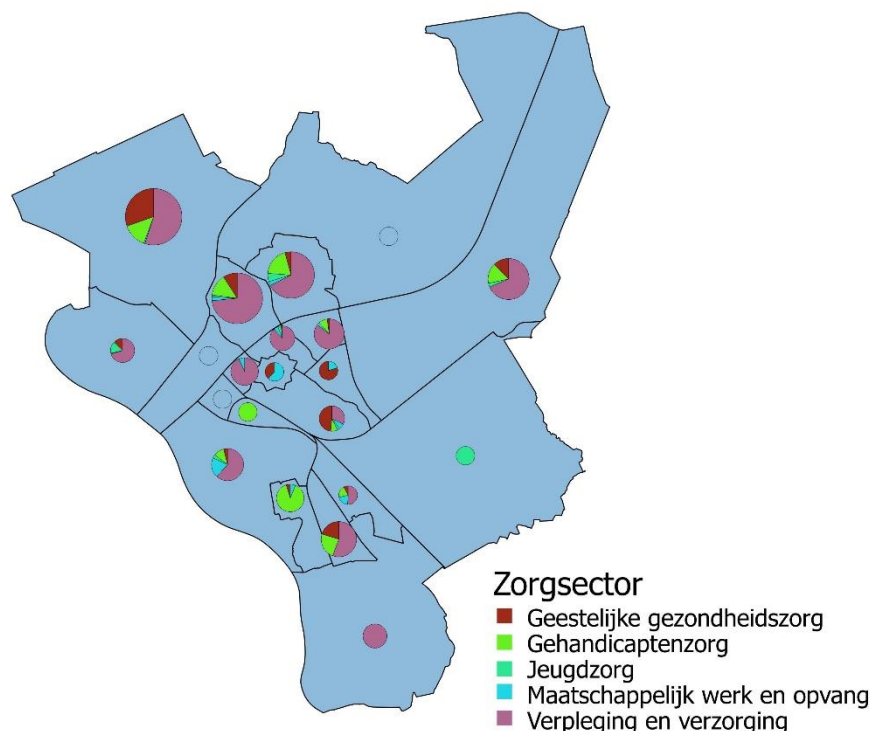
Figuur 2.33: Gemeente Zwolle. Verdeling zorgvastgoed per wijk



Bron: Lijst zorgvastgoed WWZ038, 2017

Verder hebben we de zorgaanbieders gevraagd om het zorgvastgoed nader te categoriseren. In tabel 1 in Bijlage 1 is een nadere specificatie te vinden van het aantal plaatsen naar type voorziening binnen de sectoren. In onderstaande figuur is de verdeling van het aantal plaatsen in het zorgvastgoed naar sector en wijk weergegeven.

Figuur 2.34: Gemeente Zwolle. Verdeling zorgvastgoed naar sector per wijk



Bron: Lijst zorgvastgoed WWZ038, 2017.

Aandachtspunten:

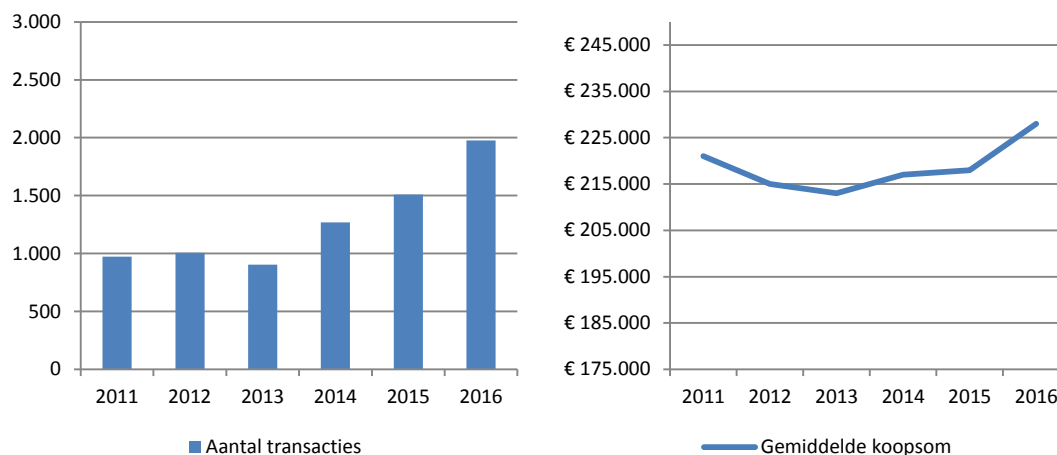
- Het zwaartepunt van het zorgvastgoed concentreert zich in een beperkt aantal wijken
- De plaatsen op locaties voor verpleging en verzorging beslaat bijna twee-derde van het totale zorgvastgoed (60%). De GZ (18%) en de GGZ (14%) volgen op gepaste afstand
- Het merendeel van de GGZ en maatschappelijke opvang locaties betreft plaatsen voor Beschermd Wonen
- De vergelijking met de zorgvastgoedinventarisatie van 2014 is niet goed te maken. De lijst vanuit 2014 bevatte dubbelingen doordat zorgaanbieders en woningcorporaties soms hetzelfde vastgoed hebben opgegeven (in het geval de zorgaanbieder van de woningcorporatie huurt) en er is niet altijd sprake van eenduidige vulling geweest (juistheid aantal plaatsen/verhuurbare eenheden). We bevelen aan om de inventarisatie van het zorgvastgoed een terugkomend onderdeel te laten zijn van de programmagroep WWZ038 en deze lijst tweejaarlijks te toetsen op de juiste vragen en te actualiseren.

2.6 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Ontwikkeling koopmarkt

Het prijsniveau en aantal transacties van woningen in de periode 2011 - 2016 zijn hieronder weergegeven. De gemiddelde verkoopprijs van woningen in Zwolle is tussen 2011 en 2013 licht gezakt. Dit speelde ten tijde van de economische crisis. Na 2013 nam de gemiddelde verkoopprijs van een woning weer toe naar circa € 228.000 in 2016. In het aantal transacties is een sterke groei te zien sinds 2013. In 2013 waren het nog 900 woningen per jaar, in 2016 is dit opgelopen naar bijna 2.000 woningen per jaar.

Figuur 2.35: Gemeente Zwolle. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde koopsom 2011 - 2016



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2017.

Als we kijken naar de ontwikkeling van de koopsom naar type woningen dan zien we dat de gemiddelde koopsom van een vrijstaande woning in 2011 € 488.000 gedroeg en na een daling tot € 419.000 in 2014, in 2016 weer was gestegen tot € 452.000. Voor een twee-onder-één-kapwoning ligt de gemiddelde koopsom in 2016 weer ongeveer op het niveau van 2011. Datzelfde geldt voor appartementen. Voor tussenwoningen en hoekwoningen zijn de gemiddelde koopprijzen in 2016 gestegen tot boven het niveau van 2011. Een appartement is in Zwolle aanzienlijk goedkoper. De prijzen van appartementen lagen in 2016, na een daling in de tussenliggende jaren, ongeveer op het niveau van 2011.

Tabel 2.16: Gemeente Zwolle. Ontwikkeling koopsom naar woningtype 2011 2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Tussenwoning	€ 212.000	€ 202.000	€ 200.000	€ 201.000	€ 210.000	€ 225.000
Hoekwoning	€ 228.000	€ 222.000	€ 216.000	€ 215.000	€ 226.000	€ 246.000
2-1 Kapwoning	€ 310.000	€ 277.000	€ 285.000	€ 305.000	€ 284.000	€ 300.000
Vrijstaand	€ 488.000	€ 477.000	€ 453.000	€ 419.000	€ 452.000	€ 452.000
Appartement	€ 169.000	€ 153.000	€ 157.000	€ 161.000	€ 158.000	€ 170.000
Onbekend	€ 255.000	€ 251.000	€ 214.000	€ 210.000	€ 258.000	€ 103.000
Totaal	€ 221.000	€ 215.000	€ 213.000	€ 217.000	€ 218.000	€ 228.000

Bron: Woningmarktcijfers.nl.

Een tussenwoning in Zwolle kostte in 2016 in Zwolle gemiddeld € 225.000. Om deze woning hypotheccair te kunnen financieren is een bruto jaarinkomen nodig van ongeveer € 48.000. Dit betekent dat er in Zwolle een aanzienlijke kloof zit tussen de toegang tot de sociale huursector en de bereikbaarheid van een koopwoning. Immers, de inkomensgrens voor de corporatiedoelgroep ligt bij € 36.155 en de inkomensgrens die in Zwolle wordt gezien als de grens voor middeninkomens die toegang moeten hebben tot de sociale huurvoorraad ligt bij € 40.350. Overigens zijn koopappartementen bereikbaarder voor huishoudens met een middeninkomen; de gemiddelde prijs voor een koopappartement bedroeg in Zwolle in 2016 € 170.000. Ook is het genoemde bedrag van € 225.000 een gemiddelde, niet elke rijwoning heeft een dergelijke prijs; er zijn ook goedkopere en daarmee beter bereikbare rijwoningen op de markt (maar dus ook duurdere).

Aandachtspunten:

- De woningmarkt in Zwolle herstelt zich na de crisis. De markt voor vrijstaande woningen lijkt zich minder sterk te herstellen dan voor de andere woningtypes. Dit is een aandachtspunt dat wij ook in andere gemeenten zien. Het is de vraag of dit een tijdelijke fenomeen is, of dat er sprake van is dat het bestaande aanbod minder goed aansluit bij de vraag.
- Er lijkt in Zwolle sprake van een aanzienlijke kloof tussen de sociale huursector en de koopsector. Huishoudens met een middeninkomen zijn niet in staat om in een gemiddelde rijwoning te komen en zijn aangewezen op goedkopere grondgebonden woningen en goedkopere koopappartementen. Ook de vrije huursector biedt mogelijk uitkomst voor deze groep.

Betaalbaarheid in de koopsector

Wij brengen op basis van het WoON in deze paragraaf de huur-, koop-, en woonquotes in beeld. Omdat het WoON in Zwolle niet oversampled is, bevat het WoON onvoldoende cases om direct uitspraken te doen over de gemeente. Daarom is gebruik gemaakt van een referentiegebied. De quotes geven de verhouding weer tussen de woonlasten en het huishoudensinkomen. Een hoge huurquote betekent dat een huishouden een naar verhouding groot deel van het inkomen kwijt is aan de woonlasten. De woonquote omvat naast de huurlasten, respectievelijk de kooplasten, ook de andere bijkomende kosten. Omdat de quotes een verhoudingsgetal zijn, is niet onmiddellijk duidelijk wat de quote betekent voor de betaalbaarheid van het wonen. Het is immers mogelijk een hoge huurquote te hebben met een hoog inkomen. Er wordt dan weliswaar een groot deel van het inkomen uitgegeven aan de huur, maar het deel van het inkomen dat in absolute zin overblijft om van te leven is dan hoger dan bij een huishouden met eveneens een hoge huurquote, maar met een veel lager inkomen. Daarom brengen wij naast de quotes ook de woonlasten in beeld in euro's en brengen per huishoudenscategorie ook het gemiddeld besteedbare inkomen in beeld. Er is onderscheid gemaakt naar alleenstaanden, twee persoons huishoudens zonder kinderen en gezinnen.

Tabel 2.17: Gemeente Zwolle. Gemiddelde kooplasten, koop- en woonquotes(1) en besteedbaar inkomen per huishoudentype, 2015(2)

	<i>Netto kooplasten</i>	<i>Koopquotes</i>	<i>Woonquote</i>	<i>Gemiddeld besteedbaar inkomen</i>
Alleenstaand tot 23 jaar	€ 367	41 %	49 %	€ 19.524
Alleenstaand tussen de 24 en 30 jaar	€ 572	27 %	35 %	€ 30.399
Alleenstaand tussen de 30 en 50 jaar	€ 667	31 %	38 %	€ 32.794
Alleenstaand tussen de 50 en 65 jaar	€ 562	28 %	36 %	€ 33.146
Alleenstaand tussen de 65 en 75 jaar	€ 429	20 %	28 %	€ 32.593
Alleenstaand ouder dan 75 jaar	€ 337	21 %	32 %	€ 33.653
2 phh tot 23 jaar	€ 800	31 %	36 %	€ 31.608
2 phh tussen de 24 en 30 jaar	€ 744	21 %	26 %	€ 52.495
2 phh tussen de 30 en 50 jaar	€ 789	20 %	24 %	€ 75.970
2 phh tussen de 50 en 65 jaar	€ 622	17 %	23 %	€ 69.012
2 phh tussen de 65 en 75 jaar	€ 507	18 %	25 %	€ 46.310
2 phh ouder dan 75 jaar	€ 354	13 %	22 %	€ 44.902
Gezinnen	€ 812	21 %	27 %	€ 63.187
Totaal	€ 689	21 %	28 %	€ 55.813

(1) Het deel van het inkomen dat wordt uitgegeven aan de kooplasten respectievelijk de totale woonlasten. De kooplasten zijn inclusief een inschatting van de kosten voor woningonderhoud.

(2) Gebaseerd op een referentiegebied met een vergelijkbare woningmarkt en bevolkingsopbouw.

Bron: WoON2015.

De netto kooplasten voor jongere huishoudens in Zwolle zijn hoger dan die van oudere huishoudens. Dit hangt onder andere samen met het feit dat jongere huishoudens veelal hun woning hebben gekocht tegen een hogere prijs dan oudere huishoudens die vaak al decennia in hun woning wonen. Oudere huishoudens hebben daarnaast vaak al (een deel van) hun hypotheek afgelost. Daarbij hebben jonge huishoudens vaak een lager inkomen dan oudere huishoudens, omdat zij aan het begin van hun carrière staan. Alleenstaanden hebben hogere koopquotes en woonquotes dan paren en gezinnen. Dit hangt mede samen met het feit dat alleenstaanden per definitie maar één inkomen hebben binnen het huishouden. Overigens is het niet per definitie problematisch dat alleenstaanden een groter deel van hun inkomen 'verwonen', van het deel van het inkomen dat overblijft nadat de kosten voor het wonen zijn betaald, hoeft ook maar één persoon te leven.

Gemiddeld geven woningeigenaren in Zwolle 28% van hun besteedbare inkomen uit aan wonen. Bij jonge alleenstaanden is dit 49% en bij jonge stellen is dit 36%. Gezinnen geven 27% uit aan het wonen. Gezinnen hebben gemiddeld de hoogste netto kooplasten. Dit hangt ook samen met het de grotere woningen waarin zij doorgaans wonen. Omdat gezinnen vaak ook een hoger huishoudensinkomen hebben (vaak is sprake van tweeverdieners) is de woonquote relatief laag. De gunstige rentestand van de afgelopen periode zorgt er daarnaast ervoor dat nieuwe kopers (of kopers die de hypotheek omzetten) lagere kooplasten betalen.

Tabel 2.18: Gemeente Zwolle. Gemiddelde kooplasten, koop/woonquotes en besteedbaar inkomen per inkomens-klasse, 2015 (1)

	Netto kooplasten	Koopquotes	Woonquote	Gemiddeld besteedbaar inkomen
Tot huurtoeslag	€ 525	28 %	38 %	€ 23.053
HT-grens – 40.350	€ 643	25 %	32 %	€ 34.578
>40.350	€ 757	18 %	23 %	€ 71.403
Totaal	€ 689	21 %	28 %	€ 55.813

(1) Gebaseerd op een referentiegebied met een vergelijkbare woningmarkt en bevolkingsopbouw.
Bron: WoON2015.

Aandachtspunt:

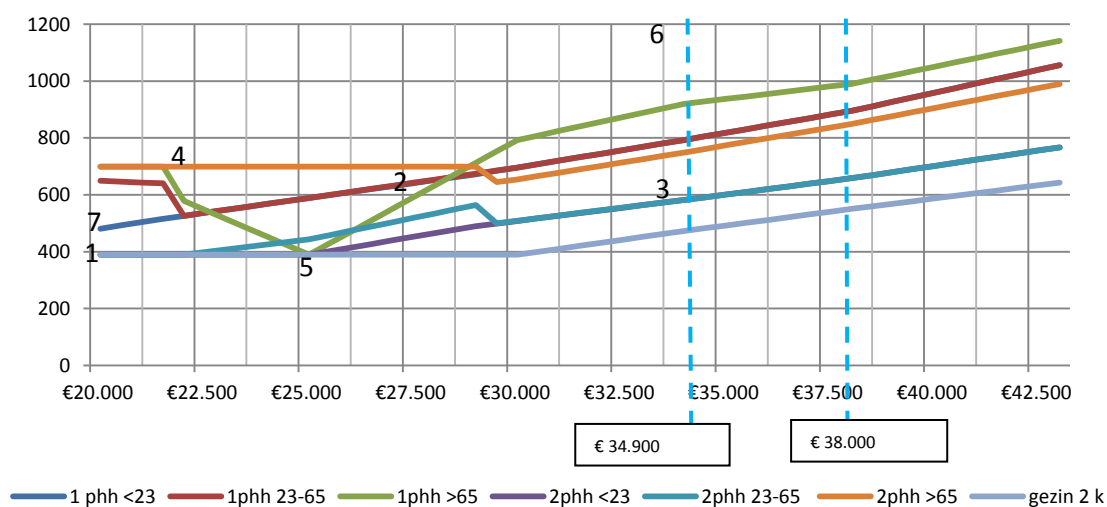
- Woningeigenaren in Zwolle met de laagste inkomens, hebben naar verhouding de hoogste koop- en woonquotes. Naarmate het inkomen stijgt zijn de netto kooplasten weliswaar hoger, maar zijn de koopquotes en de woonquotes lager. Dus hoewel de huishoudens met de hoogste inkomens het meeste uitgeven aan wonen, houden zij daarnaast ook het meest over om aan andere zaken uit te geven.

Betaalbaarheid in de huursector

Voor huurders zijn de woonlasten de afgelopen jaren meer onder druk komen te staan. Enerzijds zijn de huren gestegen en anderzijds zijn de inkomens bij veel huishoudens niet of nauwelijks gestegen.

De onderstaande figuur geeft weer wat een huishouden met een bepaald (bruto) jaarinkomen maximaal kan uitgeven aan (bruto) huur per maand volgens de NIBUD-richtlijnen. Hierbij is de bruto huur de maximaal betaalbare huur zonder aftrek van huurtoeslag. Bij de betaalbaarheid van de verschillende inkomensgroepen wordt rekening gehouden met huurtoeslag. Per huishoudentype verschilt logischerwijs de betaalbare huur. In een aantal gevallen betekent dit dat de maximaal betaalbare huur eerst horizontaal blijft, wat komt door de toeslagen die men dan ontvangt. Wanneer men met het jaarinkomen geen recht meer heeft op bepaalde toeslagen, kan men ook minder huur betalen. In onderstaand figuur zijn de inkomensgrenzen van de situatie in 2014 weergegeven, omdat het onderzoek van Nibud uit 2014 komt.

Figuur 2.36: Betaalbare bruto huurprijs volgens NIBUD (rekening houdend met huurtoeslag), per belastbaar jaarinkomen, 2014



Bron: NIBUD, 2014.

De betaalbaarheid van een huurwoning hangt sterk af van het inkomen, de leeftijd en de samenstelling van het huishouden. Voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens betekent dit dat huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen (€ 587 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 629 voor drie- of meerpersoonshuishoudens in 2016) passend zijn bij het inkomen. De nieuwe regelgeving vanuit de overheid (passend toewijzen) zorgt ervoor dat deze groep minder snel financieel in problemen komt.

Daarnaast laten de cijfers zien dat bij inkomens tussen de huurtoeslaggrens (voor een éénpersoonshuishouden onder de 65 jaar € 21.950, voor een meerpersoonshuishouden € 29.800; voor huishoudens boven de 65 jaar € 21.950 respectievelijk € 21.825; prijspeil 2015) en € 34.911 vooral de aanwezigheid van kinderen en de leeftijd van het huishouden een belangrijke rol spelen bij passend toewijzen.

Aandachtspunten:

1. Gezinnen met twee kinderen met een inkomen tot € 34.911 kunnen op basis van hun inkomen eigenlijk niet meer betalen dan circa € 480 per maand. Bij een inkomen van € 38.000 is dit € 550 - € 600 per maand.
2. Voor éénpersoonshuishoudens tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en circa € 27.000 geldt dat een woning tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens passend is.
3. Voor tweepersoonshuishoudens tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tussen de huurtoeslag en € 34.911 zijn huurprijzen boven de 2^e aftoppingsgrens moeilijk op te brengen.
4. Tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder zijn relatief goed af. Tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn in staat om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen te betalen. De vraag is echter of deze groep bereid is om dit te doen. Ze hebben dan wel relatief veel inkomenszekerheid maar kunnen niet of nauwelijks meer invloed uitoefenen op de hoogte van hun inkomen. Daarnaast is de bereidheid om daadwerkelijk te verhuizen vaak laag omdat veel ouderen een relatief lage huur hebben en er qua woning niet automatisch op vooruit gaan.
5. Eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder kunnen fors minder huur betalen als hun inkomen stijgt tot boven de huurtoeslaggrens. Dit heeft mede te maken met risico's die voortkomen uit gewinning aan een hoger beschikbaar inkomen voor de pensionering. De groep met een inkomen rond de € 25.000 heeft de minste financiële ruimte. Bij een wat hoger inkomen neemt de financiële ruimte voor het betalen van huur weer aanmerkelijk toe.
6. Op basis van deze normgrenzen van het NIBUD zijn huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 34.911 aangewezen op de voorraad tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens. Bij een hogere huur neemt het risico op betaalbaarheidsproblemen toe. Dit geldt in het bijzonder voor één- en tweeoudergezinnen (kwetsbare groepen op basis van hun inkomenspositie) en éénpersoonshuishoudens tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tot circa € 27.000.
7. Jonge alleenstaande huishoudens tot 23 jaar kunnen naar verhouding een groot aandeel van hun inkomen aan huur uitgeven, omdat zij doorgaans relatief weinig overige kosten hebben.

Gemiddeld geven de huurders in Zwolle € 457 per maand uit aan huurlasten. Dit is gemiddeld 26% van het besteedbare inkomen van huurders. De gemiddelde woonquote is 35%. De woonquote is voor jonge alleenstaanden 37% terwijl dit voor alleenstaanden tussen de 50 en de 65 jaar 43% is. In euro's worden de hoogste huren betaald door stellen zonder kinderen tussen de 50 en de 65 jaar, echter doordat het inkomen in deze groep ook hoger is, is de gemiddelde huur- en woonquote relatief laag.

Tabel 2.19: Gemeente Zwolle. Gemiddelde netto huurlasten, huur/woonquotes (1) en besteedbaar inkomens per huishoudentype, 2015 (2)

	<i>Netto huur</i>	<i>Huurquotes</i>	<i>Woonquote</i>	<i>Gemiddeld besteedbaar inkomen</i>
alleenstaand tot 23 jaar	€ 254	26 %	37 %	€ 7.832
alleenstaand tussen de 24 en 30 jaar	€ 378	26 %	35 %	€ 24.821
alleenstaand tussen de 30 en 50 jaar	€ 434	29 %	38 %	€ 25.572
alleenstaand tussen de 50 en 65 jaar	€ 428	32 %	43 %	€ 22.453
alleenstaand tussen de 65 en 75 jaar	€ 446	30 %	40 %	€ 21.602
alleenstaand ouder dan 75 jaar	€ 448	30 %	40 %	€ 20.398
2 phh tot 23 jaar	€ 396	20 %	28 %	€ 20.198
2 phh tussen de 24 en 30 jaar	€ 572	24 %	32 %	€ 44.004
2 phh tussen de 30 en 50 jaar	€ 603	19 %	24 %	€ 51.275
2 phh tussen de 50 en 65 jaar	€ 680	25 %	33 %	€ 45.219
2 phh tussen de 65 en 75 jaar	€ 495	26 %	35 %	€ 29.171
2 phh ouder dan 75 jaar	€ 470	23 %	32 %	€ 26.183
Gezinnen	€ 492	22 %	30 %	€ 34.083
Totaal	€ 457	26 %	35 %	€ 28.931

(1) Het deel van het inkomen dat wordt uitgegeven aan de huurlasten respectievelijk de totale woonlasten.

(2) Gebaseerd op een referentiegebied met een vergelijkbare woningmarkt en bevolkingsopbouw.

Bron: WoON2015.

In de huursector is hetzelfde beeld zichtbaar als in de koopsector; de huishoudens met de laagste inkomens hebben weliswaar de laagste netto huurlasten, maar de hoogste woon- en huurquotes. Ook hier geldt dat van het inkomen dat overblijft nadat de woonlasten zijn betaald, in het geval van een alleenstaand huishouden, maar één persoon hoeft te leven. Daarom zijn hogere woonquotes bij alleenstaanden niet noodzakelijk een indicatie van betaalbaarheidsproblemen voor deze groep.

Tabel 2.20: Gemeente Zwolle. Gemiddelde huurlasten, huur/woonquotes en besteedbaar inkomen naar inkomensklasse, 2015 (1)

	<i>Netto huur</i>	<i>Huurquotes</i>	<i>Woonquote</i>	<i>Gemiddeld besteedbaar inkomen</i>
Tot huurtoeslag	€ 414	28%	38 %	€ 21.295
HT-grens – 40.350	€ 541	22%	29 %	€ 38.559
>40.350	€ 682	18%	23 %	€ 65.552
Totaal	€ 457	26%	35 %	€ 28.931

(1) Gebaseerd op een referentiegebied met een vergelijkbare woningmarkt en bevolkingsopbouw.

Bron: WoON2015.

Aandachtspunten:

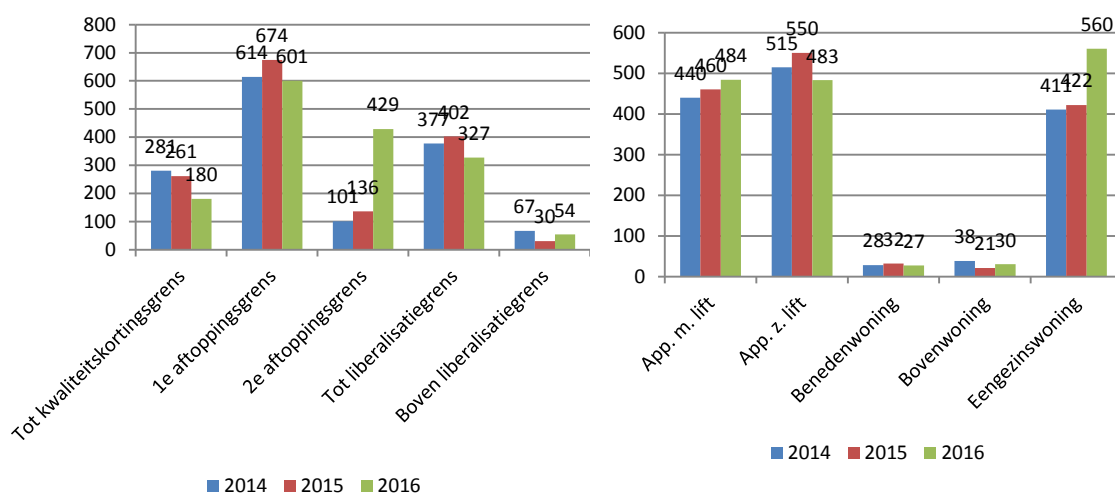
- Gezinnen met kinderen zijn volgens de NIBUD-normen een van de meer kwetsbare groepen in de huursector waar het de betaalbaarheid betreft. Een gezin met 2 kinderen met een belastbaar inkomen van € 38.000 kan op basis van die normen een huur betalen van € 550 - € 600 per maand. Het gemiddelde belastbare inkomen van gezinnen in de huursector in Zwolle is op basis van het WoON2015 ongeveer € 34.000. Met dat inkomen wordt een huur tot ongeveer € 480 als betaalbaar gezien. De gemiddelde huur van deze groep ligt in Zwolle op dit niveau, op € 492 per maand. Deze groep kan nauwelijks meer betalen.
- In de huursector is hetzelfde beeld zichtbaar als in de koopsector; de huishoudens met de laagste inkomens hebben weliswaar de laagste netto huurlasten, maar de hoogste woon- en huurquotes.

Passend toewijzen

De nieuwe Woningwet schrijft voor dat vanaf 1 januari 2016 corporaties woningen moeten toewijzen volgens het principe van passend toewijzen. Dit betekent dat tenminste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Bij één- en tweepersoonshuishoudens betekent dit een huurprijs van maximaal € 592,55 per maand en voor drie- of meerpersoonshuishoudens is dit maximaal € 635,05 per maand. Bij passend toewijzen wordt gekeken naar het inkomen van de huurder (en diens partner / medebewoners) en eventueel inkomen uit sparen of beleggen. Ander vermogen wordt niet meegerekend.

Op basis van verhuurgegevens van deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ zijn de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in Zwolle in beeld gebracht. Aan het aantal verhuringen is te zien dat de meeste woningen worden verhuurd in de prijsklasse 'tot de 1^{ste} aftoppingsgrens'. Daarnaast wordt ook een aanzienlijk deel verhuurd in de categorie 'tot de liberalisatiegrens' en 'tot de kwaliteitskortingsgrens'. Als we kijken naar de ontwikkelingen tussen 2014 en 2016 dan zien we dat het aantal verhuringen voor de categorie tot de kwaliteitskortingsgrens afneemt, voor 1^{ste} aftoppingsgrens redelijk constant blijft, voor 2^{de} aftoppingsgrens aanzienlijk toeneemt tussen 2015 en 2016 en de categorieën tot liberalisatiegrens en boven de liberalisatiegrens redelijk constant blijven. Bezien naar woningtype neemt het aantal verhuringen van appartementen met lift en met name eengezinswoningen door de jaren toe en het aantal verhuringen van appartementen zonder lift juist wat af.

Figuur 2.37: Gemeente Zwolle. Aantal verhuringen corporatiewoningen naar prijsklasse en naar woningtype



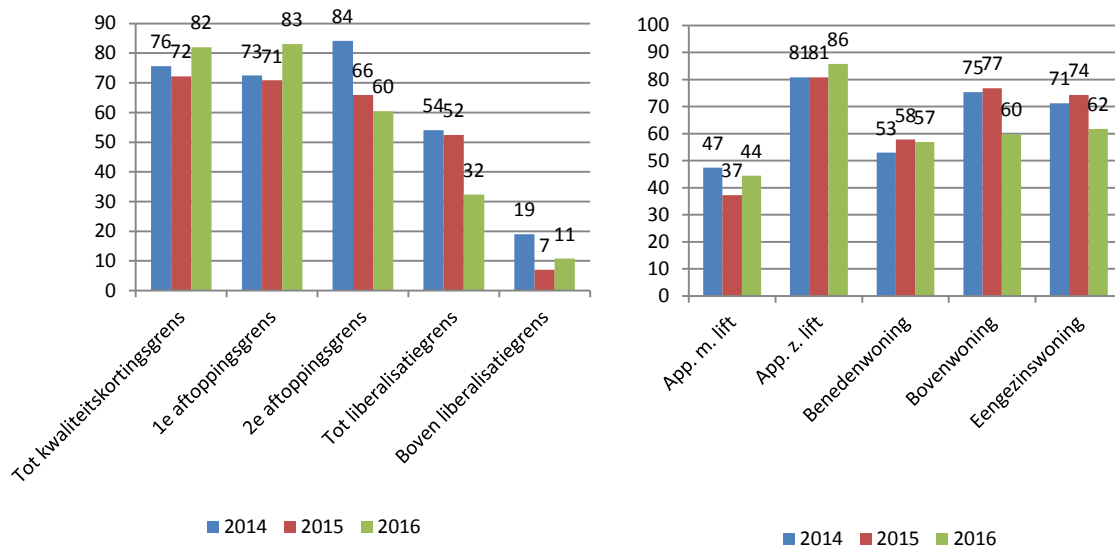
Bron: Gegevens corporaties, 2017.

In onderstaande figuren is het gemiddeld aantal reacties naar prijsklasse en woningtype weergegeven. Op de goedkope en betaalbare woningen, de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens, 1^{ste} aftoppingsgrens en 2^{de} aftoppingsgrens, wordt het meest gereageerd. In dit deel van de huurmarkt is de druk beduidend hoger dan bij duurdere woningen (tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens) en de woningen boven de liberalisatiegrens. Vanaf 2015 neemt het gemiddelde aantal reacties op goedkope woningen en woningen met een huur tot de 1^{ste} aftoppingsgrens toe. Op woningen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen en tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens wordt gemiddeld minder gereageerd. Het aantal verhuringen van woningen met een huur tussen de 1^{ste} en de 2^e aftoppingsgrens nam in 2016 aanzienlijk toe, terwijl het aantal reacties op deze woningen afnam. Dit duidt op een ontspanning in dit segment van de sociale huurmarkt waar de invoering van het passend

toewijzen een grote rol in speelt. Omdat een aanzienlijk deel van de woningzoekenden niet meer voor de duurdere sociale huurwoningen in aanmerking komt ontstaat ontspanning in dat segment en neemt de druk op de goedkopere segmenten toe.

Als we kijken naar de type woningen dan zien we dat het gemiddelde aantal reacties op een appartement zonder lift het hoogst is van de onderscheiden woningtypen. Dit is in lijn met de constatering dat de druk op het goedkopere deel van de voorraad in Zwolle aan het toenemen is. Het gemiddelde aantal reacties op appartementen met lift is naar verhouding laag. Hierbij moet worden aangetekend dat de wijze van aanbieden zorgt voor een zekere 'ruis' in de berekende reactiegraden; als een woning wordt aangeboden via de speedmodule wordt aanzienlijk vaker op de woning gereageerd dan wanneer deze wordt aangeboden via de wensmodule.

Figuur 2.38: Gemeente Zwolle. Gemiddeld aantal reacties corporatiewoningen naar prijsklasse en woningtype



Bron: Gegevens corporaties, 2017.

Aandachtspunt:

- Door de invoering van passend toewijzen neemt de druk op het goedkopere deel van de corporatievoorraad in Zwolle toe, bij de duurdere gereguleerde huurwoningen ontstaat juist ontspanning.
- Hierbij moet worden aangetekend dat uit een evaluatie van de slaagkansen door de corporaties is gebleken dat de slaagkansen van de huishoudens met de lagere inkomens niet zijn afgenomen, maar dat de slaagkansen van huishoudens met een hoger inkomen wel zijn toegenomen.

3 Toekomstige woningbehoefte

3.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Elk jaar verschijnt een nieuwe Primos prognose waarin de ontwikkeling van de toekomstige bevolking naar inwoners en naar huishoudens wordt geraamd. Omdat in de prognoses wordt ingespeeld op actuele ontwikkelingen, kunnen aanzienlijke fluctuaties optreden in de jaarlijkse ramingen. De provincie Overijssel heeft er daarom voor gekozen bij het ramen van de ontwikkeling van de bevolkings- en huishoudensgroei uit te gaan van het gemiddelde volgens de laatste vijf Primos-prognoses, met een bandbreedte van plus en min 10%. De verdeling van de ontwikkeling van de bevolking naar leeftijds-groepen baseren wij op de meest recente Primos-prognose, in dit geval Primos 2016. De in het vervolg gepresenteerde aantallen zijn de aantallen op basis van de 'middelingsprocedure' en is waar relevant beschreven binnen welke bandbreedte de woningbehoefte zich naar verwachting beweegt.

Op 1 januari 2017 had de gemeente Zwolle 125.538 inwoners. Het aantal inwoners zal volgens de prognose toenemen tot ruim 131.000 in 2022 en 136.000 in 2027. Vervolgens zal het inwonersaantal blijven toenemen tot 140.000 in 2032. Dit komt neer op een groeipercentage van 9% tussen 2017 en 2027 en een afvlakkend groeipercentage van 3% tussen 2027 en 2032. In totaal zal het inwonersaantal van de gemeente Zwolle in de periode van 2017 tot en met 2032, volgens de prognose, met zo'n 14.700 inwoners toenemen.

Tabel 3.1: Gemeente Zwolle. Bevolkings- en huishoudensprognose

	2017	2022	2027	2032	2017-2027	2027-2032
Bevolkingsprognose	125.538	131.323	136.273	140.221	+10.735	+3.948
Huishoudensprognose	57.767	60.765	63.220	65.167	+5.453	+1.947

Bron: Primos, 2012 - 2016.

Tabel 3.2: Gemeente Zwolle. Huishoudensprognose toename laag, midden en hoog

	2017-2027	2027-2032
Primos (middeling)	+5.453	+1.947
-10%	+4.908	+1.752
+10%	+6.000	+2.140

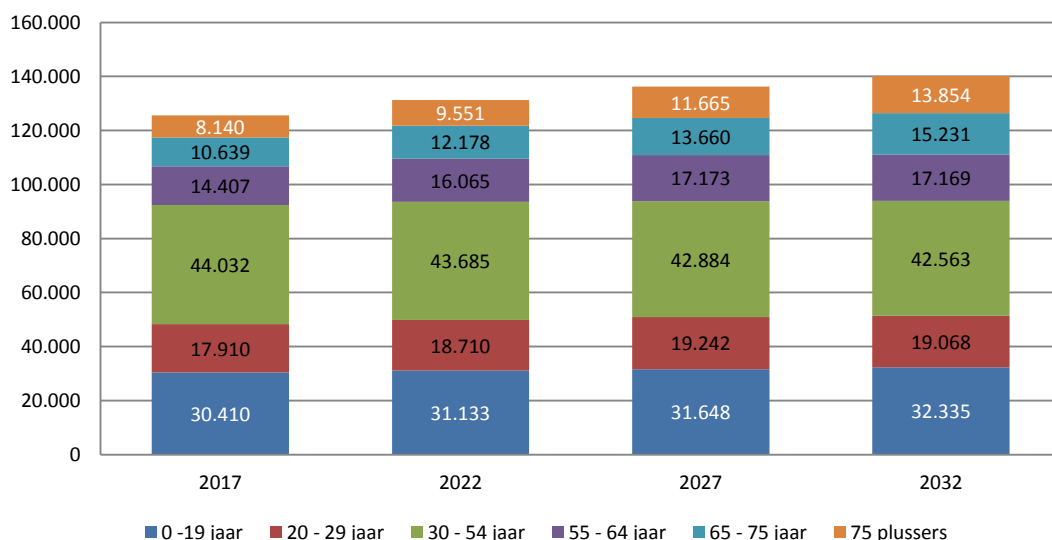
Bron: Primos, 2012 - 2016.

Het aantal huishoudens in de gemeente Zwolle zal, volgens de prognose, tot 2022 toenemen van 57.767 naar 60.765 en verder groeien naar een aantal van 63.220 huishoudens in 2027 en vervolgens 65.167 huishoudens in 2032. Een totale toename met 7.400 huishoudens in de periode tot 2032 (maximaal 8.140 als met de bovengrens van de prognose wordt gerekend).

Bevolkingsontwikkeling

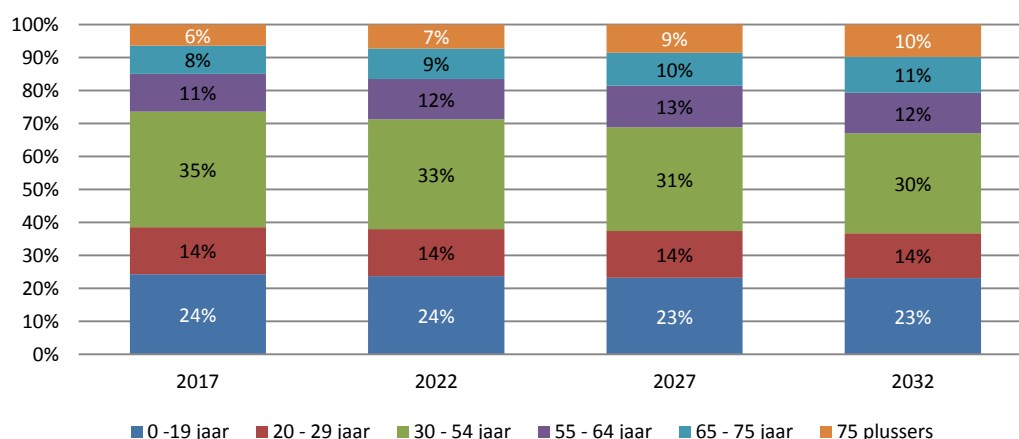
Naast dat de bevolking van de gemeente Zwolle naar verwachting tot 2032 ten minste met ruim 14.500 inwoners zal gaan groeien, zal de samenstelling van de bevolking naar leeftijd gaan veranderen.

Figuur 3.1: Gemeente Zwolle. Bevolkingsprognose naar leeftijdsklassen 2017 - 2032



Bron: Primos, 2016.

Figuur 3.2: Gemeente Zwolle. Bevolkingsprognose naar leeftijdsklassen 2017 - 2032



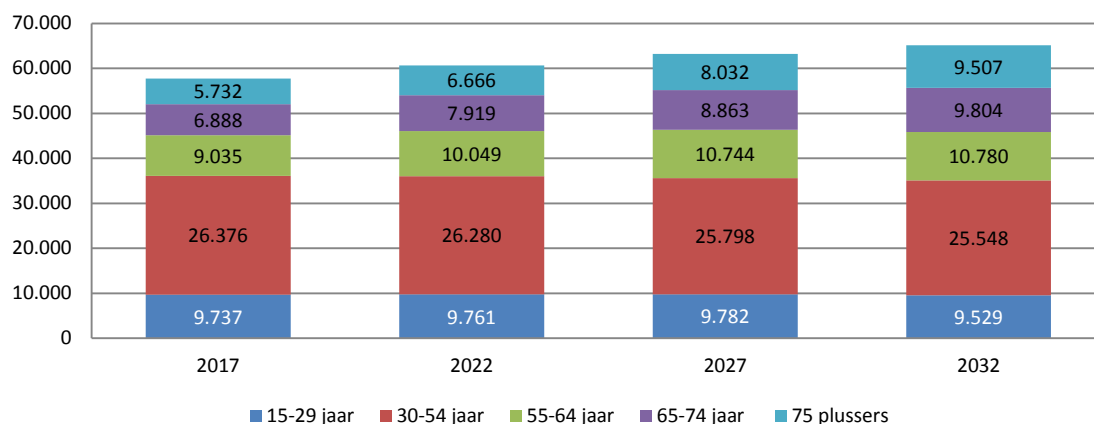
Bron: Primos, 2016.

In bovenstaande figuren is te zien dat Zwolle met een vergrijzende bevolking te maken krijgt. In absolute zin neemt vooral het aantal inwoners in de groep 65 tot 75 jaar en 75 jaar en ouder flink toe. Beide groepen zullen in omvang met ongeveer de helft toenemen. Procentueel komt dit neer op een toename van 6% 75-plussers in 2017 tot 10% 75-plussers in 2032. De groep 65 tot 75 jarigen zal groeien van 8% in 2017 tot 11% in 2032. Verder is opvallend dat het aandeel inwoners tussen de 30 en 55 jaar zal gaan afnemen in de gemeente. Momenteel is 35% van de bevolking tussen de 30 en 55 jaar, maar in 2032 zal dit nog maar 30% zijn. Ook in absolute zin neemt de omvang van deze groep de komende jaren af. Een verklaring voor de afname van deze doelgroep is dat deze groep ouder wordt en deels 'doorschuift' naar de hogere leeftijdscategorieën. Daarnaast trekt een deel van de mensen weg uit de stad, wanneer ze in de levensfase van kinderen krijgen komen. Dan krijgt een omgeving met meer ruimte en groen veelal de voorkeur. Het aandeel kinderen en jongeren blijft door de jaren procentueel vrij stabiel. In absolute zin neemt het aantal inwoners in de leeftijd tot 30 jaar nog wat toe.

Huishoudensontwikkeling

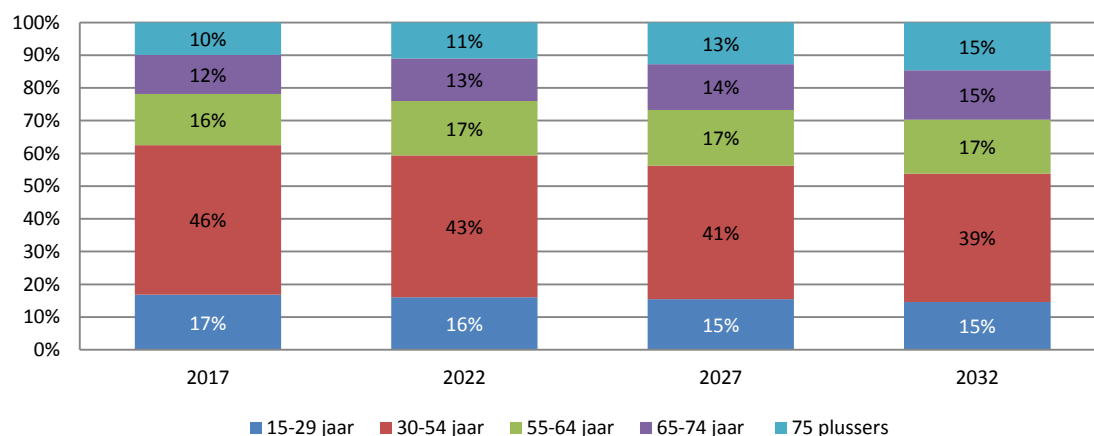
Ook in de huishoudenssamenstelling is de vergrijzing terug te zien. De groep huishoudens tussen de 65 en 75 jaar zal in de periode tot 2032 met 42% toenemen. Het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder zal tot 2032 zelfs met 66% toenemen.

Figuur 3.3: Gemeente Zwolle. Huishoudensprognose naar leeftijdsklassen



Bron: Primos, 2016.

Figuur 3.4: Figuur 1.3: Gemeente Zwolle. Huishoudensprognose naar leeftijdsklassen



Bron: Primos, 2016.

Verhoudingsgewijs zal het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder toenemen tot 15%. Het aandeel huishoudens tussen de 65 en 75 jaar zal van 12% toenemen tot 15%. De groep huishoudens tussen de 30 en 55 jaar zal in omvang iets afnemen van 46% in 2017 tot 39% in 2032. De groep jonge huishoudens (tot 30 jaar) in Zwolle neemt de komende jaren af, zowel in absolute zin als als aandeel op de totale bevolking.

Tabel 3.3: Gemeente Zwolle. Huishoudens naar leeftijd en woningeigendom, 2017

	<55	55-64	65-74	75-84	85+	Totaal
huur	62%	13%	12%	9%	5%	100%
koop	58%	20%	14%	6%	2%	100%

Bron: Gemeente Zwolle, 2017

Op dit moment is het aandeel ouderen in de huursector wat hoger dan in de koopsector. Bijna 15% van de bewoners van een huurwoning is 75 jaar of ouder. In de koopsector is dit aandeel nog geen 10%. De groep aankomende ouderen, nu in de leeftijd van 55 tot en met 74 jaar, is in de koopsector echter beduidend groter, zowel als aandeel als in absolute omvang. Dit betekent dat de vergrijzing in de huursector al wat verder is gevorderd dan in de koopsector, en dat de aankomende effecten van de vergrijzing sterker zullen zijn in de koopsector dan in de huursector.

Aandachtspunten:

- De vergrijzing en de afname van het aantal huishoudens in de 'gezinsleeftijd' leidt tot een verschuiving in de verhouding tussen werkenden en niet-werkenden in Zwolle.
- Dit legt op allerlei manieren druk op de stad; in financiële zin, maar bijvoorbeeld ook in de verhouding tussen het aantal mensen dat zorg vraagt en het aantal mensen dat in staat is zorg te leveren, professioneel of informeel, op de benodigde zorginfrastructuur etc.

3.2 Inkomensontwikkeling

Huidige inkomensopbouw huishoudens Zwolle

Voor het inzichtelijk maken van de omvang van de inkomensgroepen in de gemeente is gebruik gemaakt van de meest recente cijfers van de Lokale Monitor Wonen. Hierbij onderscheiden we huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (eenpersoonshuishoudens: € 22.200; meerpersoonshuishoudens: € 30.150), huishoudens met een inkomen tot € 36.155 (doelgroep sociale huur), huishoudens met een inkomen tussen € 36.155 en € 40.350 en huishoudens met een inkomen daarboven.

Tabel 3.4: Gemeente Zwolle. Huidige bewoning woningvoorraad naar inkomensklasse, 2016

	Koop		Huur sociaal		Huur overig		Totaal	
Sociaal minimum doelgroep	730	2%	4.515	25%	1.015	13%	6.260	11%
Sociaal minimum tot HT	3.935	13%	5.640	30%	505	7%	10.080	17%
HT-grens tot € 36.155	4.640	15%	4.700	25%	1.415	19%	10.755	19%
€ 36.155 - € 40.350	985	3%	1.840	10%	275	4%	3.100	5%
Vanaf € 40.350	21.220	67%	1.840	10%	4.265	57%	27.325	48%
Totaal	31.510	100%	18.535	100%	7.480	100%	57.520	100%

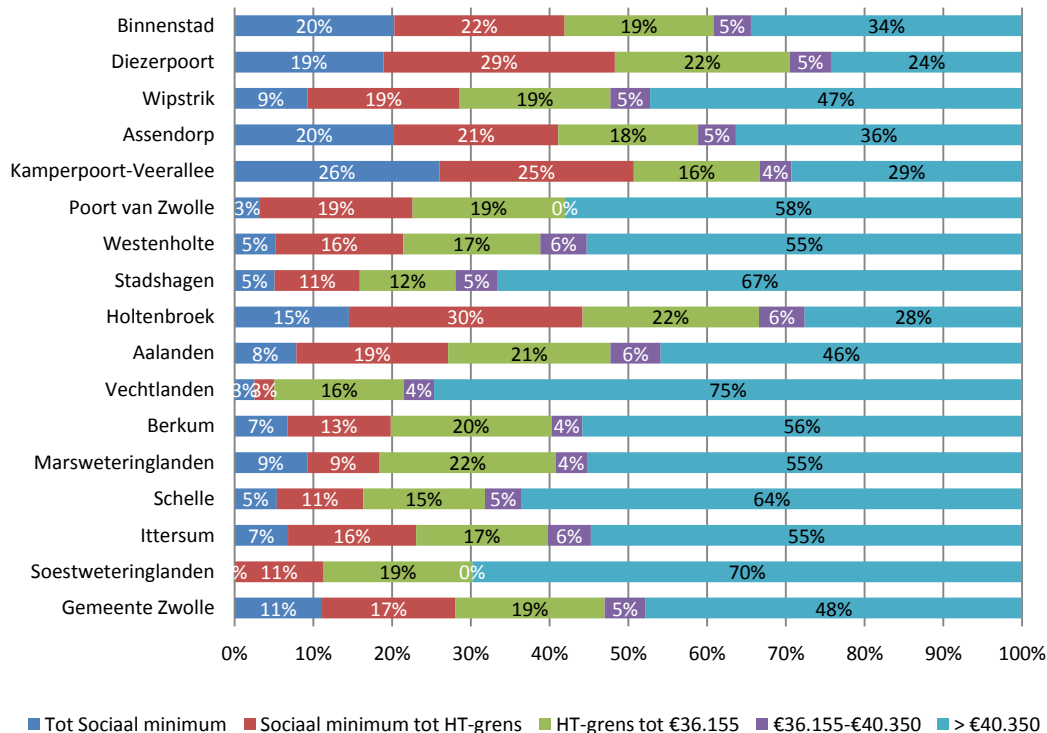
Bron: Lokale Monitor Wonen, bewerking Companen.

In Zwolle heeft naar schatting 52% van de huishoudens een inkomen tot € 40.350 en ongeveer 28% een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Landelijk heeft ongeveer 53% van de huishoudens een inkomen tot € 40.350.

Daarnaast hebben we ook gekeken hoe de verschillen in inkomenspositie zijn binnen de wijken in Zwolle. Daarin is te zien dat de wijken Kamperpoort-Veerallée, Diezerpoort, Holtenbroek, Assendorp en de binnenstad een groter aandeel inkomens tot de huurtoeslaggrens hebben dan de andere wijken in

de gemeente. Vechtlanden, Soestweteringslanden, en Stadshagen kennen juist beduidend meer huishoudens met een hoog inkomen dan gemiddeld in de stad.

Figuur 3.5: Gemeente Zwolle. Inkomensverdeling per wijk



Bron: Lokale Monitor Wonen.

Verwachte inkomensontwikkeling komende jaren

In de periode 2016 - 2032 is de huishoudensgroei geraamd op een groei van circa 7.650 huishoudens (maximaal ruim 8.000 huishoudens, rekening houdend met de bandbreedte van plus of min 10% die de provincie hanteert). Bij een inkomensgroei van 0% zal het aantal huishoudens met een inkomen tot € 36.155 in de periode tot en met 2032 stijgen met 4.005 huishoudens. Bij het economische midden scenario neemt het aantal huishoudens met een inkomen tot € 36.155 toe met 2.790 huishoudens en bij het meest positieve economische scenario met 1.640 huishoudens. De groep huishoudens met een middeninkomen neemt bij een economisch gunstiger scenario juist sterker toe dan wanneer de inkomens niet stijgen. Bij het laagste economische scenario neemt deze groep in omvang toe met naar verwachting 370 huishoudens, in het meest gunstige scenario met naar verwachting 610 huishoudens. Ook de groep huishoudens met een inkomen van € 40.350 neemt het sterkst toe bij scenario dat uitgaat van de meest gunstige inkomensontwikkeling. Volgens dit scenario neemt deze groep naar verwachting toe met zo'n 5.400 huishoudens in de periode tot 2032. Bij het scenario dat uitgaat van 0,4% inkomensgroei (midden scenario) neemt deze groep in omvang toe met naar verwachting 4.370 huishoudens.

Tabel 3.5: Gemeente Zwolle. Verwachte inkomensontwikkeling 2016 - 2032

	2016	2032		
		Economisch laag	Economisch midden	Economisch hoog
Tot huurtoeslag	16.340	+ 2.415	+ 1.680	+ 990
HT-grens tot € 36.155	10.755	+ 1.590	+ 1.110	+ 650
€ 36.155 - € 40.350	3.100	+ 370	+ 490	+ 610
> € 40.350	27.325	+ 3.275	+ 4.370	+5.400
Totaal	57.520	+ 7.650	+ 7.650	+ 7.650

Bron: Lokale Monitor Wonen; CBS, 2017; bewerking Companen.

Daarnaast hebben we de huishoudensontwikkeling naar leeftijd, samenstelling en inkomen in kaart gebracht voor het economisch midden scenario en het lage economische scenario. Bij het scenario dat ervan uitgaat dat de inkomens niet groeien, nemen de laagste inkomensgroepen zoals geconstateerd in omvang toe. Te zien is dat het aantal 65-plussers tot de huurtoeslag doelgroep toeneemt tussen 2017 en 2032. Het aantal jongere huishoudens met een lager inkomen neemt af. Deze ontwikkelingen doen zich zowel voor bij het lage economische scenario als bij het economische midden scenario. Het aantal gezinnen dat behoort tot de corporatiedoelgroep blijft bij het midden scenario redelijk stabiel, de toename doet zich voor bij gezinnen met een inkomen vanaf € 40.350. Ook als inkomensgroei uitblijft neemt het aantal gezinnen met een hoger inkomen sterker toe dan het aantal gezinnen dat behoort tot de corporatiedoelgroep. Het aantal kleine huishoudens in de leeftijd van 25 – 64 jaar met een inkomen heeft tot de huurtoeslaggrens neemt volgens het negatieve scenario beduidend sterker toe dan volgens het midden scenario.

Tabel 3.6: Gemeente Zwolle. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, samenstelling en inkomen (scenario 0,4% inkomensgroei), 2017 - 2032

	<i>Sociaal minimum</i>	<i>Sociaal minimum tot HT-doelgroep</i>	<i>HT tot € 36.155</i>	<i>€ 36.155- € 40.350</i>	<i>Vanaf € 40.350</i>	<i>Totaal</i>
2017						
1-2 pers. < 25	2.560	1.265	375	60	160	4.420
1-2 pers. 25 - 64	1.905	3.820	5.090	1.445	10.190	22.450
1-2pers. 65+	905	3.000	3.605	840	3.600	11.950
Gezinnen	945	2.080	1.760	770	13.405	18.960
Totaal	6.315	10.165	10.830	3.115	27.355	57.780
2022						
1-2 pers. < 25	2.545	1.260	355	60	200	4.420
1-2 pers. 25 - 64	1.905	3.815	5.045	1.470	10.555	22.790
1-2pers. 65+	1.025	3.415	4.080	970	4.270	13.760
Gezinnen	960	2.105	1.725	805	14.115	19.710
Totaal	6.435	10.595	11.205	3.305	29.140	60.680
2027						
1-2 pers. < 25	2.480	1.225	325	55	220	4.305
1-2 pers. 25 - 64	1.895	3.795	4.945	1.470	10.695	22.800
1-2pers. 65+	1.180	3.920	4.640	1.115	5.025	15.880
Gezinnen	975	2.140	1.680	820	14.610	20.225
Totaal	6.530	11.080	11.590	3.460	30.550	63.210
2032						
1-2 pers. < 25	2.335	1.155	285	55	230	4.060
1-2 pers. 25 - 64	1.860	3.725	4.765	1.440	10.680	22.470
1-2pers. 65+	1.345	4.465	5.210	1.270	5.850	18.140
Gezinnen	980	2.160	1.600	830	14.930	20.500
Totaal	6.520	11.505	11.860	3.595	31.690	65.170
2017 – 2027						
1-2 pers. < 25	-80	-40	-50	-5	60	-115
1-2 pers. 25 - 64	-10	-25	-145	25	505	350
1-2pers. 65+	275	920	1.035	275	1.425	3.930
Gezinnen	30	60	-80	50	1.205	1.265
Totaal	215	915	760	345	3.195	5.430
2027 - 2032						
1-2 pers. < 25	-145	-70	-40	0	10	-245
1-2 pers. 25 - 64	-35	-70	-180	-30	-15	-330
1-2pers. 65+	165	545	570	155	825	2.260
Gezinnen	5	20	-80	10	320	275
Totaal	-10	425	270	135	1.140	1.960

Bron: Lokale Monitor Wonen; Bewerking Companen.

Tabel 3.7: Gemeente Zwolle. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, samenstelling en inkomen (scenario 0,0% inkomensgroei), 2017 - 2032

	<i>Sociaal minimum</i>	<i>Sociaal minimum tot HT-doelgroep</i>	<i>HT tot € 36.155</i>	<i>€ 36.155- € 40.350</i>	<i>Vanaf € 40.350</i>	<i>Totaal</i>
2017						
1-2 pers. < 25	2.560	1.265	375	60	160	4.420
1-2 pers. 25 - 64	1.905	3.820	5.085	1.450	10.190	22.450
1-2pers. 65+	905	3.000	3.605	840	3.600	11.950
Gezinnen	945	2.080	1.760	770	13.405	18.960
Totaal	6.315	10.165	10.825	3.120	27.355	57.780
2022						
1-2 pers. < 25	2.560	1.265	365	60	170	4.420
1-2 pers. 25 - 64	1.940	3.885	5.115	1.455	10.395	22.790
1-2pers. 65+	1.040	3.465	4.125	955	4.175	13.760
Gezinnen	990	2.170	1.785	790	13.975	19.710
Totaal	6.530	10.785	11.390	3.260	28.715	60.680
2027						
1-2 pers. < 25	2.505	1.235	350	50	165	4.305
1-2 pers. 25 - 64	1.960	3.920	5.070	1.430	10.420	22.800
1-2pers. 65+	1.210	4.020	4.720	1.095	4.835	15.880
Gezinnen	1.025	2.255	1.790	790	14.365	20.225
Totaal	6.700	11.430	11.930	3.365	29.785	63.210
2032						
1-2 pers. < 25	2.365	1.170	315	45	165	4.060
1-2 pers. 25 - 64	1.945	3.895	4.925	1.400	10.305	22.470
1-2pers. 65+	1.390	4.620	5.345	1.240	5.545	18.140
Gezinnen	1.055	2.315	1.755	790	14.585	20.500
Totaal	6.755	12.000	12.340	3.475	30.600	65.170
2017 – 2027						
1-2 pers. < 25	-55	-30	-25	-10	5	-115
1-2 pers. 25 - 64	55	100	-15	-20	230	350
1-2pers. 65+	305	1.020	1.115	255	1.235	3.930
Gezinnen	80	175	30	20	960	1.265
Totaal	385	1.265	1.105	245	2.430	5.430
2027 - 2032						
1-2 pers. < 25	-140	-65	-35	-5	0	-245
1-2 pers. 25 - 64	-15	-25	-145	-30	-115	-330
1-2pers. 65+	180	600	625	145	710	2.260
Gezinnen	30	60	-35	0	220	275
Totaal	55	570	410	110	815	1.960

Bron: Lokale Monitor Wonen; Bewerking Companen.

Aandachtspunten:

- Bij een trendmatige inkomensontwikkeling (+0,4%) neemt het aantal jongeren met een laag inkomen in de stad af, en neemt het aantal senioren dat behoort tot de corporatiedoelgroep getalsmatig toe. Ook bij het uitblijven van inkomensgroei is dit het geval.
- Ook het aantal senioren met een inkomen rond het sociaal minimum neemt volgens beide scenario's toe.
- Een derde groep die in omvang toeneemt zijn de huishoudens met een middelinkomen tussen € 36.155 en € 40.350. Binnen deze groep is het met name de groep 65-plussers die in omvang toeneemt.
- Een deel van de kleine huishoudens in de leeftijd van 25 – 34 jaar is kwetsbaar als inkomensgroei uitblijft; de omvang van deze groep neemt dan naar verhouding sterk toe.

3.3 Kwalitatieve woningbehoefte

In het vervolg vertalen we de verzamelde informatie over huishoudens- en inkomensontwikkeling naar een opgave voor de woningvoorraad. Aan welke woningen is in de toekomst behoefte? Van welke woningen is er voldoende aanbod? Aan de hand van woonwensen die blijken uit het Woononderzoek Nederland (WoON2015) en het daadwerkelijke verhuisgedrag, de wooncarrière die mensen maken, is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in Zwolle. Woonwensen in een enquête zijn een (beperkte) voorspeller van gedrag op de woningmarkt. Daarom hebben we deze uitkomsten 'geijkt' op basis van de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragprofiel van elkaar verschillen, is ingeschat of sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een 'voorzorgswens' die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Daarmee hebben we een realistisch beeld van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte. Dit is een richtinggevend, dus geen 'absoluut', toekomstbeeld. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling en nieuwe regelgeving zoals passend toewijzen. Ook hebben we meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties.

Deze methode van het middelen van de woningbehoefteontwikkeling op basis van de laatste vijf Primos-jaren, heeft als consequentie dat de trends die de nieuwste prognoses meenemen (effecten van de instroom van statushouders, invoering van het leenstelsel, etc.) worden afgezwakt. Dit dient in het achterhoofd gehouden te worden bij de gepresenteerde ramingen van de toekomstige woningbehoefte. In de Primos-prognose wordt sinds het zogenoemde 'Lenteakkoord' uit 2012 rekening gehouden met het extramuraliseringsbeleid van de overheid, waarbij geen nieuwe instroom in tehuizen meer wordt toegelaten voor cliënten met een Zorgzwaartepakket van 1, 2 of 3³. In aantallen bestaat deze groep voor verreweg het grootste deel uit ouderen. Omdat over de gehele periode waarop de 'gemiddelde' Primos-prognose is gebaseerd het effect van de extramuralisering is meegenomen, concluderen wij dat op dit punt door het middelen van prognosejaren geen demping van het effect optreedt.

³ Primos 2016, ABF Research, september 2016.

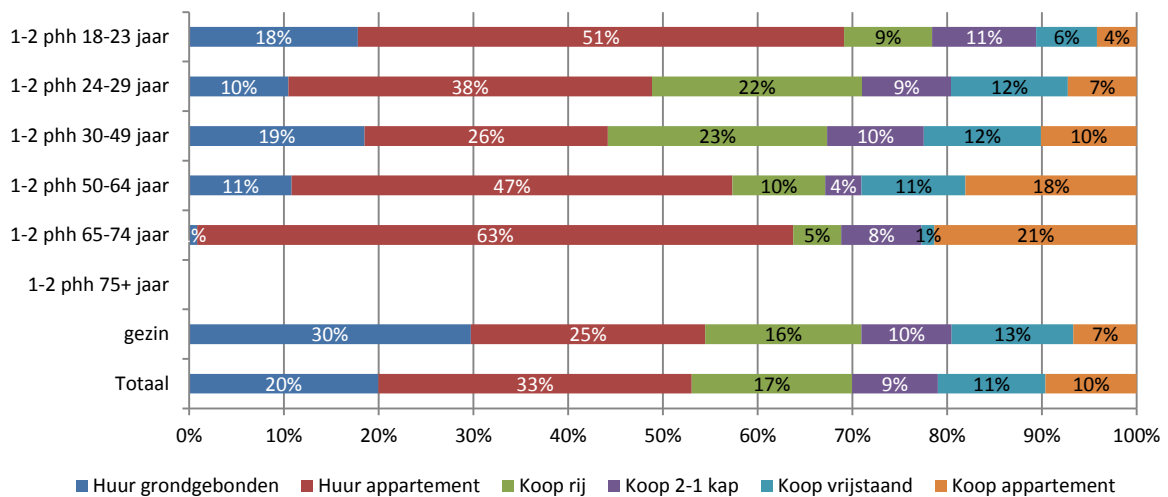
De in deze paragraaf gepresenteerde aantallen komen zoals eerder aangegeven voort uit de 'gemiddelde' Primos-prognose over de Primos-jaren 2012 t/m 2016. Voor Zwolle als groeistad wordt verwacht dat de woningbehoefte zich ontwikkelt aan de bovenkant van de bandbreedte.

Ook moet worden aangetekend dat de gepresenteerde aantallen **netto** aantallen zijn. Als rekening wordt gehouden met het slopen of anderszins onttrekken van woningen aan de woningvoorraad, moeten meer woningen worden toegevoegd om te voorzien in de woningbehoefte van het groeiende aantal huishoudens in de stad.

Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

Het WoON2015 geeft inzicht in de woonwensen van huishoudens die voornemens zijn de komende periode te gaan verhuizen.

Figuur 3.6: Gemeente Zwolle. Woonwensen verschillende doelgroepen op basis van enquêtes⁴



Bron: WoON2015.

Op basis van de woonwensen richt ruim de helft van de verhuisgeneigde huishoudens in Zwolle zich op een huurwoning en bijna de helft op een koopwoning. Binnen de huursector ligt het accent op huurappartementen. De vraag naar huurappartementen is met name afkomstig van jonge huishoudens (doorgaans vanwege snellere beschikbaarheid) en oudere huishoudens (vanwege de geschiktheid). Gezinnen richten zich in de huursector het sterkst op grondgebonden woningen. Toch geeft een aanzienlijk deel van de verhuisgeneigde gezinnen aan zich te oriënteren op een appartement. Een kwart van de vraag van gezinnen richt zich op een huurappartement. Maar ook uit de analyse van het feitelijke gedrag van gezinnen op de woningmarkt blijkt dat zij vaak een huurappartement betrekken (21%, zie tabel 3.8). In de praktijk ervaren corporaties dat gezinnen die een huurwoning zoeken vooral reageren op grondgebonden eengezinswoningen. Deze discrepantie duidt er op dat (een deel van) de vraag van gezinnen naar huurappartementen volgens het WoON mogelijk is ingegeven door gebrek aan aanbod

⁴ In het referentiegebied zijn in het WoON 2015 onvoldoende cases van verhuisgeneigde 75-plussers aanwezig om een profiel af te leiden. Voor deze groep wordt afgegaan op het daadwerkelijke verhuisgedrag. Hieruit blijkt dat 75-plussers in ongeveer een derde van de gevallen kiezen voor een appartement (voornamelijk in de huursector) en in twee derde van de gevallen voor een grondgebonden woning (vaak in de huursector, maar ook in de koopsector). Gezien de leeftijd van de huishoudens die het betreft, zal het vaak gaan om een (potentieel) voor ouderen geschikte woning, waarin alle primaire woonfuncties op één woonlaag aanwezig zijn of zijn te realiseren. In de praktijk betreft het vaak specifieke grondgebonden seniorenwoningen, bijvoorbeeld patiobungalows.

aan grondgebonden woningen; een deel van de respondenten geeft aan een huurappartement te willen omdat zij de kans groter achten dat het lukt om een huurappartement te verwerven.

In de koopsector ligt het zwaartepunt van de vraag bij de wat luxere woningen. Zo'n 20% van de vraag van verhuiscandidate richt zich volgens het WoON op tweekappers en vrijstaande woningen. Bijna één op de zes verhuiscandidate huishoudens zou een rijwoning willen kopen. Ten slotte bestaat 10% van de woningvraag volgens het WoON uit koopappartementen. Deze vraag is vaak afkomstig van oudere huishoudens.

Uit de analyse van het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens in Zwolle, blijkt dat men zich nog wat vaker richt op een huurwoning dan uit de woonwensen volgens het WoON blijkt. Ruim 60% van de verhuisden betreft een huurwoning. Als we dit corrigeren voor de hogere omloopsnelheid binnen de huursector, blijken wens en gedrag redelijk in lijn te liggen waar het de huur-koop-oriëntatie betreft. Binnen de huursector is de oriëntatie op grondgebonden woningen bijna even groot als op appartementen. Alle huishoudentypen richten zich in belangrijke mate op de huursector. Wat opvalt is dat kleine huishoudens in de leeftijd van 25 – 49 jaar zich vaak richten op stedelijk wonen in een huurappartement. Oudere huishoudens kiezen in de huursector vaker voor een grondgebonden woning dan voor een appartement. In de koopsector wordt veel verhuisd naar rijwoningen. Hier is een zekere discrepantie zichtbaar met het wensprofiel; uit het WoON blijken de gewenste woningen vaak wat luxer te zijn dan men in de praktijk weet te verwezenlijken.

Tabel 3.8: Gemeente Zwolle. Gerealiseerde verhuizingen per huishoudenscategorie in de periode 2006 - 2015

	Vestigers	Binnenverhuizers								Totaal
		1-2 phh 18-23 jaar	1-2 phh 24-29 jaar	1-2 phh 30-49 jaar	1-2 phh 50-64 jaar	1-2 phh 65-74 jaar	1-2 phh 75+ jaar	gezin	%	Aantal
huur grondgebonden	30%	32%	27%	28%	30%	29%	36%	30%	30%	20.458
huur appartement	36%	27%	39%	38%	26%	26%	27%	21%	33%	22.539
koop rij	22%	29%	24%	23%	30%	29%	22%	40%	26%	17.900
koop 2^1kap	1%	4%	2%	2%	4%	4%	4%	3%	2%	1.559
koop vrij	2%	4%	3%	2%	4%	5%	5%	3%	3%	1.746
koop mgz	9%	4%	6%	7%	6%	7%	5%	4%	7%	4.625
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	68.827
Aantal	26.998	8.343	10.385	8.642	2.736	1.185	1.544	8.994	68.827	

Bron: CBS Microdata, 2017.

De combinatie tussen gerealiseerde verhuizingen en woonwensen worden gebruikt om de kwalitatieve woningbehoefte voor de toekomst te kwantificeren.

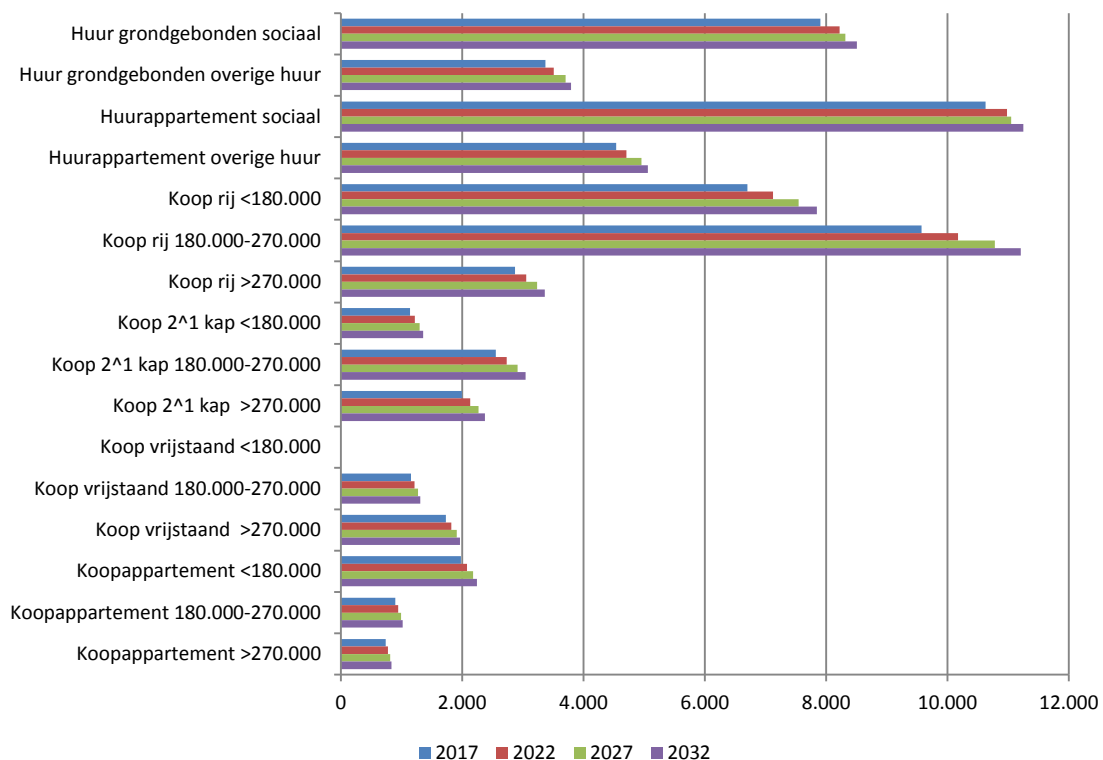
Gewenste kwalitatieve woningontwikkeling

Het gegeven dat de bevolking van Zwolle gaat vergrijzen, brengt een grotere vraag naar voor ouderen geschikte woningen met zich mee. Maar de tendens dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, bij voorkeur in hun huidige woning, is van grote invloed op de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte. Immers, als ouderen vasthouden aan de woning waar zij al lang wonen, komen deze woningen niet beschikbaar voor andere groepen op de woningmarkt.

Naast de veranderende bevolkingssamenstelling speelt de economische ontwikkeling een belangrijke rol in de ontwikkeling van de woningvraag. Als het economisch slechter gaat, neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe en zal tegelijkertijd de verkoopbaarheid van koopwoningen onder druk komen te staan. Bij economische voorspoed is dit echter andersom. De oriëntatie komt dan sterker op de koopvoorraad te liggen en de vraag naar (sociale) huurwoningen neemt wat af of minder toe. De effecten die dit heeft voor de vraag naar corporatiewoningen worden in de volgende paragraaf beschreven. Hier brengen we de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in beeld aan de hand van het economisch midden scenario, wat inhoudt dat de inkomensontwikkeling +0,4% als uitgangspunt is genomen. Dit is het scenario dat is gebaseerd op de trendmatige ontwikkeling van de inkomens in Nederland, en daarmee een realistisch scenario voor de middellange termijn.

In de volgende figuren lichten we de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad toe voor de periode tot 2032. Daarbij geven we per woningsegment aan hoe groot het op dit moment is, en wat de toekomstige omvang moet zijn bij de genoemde uitgangspunten.

Figuur 3.7: Gemeente Zwolle. Huidige samenstelling woningvoorraad en ontwikkeling woningbehoefte 2017 - 2032 (0,4% scenario)

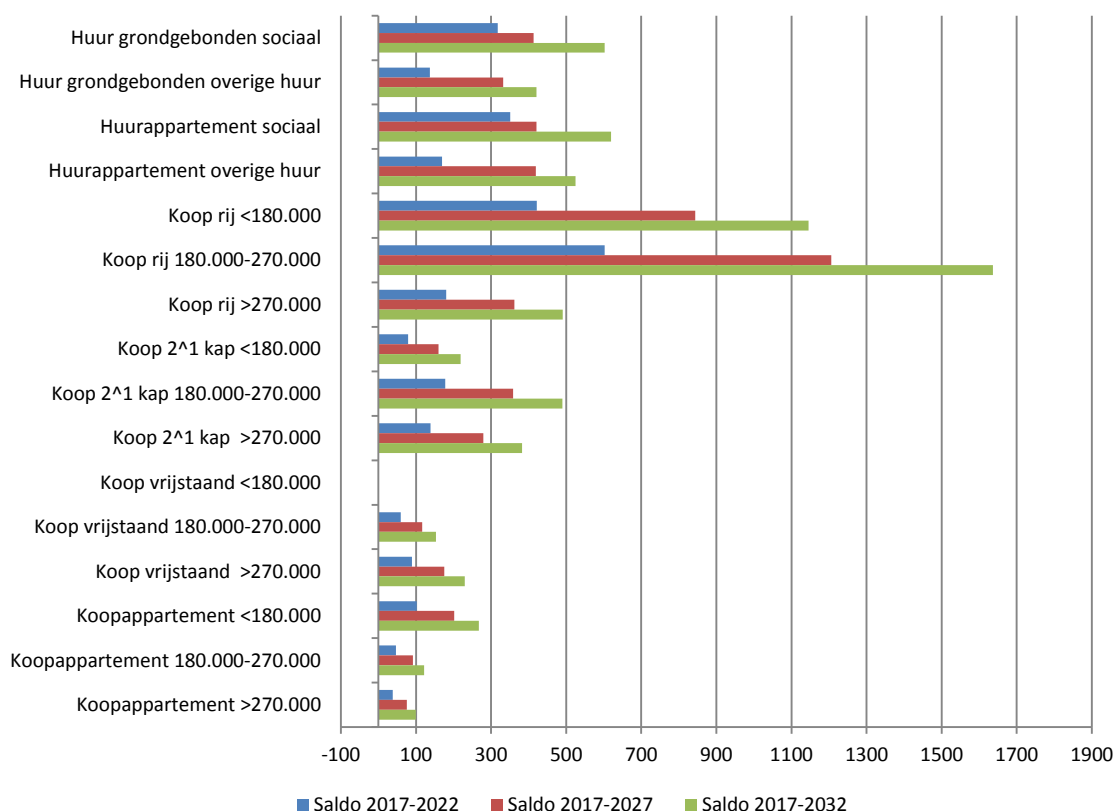


*Overige huur is vrije sector huur evenals particuliere huur in het sociale segment.
Bron: CBS Microdata 2006 - 2015, gemeente Zwolle, WoON2015, bewerking Companen.

In bijna alle marktsegmenten neemt de vraag de komende periode toe. Behalve naar goedkope vrijstaande woningen, een segment dat volgens de gehanteerde prijsgrenzen ook niet of nauwelijks aanwezig is in Zwolle.

Als we de gepresenteerde ontwikkeling in absolute toenames weergeven, krijgen we zicht op de gewenste ontwikkelrichtingen voor de verschillende marktsegmenten: de potentiële tekorten.

Figuur 3.8: Gemeente Zwolle. Ontwikkelingsrichting woningbehoefte per segment 2017 - 2032 (0,4% scenario)



Bron: CBS Microdata 2006 - 2015, gemeente Zwolle, WoON2015, bewerking Companen.

Er wordt veel behoefte voorzien aan goedkope en middeldure rijwoningen in de koopsector, zowel op korte als lange termijn. Daarnaast is de vraag naar sociale huurwoningen ook aanzienlijk. In de huursector is de vraag naar grondgebonden woningen en appartementen redelijk in evenwicht. Een deel van de vraag die zich richt op de sociale huursector is afkomstig van huishoudens die op grond van hun inkomen maar beperkt terecht kunnen in een corporatiewoning met een gereguleerde huur. De vraag van deze groep verplaatst zich deels naar de goedkope koopsector en deels naar de particuliere huursector, zowel in het sociale segment als in het goedkoopste deel van de vrije huursector. Deze ontwikkeling is in de bovenstaande figuur meegenomen.

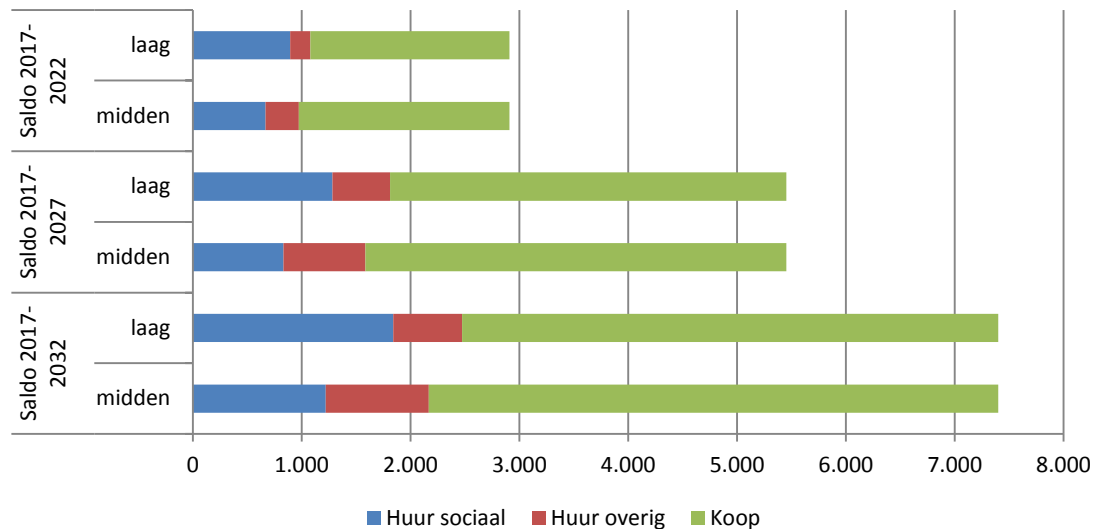
Aandachtspunten:

- Het deel van de vraag dat zich richt op het sociale segment in de particuliere huursector, zou tot de opgave van de corporaties gerekend kunnen worden. Echter, het aantal vrijkomende woningen dat corporaties mogen toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren, is begrensd. In de gepresenteerde uitkomsten is er al mee gerekend dat een deel van de vrijkomende corporatiewoningen beschikbaar is voor huishoudens met een midden- of hoger inkomen.
- Een belangrijke component in de toekomstige aanvullende woningbehoefte, is het lage aantal verhuizingen onder ouderen. Oudere mensen wonen langer zelfstandig en wonen langer in hun huidige woning. Dat betekent dat deze woningen niet vrijkomen voor andere gegadigden en dezelfde woningen moeten worden toegevoegd.

In onderstaand figuur is de vraagontwikkeling volgens het economisch laag en midden scenario weer-gegeven. Te zien is dat bij het economisch lage scenario de vraag naar sociale huur hoger ligt dan bij het

economisch midden scenario. Bij het economisch midden scenario ligt meer de nadruk op de koopsector.

Figuur 3.9: Gemeente Zwolle. Woningbehoefteontwikkeling naar inkomensscenario 0% (laag) en koopkracht 0,4% (midden) 2017 - 2032



Bron: CBS Microdata 2006 - 2015, gemeente Zwolle, WoON2015, bewerking Companen.

Daarnaast hebben we de sociale huur en koop naar prijsklasse ontwikkelingen uitgewerkt op basis van het midden scenario en het lage scenario. Te zien is dat er veel vraag is naar sociale huurwoningen tussen de € 414 en de € 592. De corporaties zetten in hun streefhuurbeleid in op het terugbrengen van het aantal huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Dat strookt met de ontwikkeling van de behoefte. Het aantal woningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens neemt in het streefhuurbeleid van de corporaties relatief gezien iets af (deltaWonen vergroot het aandeel woningen in deze prijsklasse wat, Openbaar Belang brengt het aandeel in deze prijsklasse aanzienlijk terug en SWZ brengt het aandeel in dit segment licht terug). In dit segment wordt de grootste toename van de behoefte aan sociale huurwoningen voorzien. In het segment daarboven, tussen de aftoppingsgrenzen, neemt de behoefte juist wat af, terwijl daar in het streefhuurbeleid van de corporaties meer woningen naar toe worden gebracht. De toename van het aantal woningen met een huur boven de bovenste aftoppingsgrens, die de corporaties met hun streefhuurbeleid per saldo voorstaan, sluit aan bij de voorziene ontwikkeling van de behoefte.

Bij het economisch lage koopkracht scenario is de vraag naar deze prijsklasse aan woningen hoger dan als de inkomens de komende jaren wat toenemen. Voor de koopwoningen is te zien dat het gewicht van de behoefte ligt bij woningen tussen de € 180.000 en de € 270.000.

Tabel 3.9: Gemeente Zwolle. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse (volgens scenario 0,4% inkomensgroei), 2017 - 2032

		2017	2022	2027	2032	2017 - 2027	2027 - 2032
Sociale huur	< € 414 ¹⁾	885	910	835	730	-50	-105
	€ 414-592	11.715	12.210	12.505	12.985	790	480
	€ 592-635	2.225	2.235	2.155	2.090	-70	-65
	€ 635-711	3.710	3.840	3.875	3.950	165	75
	Totaal	18.535	19.195	19.370	19.755	835	385
Overige huur ¹⁾	Totaal	7.480	7.785	8.235	8.425	755	190
Koop	< € 180.000	9.955	10.550	11.160	11.580	1.200	430
	€ 180-270.000	14.375	15.260	16.150	16.780	1.770	630
	> € 270.000	7.430	7.880	8.325	8.630	885	315
	Totaal	31.760	33.690	35.635	36.990	3.855	1.375
Totaal		57.780	60.680	63.240	65.170	5.430	1.960

1) Inclusief onzelfstandige wooneenheden.

2) Overige huur is vrije sector huur evenals particuliere huur in het sociale segment.

Bron: CBS Microdata 2006 - 2015, gemeente Zwolle, WoON2015, bewerking Companen.

Tabel 3.10: Gemeente Zwolle. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse (volgens scenario 0,0% inkomensgroei), 2017 - 2032

		2017	2022	2027	2032	2017 - 2027	2027 - 2032
Sociale huur	< € 414	885	910	835	730	-50	-105
	€ 414-592	11.715	12.365	12.805	13.415	1.085	610
	€ 592-635	2.225	2.265	2.205	2.155	-20	-50
	€ 635-711	3.710	3.885	3.960	4.075	250	115
	Totaal	18.535	19.425	19.805	20.375	1.265	570
Overige huur*	Totaal	7.480	7.665	8.015	8.115	535	100
Koop	< € 180.000	9.955	10.525	11.085	11.490	1.130	405
	€ 180-270.000	14.375	15.210	16.040	16.635	1.670	585
	> € 270.000	7.430	7.855	8.260	8.560	830	300
	Totaal	31.760	33.590	35.385	36.685	3.630	1.290
Totaal		57.780	60.680	63.240	65.170	5.430	1.960

*Overige huur is vrije sector huur evenals particuliere huur in het sociale segment.

Bron: CBS Microdata 2006 - 2015, gemeente Zwolle, WoON2015, bewerking Companen.

De toekomstige vraag naar sociale huur woningen naar de verschillende huurniveaus wordt bepaald door de toekomstige omvang van groepen huishoudens naar leeftijd, huishoudensgrootte en inkomen. Wet- en regelgeving (huurtoeslag, passend toewijzen) zijn in hoge mate bepalend voor de vraag naar huurwoningen in verschillende prijsklassen. Om een zuiver beeld te kunnen schetsen van de ontwikkeling van de vraag aan de hand van de huishoudensontwikkeling, is ervoor gekozen om ook in het basisjaar de woningvoorraad te presenteren volgens de behoefte van de verschillende huishoudensgroepen. De voor het basisjaar gepresenteerde verdeling van de woningvoorraad naar huurprijsklassen komt daarom niet overeen met de feitelijke verdeling op dit moment. Het aantal sociale huurwoningen in Zwolle dat momenteel wordt verhuurd met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens is beduidend hoger dan op dit moment nodig zou zijn voor de huisvesting van jongeren tot 23 jaar. Een groot deel van die woningen wordt ook niet bewoond door die groep, maar betreft woningen met

achtergebleven huren, die volgens het streefhuurbeleid van de corporaties bij mutatie ook een huurprijs in een hogere klasse krijgen.

Tenslotte is in de onderstaande tabel de ontwikkeling weergegeven van de woningbehoefte naar eigendoms categorie en prijsklasse als wordt uitgegaan van de maximale bandbreedte van de provinciale prognose (+10%). De gehanteerde economische scenario's zijn het midden scenario en het lage scenario.

Tabel 3.11: Gemeente Zwolle. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse volgens de maximale bandbreedte van de provinciale prognose (+10%) bij scenario 0,4% inkomensgroei, 2017 - 2032

		2017	2022	2027	2032	2017 - 2027	2027 - 2032
Sociale huur	< € 414	885	915	830	715	-55	-115
	€ 414-592	11.715	12.260	12.585	13.110	870	525
	€ 592-635	2.225	2.235	2.150	2.075	-75	-75
	€ 635-711	3.710	3.855	3.890	3.975	180	85
	Totaal	18.535	19.265	19.455	19.875	920	420
Overige huur*	Totaal	7.480	7.815	8.310	8.520	830	210
Koop	< € 180.000	9.955	10.610	11.280	11.750	1.325	470
	€ 180-270.000	14.375	15.350	16.325	17.020	1.950	695
	> € 270.000	7.430	7.925	8.405	8.750	975	345
	Totaal	31.760	33.885	36.010	37.520	4.250	1.510
Totaal		57.780	60.965	63.775	65.915	6.000	2.140

*Overige huur is vrije sector huur evenals particuliere huur in het sociale segment.

Bron: CBS Microdata 2006 - 2015, gemeente Zwolle, WoON2015, bewerking Companen.

Tabel 3.12: Gemeente Zwolle. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse volgens de maximale bandbreedte van de provinciale prognose (+10%) bij scenario 0,0% inkomensgroei, 2017 - 2032

		2017	2022	2027	2032	2017 - 2027	2027 - 2032
Sociale huur	< € 414	885	915	830	715	-55	-115
	€ 414-592	11.715	12.430	12.915	13.585	1.195	670
	€ 592-635	2.225	2.270	2.205	2.150	-20	-55
	€ 635-711	3.710	3.905	3.985	4.110	275	125
	Totaal	18.535	19.520	19.935	20.560	1.395	625
Overige huur*	Totaal	7.480	7.685	8.070	8.180	590	110
Koop	< € 180.000	9.955	10.575	11.205	11.645	1.250	440
	€ 180-270.000	14.375	15.285	16.220	16.855	1.845	635
	> € 270.000	7.430	7.900	8.345	8.675	915	330
	Totaal	31.760	33.760	35.770	37.175	4.010	1.405
Totaal		57.780	60.965	63.775	65.915	6.000	2.140

*Overige huur is vrije sector huur evenals particuliere huur in het sociale segment.

Bron: CBS Microdata 2006 - 2015, gemeente Zwolle, WoON2015, bewerking Companen.

De vraag naar kleine huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens

Op basis van de geprognosticeerde demografische ontwikkeling en de ontwikkeling van de inkomens, blijkt een afnemende behoefte aan kleine huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Dit komt voort uit een afname van het aantal jonge huishoudens met een laaginkomen, mede ingegeven door een afname van het aantal uitwonende studenten in de stad. Deze kleine, goedkope één- en tweekamerappartementen zijn een belangrijke productgroep voor jeugdigen met een zorgbehoefte en cliënten met een Beschermd Wonen indicatie die uit kunnen stromen naar een zelfstandige woonvorm. Dit is een groep die in een woonwensenenquête als het WoON niet is vertegenwoordigd en daarom in het wensprofiel niet tot zijn recht komt. Zoals in paragraaf 3.7 zal blijken, is er sprake van wachtlijsten bij de uitstroom uit Beschermd Wonen, en is er ook vraag naar deze woningen van jongeren die residentiële zorg ontvangen en als zij 18 worden op zoek gaan naar een zelfstandige woning en van mensen met een verstandelijke beperking die zelfstandig kunnen wonen met ambulante begeleiding. Om in de vraag van deze kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorzien, is het van groot belang dat er voldoende kleine, goedkope huurwoningen zijn en ook in voldoende mate beschikbaar komen. Ondanks de potentiële overschotten aan kleine sociale huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens op termijn, is het sterk aan te bevelen deze woningen te behouden, temeer daar de reactiegraad op deze woningen op dit moment hoog is. Dit geldt specifiek voor de tweekamerappartementen in deze prijsklasse.

Aandachtspunten:

- De totale aanvullende vraag naar sociale huurwoningen wordt iets hoger begroot dan de benodigde toename in verband met de ontwikkeling van de omvang van de corporatiedoelgroep, omdat een deel van de woningen kan worden toegewezen aan groepen met een hoger inkomen.
- In de particuliere huursector is het gewenste prijsniveau minder scherp te bepalen dan in de sociale huursector. Omdat een belangrijk deel van de vraag in de particuliere huursector afkomstig is van mensen die een huurwoning zoeken met een goede prijs-kwaliteitverhouding, maar op grond van hun inkomen maar beperkt toegang hebben tot de sociale huursector. Het is daarmee deels een substitutievraag, die zich richt op het deel van de particuliere huurvoorraad met een sociale huur, en op het goedkopere deel van de vrije huursector. In de praktijk wordt ervaren dat dit het segment betreft tussen € 710 en € 850 à € 900.

Woningbehoefte naar productgroepen

De corporaties onderscheiden binnen hun bezit een aantal productgroepen, die zijn ingedeeld naar woonvorm, woonoppervlak en aantal kamers. Op basis van de woonwensen zoals uitgesproken door huishoudens met een verhuishwens in het WoON2015, is nagegaan in hoeverre het bezit van de corporaties in Zwolle aansluit bij de vraag van potentiële verhuizers. Dan blijkt dat er op drie punten discrepanties zijn tussen het aanbod van de corporaties en de wensen van huishoudens die zich oriënteren op een sociale huurwoning:

- Binnen de vraag naar eenkamerappartementen oriënteren woningzoekenden zich sterker op de wat grotere appartementen (30 – 50m²), terwijl binnen het bezit van de corporaties het zwaartepunt ligt bij eenkamerappartementen met een grote van minder dan 30 m².
- In het bezit van de corporaties zijn de driekamerappartementen redelijk gelijk gespreid tussen de grootteklassen van 50 - 70m² en vanaf 70m². De vraag van potentieel gegadigde voor een driekamerappartement richt zich sterk op appartementen met een oppervlak vanaf 70m².
- Bij de grondgebonden woningen met driekamers is juist in potentie meer vraag naar wat kleinere woningen, in de grootteklasse van 50 - 70m², terwijl het aanbod vooral bestaat uit driekamerwoningen met een woonoppervlak vanaf 70m².

Tabel 3.13: Gemeente Zwolle. Discrepanties tussen vraag en aanbod corporatiebezit naar productgroepen

	0 tot 30m ²	30 tot 50m ²	50 tot 7 m ²	meer dan 70m ²
<i>Appartement</i>				
1 kamer				
2 kamers				
3 kamers				
4 of meer kamers				
<i>Grondgebonden woning</i>				
2 kamers				
3 kamers				
4 of meer kamers				
<i>Onzelfstandig</i>				
1 kamer				

Bron: WoON2015, VHE-bestanden deltaWonen, Openbaar Belang, SWZ, 2016.

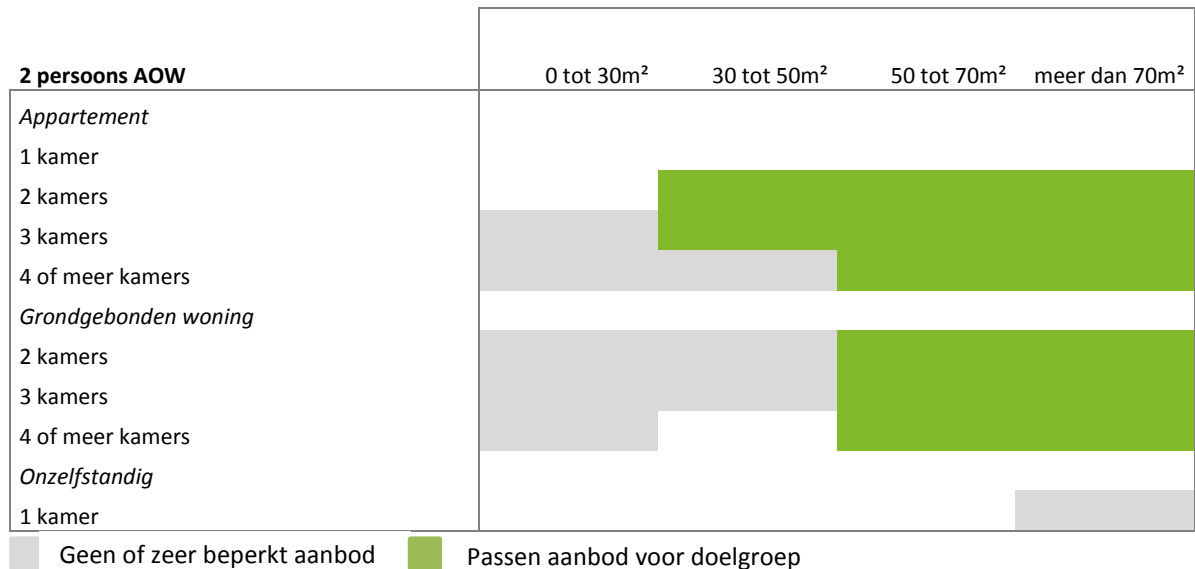
Als we kijken naar de ontwikkeling van de huishoudens die gezien hun inkomen behoren tot de corporatiedoelgroep, dan is in de komende jaren vooral een afname zichtbaar van de groep 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijdscategorie tot 25 jaar en in de leeftijdscategorie tussen 25 en 64 jaar. Het aantal oudere (65+) 1- en 2-persoonshuishoudens dat op grond van het inkomen behoort tot de corporatiedoelgroep neemt juist toe. Een deel van deze groep doet geen beroep op een sociale huurwoning, een deel betreft huurders van een corporatiewoning die ouder worden en wellicht behoefte krijgen aan een meer geschikte woning. Het aantal gezinnen dat behoort tot de corporatiedoelgroep stijgt licht. Wij zoomen hieronder nader in op de kwalitatieve vraag van deze specifieke doelgroepen in het licht van de productgroepen die de corporaties onderscheiden.

1 persoons AOW	0 tot 30m ²	30 tot 50m ²	50 tot 70m ²	meer dan 70m ²
<i>Appartement</i>				
1 kamer				
2 kamers				
3 kamers				
4 of meer kamers				
<i>Grondgebonden woning</i>				
2 kamers				
3 kamers				
4 of meer kamers				
<i>Onzelfstandig</i>				
1 kamer				

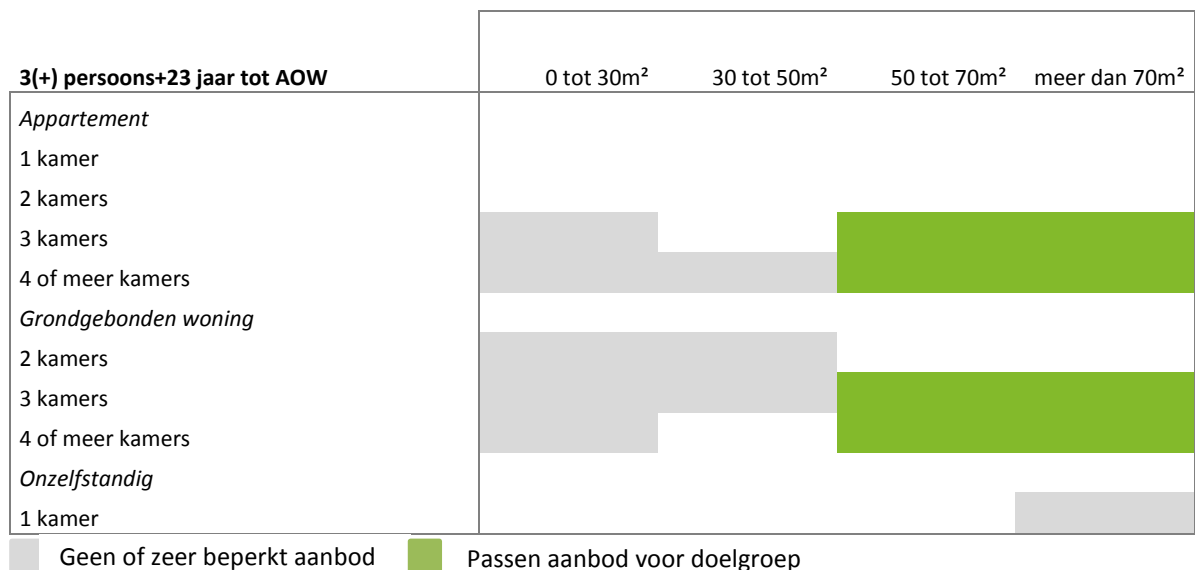
■ Geen of zeer beperkt aanbod ■ Passen aanbod voor doelgroep

De behoefte van alleenstaande ouderen richt zich met name op kleinere en middelgrote appartementen met twee of drie kamers en op voor senioren geschikte grondgebonden woningen met twee tot drie kamers in de grootte tot zo'n 70m² (de groene vlakken in het bovenstaande schema). Het gaat vooral om woningen met een huur tot de onderste aftoppingsgrens. De grijze vlakken in het bovenstaande

schema duiden de combinaties van woningtype, aantal kamers en woninggrootte die in de sociale huurwoningenvoorraad in Zwolle niet of zeer beperkt voorkomen. Doorgaans, maar niet altijd, betreft het productgroepen met 'onlogische' combinaties van kenmerken, zoals hele grote onzelfstandige één kamer-eenheden of hele kleine grondgebonden woningen met meerdere kamers.



Paren in de leeftijd van 65 jaar en ouder richten zich op middelgrote en grotere appartementen en voor senioren geschikte grondgebonden woningen (in de gehanteerde productgroepen twee, maar vooral drie en vierkamerwoningen in de grootte van 50m² tot 70m² en vanaf 70m²). Naar huurprijsklasse ligt het accent op woningen met een huur tot de onderste aftoppingsgrens. Echter, ook de groep senioren in de corporatiedoelgroep met een inkomen boven de huurtoeslaggrens neemt aanzienlijk toe. Voor deze groep past een woning met een huur tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De hogere huur maakt het wellicht mogelijk voor deze groep in te zetten op het aanbieden van aanpassingen in de woning gericht op senioren. Zoals vastgesteld is er in potentie meer vraag naar wat kleinere grondgebonden woningen en is dit segment in het bezit van de corporaties juist wat minder sterk vertegenwoordigd.



Gezinnen richten zich op middelgrote en grote eengezinswoningen (grondgebonden) en appartementen. De toename van gezinnen in de komende jaren betreft vooral gezinnen met een lager inkomen; op het sociale minimum of tussen het sociale minimum en de grens voor de huurtoeslagdoelgroep. Dit betekent dat het accent voor deze groep moet liggen op woningen met een huur tot de bovenste aftoppingsgrens. In de praktijk betreft een aanzienlijk deel van de gezinnen in Zwolle een appartement. Ook uit het WoON komt naar voren dat een deel van de woningzoekende gezinnen zich richt op appartementen, mogelijk ingegeven door de inschatting dat de kans om een appartement te kunnen betrekken in de stad groter is dan een grondgebonden woning. Uit de verhuurgegevens van de corporaties in Zwolle blijkt echter dat gezinnen vooral reageren op vrijkomende grondgebonden woningen. Dat kan erop duiden dat appartementen voor deze doelgroep in Zwolle een second-best oplossing zijn; de eerste voorkeur betreft een grondgebonden woning. Dat noopt ertoe bij het toevoegen van corporatiewoningen voor deze groep een zwaarder accent te leggen op grondgebonden woningen dan uit het feitelijke woningmarktgedrag (en de in het WoON uitgesproken woonwensen) blijkt. Het feitelijke gedrag lijkt sterker te zijn ingegeven door het beschikbare aanbod dan de daadwerkelijke woonwens.

Confrontatie met plannen en strategische voorraadbeleid corporaties

De totale plancapaciteit in Zwolle bedraagt 6.378 woningen (exclusief de structuurplanlocaties). De plannen voor 4.100 woningen zijn hard; daarnaast is er nog eens 2.278 woningen aan zachte planvoorraad. De harde planvoorraad dekt zo'n driekwart van de voorziene woningbehoefte in de periode 2017 - 2027 (wij gaan er hierbij vanuit dat alle harde plannen in de eerste tien jaar worden gerealiseerd). Er zijn genoeg harde en zachte plannen om in de totale geraamde woningbehoefte in de periode tot 2027 te voorzien en flexibel in te kunnen spelen op de kwalitatieve woningvraag.

Tabel 3.14: Gemeente Zwolle. Harde plancapaciteit versus kwantitatieve woningbehoefte

	Plan capaciteit		Vraag toename		Verschil	
	2017 - 2026	2027 - 2032	2017 - 2026	2027 - 2032	2017 - 2026	2027 - 2032
Zwolle	+5.740	+638	+5.454	+1.947	286	-1.309

Bron: Gemeente Zwolle, bewerking Companen.

In onderstaande tabel zijn de plannen van type woningen afgezet tegen de behoefte naar deze woningen. Het is niet goed mogelijk om de plannen af te zetten tegen de vraag, omdat de plannen een mix van appartementen en grondgebonden woningen bevatten en een mix van prijsklassen; in Zwolle wordt de verdeling 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur gehanteerd. Wel kan worden vastgesteld dat de plancapaciteit aan appartementen in de periode tot 2027 de geraamde vraag overtreft, nog los van de appartementen die in de plannen onder de categorie 'mix' worden opgenomen. Er zijn juist te weinig plannen voor grondgebonden woningen in de periode tot 2027. Getalsmatig bevat de categorie 'mix' voldoende woningen om in het verschil te voorzien, maar een groot deel van deze plannen ligt vast.

Tabel 3.15: Gemeente Zwolle. Plancapaciteit (hard en zacht) versus kwalitatieve woningbehoefte naar type woning, 2017 - 2032

	<i>Plancapaciteit</i>		<i>Vraag toename</i>		<i>Vershil</i>	
	2017 - 2026	2027 - 2032	2017 - 2026	2027 - 2032	2017 - 2026	2027 - 2032
Appartement	+1.575		+1.208	+424	+367	-424
Grondgebonden woning	+978	+38	+4.246	+1.523	-3.268	-1.485
Mix	+3.155	+600				
Onbekend	+32					
Totaal	+5.740	+638				

Bron: Gemeente Zwolle, bewerking Companen.

Daarnaast hebben we nog een uitsplitsing gedaan voor sociale huurwoningen. Er zijn nog veel plannen die worden uitgevoerd in een mix van huur en koop, waarvan een deel mogelijk als sociale huur zal worden uitgevoerd. In de plannen waarvan bekend is dat ze als sociale huur zullen worden uitgevoerd, is het aandeel appartementen redelijk in balans met de geraamde vraag en zijn er wat te weinig plannen voor grondgebonden woningen.

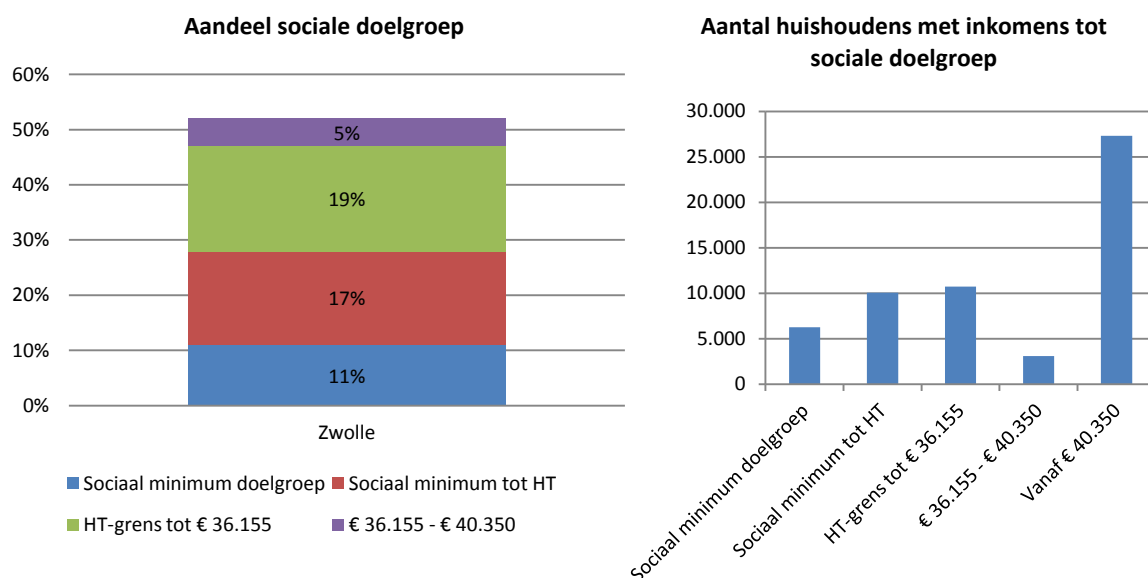
Tabel 3.16: Gemeente Zwolle. Plancapaciteit versus kwalitatieve woningbehoefte naar type woning voor Sociale huurwoningen, 2017 - 2022

<i>Sociale huur</i>	<i>Plancapaciteit</i>	<i>Vraag toename</i>	<i>Vershil</i>
	2017 - 2026	2017 - 2026	2017 - 2026
Appartement	+470	+421	+49
Grondgebonden woning	+222	+413	-191
Mix	+165		
Totaal	+857		

Bron: Gemeente Zwolle, bewerking Companen.

3.4 Benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties

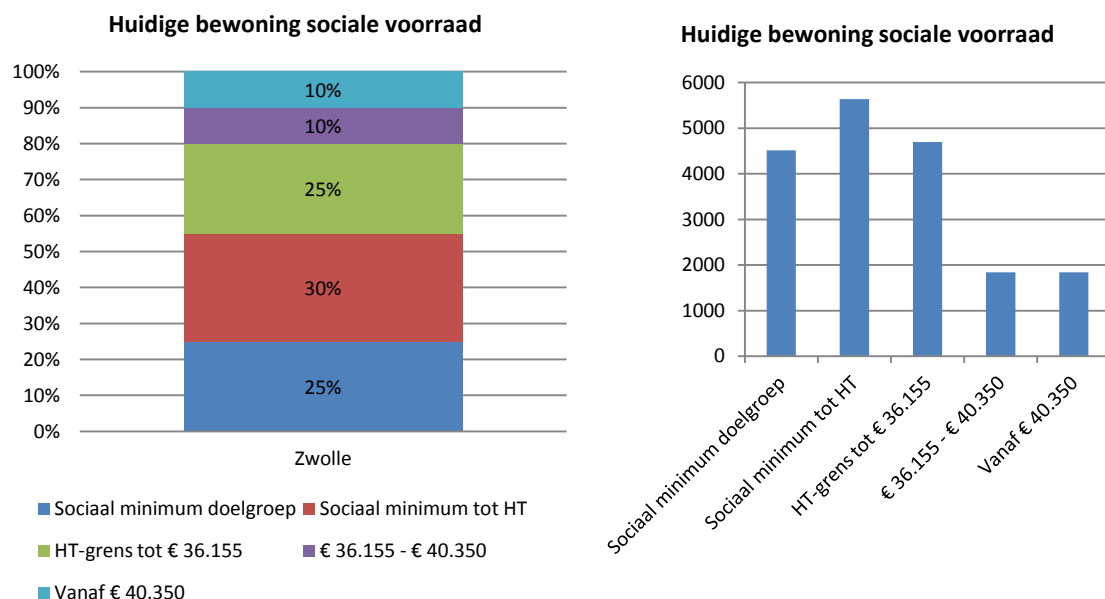
Figuur 3.10: Gemeente Zwolle. Huidige huishoudens met inkomen tot sociale doelgroep



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2017.

In de onderstaande figuur is de inkomensopbouw van huishoudens die in de sociale huurvoorraad wonen weergegeven. In de figuur is daarmee ook de goedkope scheefheid zichtbaar. Onder goedkope scheefheid verstaan we in dit onderzoek de huishoudens met een inkomen boven de € 36.155 die wonen in een sociale huurwoning. In Zwolle (zie woonvisie) wordt de grens van boven de € 40.340 ook gehanteerd om scheefhuur aan te duiden. De belangrijkste conclusie die we kunnen trekken is dat de goedkope scheefheid in de sociale huurvoorraad in Zwolle overeenkomt met het landelijk gemiddelde. Het aandeel mensen met een inkomen tussen de € 36.155 en de € 40.350 in de sociale huurvoorraad bedraagt ongeveer 10%. Het aandeel mensen met een inkomen boven € 40.350 in de sociale huurvoorraad bedraagt ongeveer 10% (landelijk is dit 16%). Van alle huurders heeft ongeveer 55% een inkomen tot de huurtoeslaggrens en ongeveer 25% tussen de huurtoeslaggrens en € 36.155.

Figuur 3.11: Gemeente Zwolle. Huidige bewoning sociale huurvoorraad



Bron: Lokale Monitor Wonen.

Aandachtspunten:

- Bijna de helft van de huishoudens in Zwolle behoort op grond van het inkomen tot de corporatiedoelgroep.
- Het aandeel mensen dat tot de corporatiedoelgroep behoort verschilt aanzienlijk per wijk. Er is een aantal wijken waar naar verhouding veel mensen met een laag inkomen in een koopwoning woont. Dit betreft bijvoorbeeld Berkum, Marsweteringslanden en Soestweteringslanden.

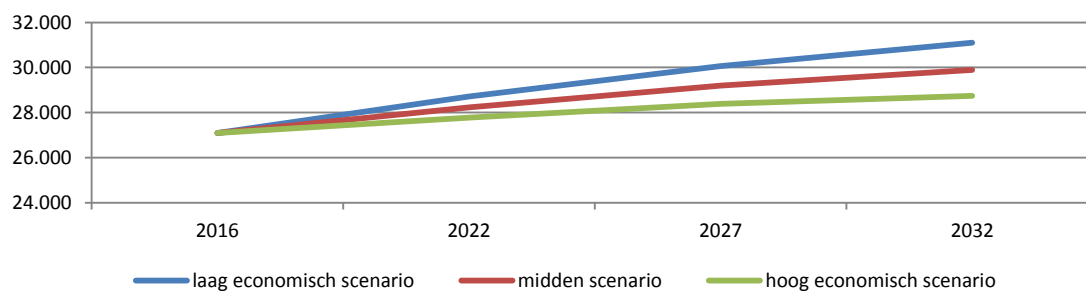
Ontwikkeling van de corporatiedoelgroep

De vraag naar sociale huurwoningen is onder andere afhankelijk van de verwachte inkomensontwikkeling in de komende jaren. Als meer huishoudens een positieve inkomensontwikkeling doormaken, neemt het aandeel huishoudens dat voor huisvesting afhankelijk is van een sociale huurwoning af. Daarom hebben we een doorrekening gemaakt van de verwachte inkomensontwikkeling. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De huishoudensgroei is gebaseerd op de provinciale huishoudensprognose van voor Zwolle⁵.
- Er zijn zoals aangegeven drie inkomensscenario's doorgerekend. Een laag economisch scenario waarbij is uitgegaan van een jaarlijkse inkomensontwikkeling van 0%, een midden-scenario van +0,4% en een hoog economisch scenario waarbij een inkomensontwikkeling van +0,8% als uitgangspunt is genomen. Het economische middenscenario sluit het beste aan bij de ontwikkeling in de afgelopen jaren, waarbij de gemiddelde inkomensontwikkeling van Nederlandse huishoudens +0,4% bedroeg. In deze doorrekening zijn de effecten van inkomensdaling als gevolg van pensioneringen meegenomen.

⁵ De provincie Overijssel baseert sinds kort de woningbouwafspraken op de ontwikkeling van de woningbehoefte die is bepaald door het gemiddelde te nemen over de afgelopen vijf Primos-jaren, met een bandbreedte van plus of min 10%. Voor het doorrekenen van de woningbehoefte voor Zwolle is aangesloten bij deze methodiek.

Figuur 3.12: Gemeente Zwolle. Verwachte ontwikkeling sociale doelgroep 2016 - 2032



Bron: Lokale Monitor Wonen; bewerking Companen.

Ontwikkeling van de benodigde omvang van de kernvoorraad

De benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties is afhankelijk van diverse factoren die in meer of mindere mate onzeker zijn. Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Nu we het effect van de economische ontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. Hierbij houden we rekening met de huidige omvang van het aantal woningen in kernvoorraad van de corporaties (18.535 woningen), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 36.155 op basis van de drie scenario's van inkomensontwikkeling en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 36.155 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 710,68 woont.

Dit levert het volgende beeld van de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties op:

Tabel 3.17: Gemeente Zwolle. Gewenste omvang van de kernvoorraad van de corporaties in 2016 - 2032

	<i>Economisch laag</i>		<i>Economisch midden</i>		<i>Economisch hoog</i>	
	Omvang	Ontwikkeling	Omvang	Ontwikkeling	Omvang	Ontwikkeling
2016	18.535		18.535		18.535	
2022	19.370	+835	19.125	+590	18.885	+350
2027	19.695	+1.160	19.255	+720	18.830	+295
2032	20.225	+1.690	19.600	+1.065	19.010	+475

Bron: Lokale Monitor Wonen; CBS, 2017; bewerking Companen.

- Op dit moment staan er circa 18.535 sociale huurwoningen in Zwolle die behoren tot de kernvoorraad van de corporaties. Als de goedkope scheefheid in de komende jaren iets af neemt van 20% nu naar 18% in 2027, dan kan de kernvoorraad van de corporaties toenemen met +475 tot +1.690 woningen, afhankelijk van het economische scenario. Op basis van de ontwikkeling in de afgelopen jaren is het advies om uit te gaan van het economische midden-scenario: een toename van 1.065 woningen in de kernvoorraad van de corporaties in de periode tot en met 2032 om in te spelen op de ontwikkeling van de omvang van de corporatiedoelgroep. Dit komt neer op zo'n 70 sociale huurwoningen per jaar.
- Let wel: de hier gepresenteerde gewenste omvang van de sociale huurvoorraad in Zwolle is gebaseerd op de ontwikkeling van de omvang van inkomensgroepen en de ontwikkeling van de goedkope scheefheid. Het eventueel toevoegen van sociale huurwoningen om de slaagkansen van woningzoekenden te vergroten, is geen onderdeel van de gepresenteerde raming.

Invloed scheefheid op gewenste omvang sociale huurvoorraad

Op dit moment heeft naar schatting 20% van de huurders in de sociale huurvoorraad een inkomen boven de € 36.155. Van deze groep heeft volgens de gegevens van de corporaties de helft een inkomen tussen € 36.155 en € 40.350 (10% van de bewoners van een sociale huurwoning in Zwolle) en een even grote groep een inkomen van boven de € 40.350. De mate waarin woningen met een sociale huur worden bewoond door huishoudens met een hoger inkomen (goedkope scheefheid; Zwolle hanteert hiervoor de grens van € 40.350) is van invloed op de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad. Als in de komende jaren blijkt dat de goedkope scheefheid (verder) daalt, dan zijn er meer woningen beschikbaar voor de sociale doelgroep en is dat van invloed op de (aanvullende) behoefte aan sociale huurwoningen. Er is voor gekozen om in de doorrekeningen de goedkope scheefheid af te laten nemen naar 18% in 2027 (waarbij omvang van de inkomensgroepen tussen € 36.155 en € 40.350 en boven de € 40.350 dezelfde relatieve ontwikkeling doormaakt). De verwachting is dat er altijd enige mate van goedkope scheefheid in de voorraad zal blijven bestaan.

- Bij de genoemde benodigde toevoegingen aan de kernvoorraad is nog geen rekening gehouden met de extra vraag aan sociale huurwoningen die samenhangt met de huisvesting van statushouders. Deze vraag is moeilijk te ramen, omdat de mate waarin vluchtelingen naar Nederland komen sterk wordt beïnvloed door externe factoren. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de vraag van statushouders naar sociale huurwoningen.
- Ook is in de raming van de extra behoefte aan sociale huurwoningen nog geen rekening gehouden met extra vraag die ontstaat door wachtlijsten in de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en uit het Beschermd Wonen. In paragraaf 3.6 en 3.7 wordt deze extra vraag nader in beeld gebracht.
- De groep met een inkomen tussen € 36.155 en € 40.350 heeft tijdelijk meer toegang tot de sociale huursector. Dit is een regeling die geldt tot 1 januari 2021. Momenteel dient minimaal 80% van de vrijkomende corporatiewoningen met een gereguleerde huurprijs te worden toegewezen aan de doelgroep tot € 36.155, en mag maximaal 20% worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen, waarvan maximaal 10% aan de groep boven € 40.350.

Aandachtspunten:

- De met de ontwikkeling van de omvang van de corporatiedoelgroep samenhangende extra behoefte aan corporatiewoningen in Zwolle is sterk afhankelijk van de inkomensontwikkeling. Bij een negatief economisch scenario en een achterblijvende inkomensontwikkeling, is de extra behoefte aan corporatiewoningen in de kernvoorraad beduidend hoger dan bij een trendmatige inkomensontwikkeling.
- Ook bij een boven-trendmatige inkomensontwikkeling zijn toevoegingen aan de kernvoorraad in Zwolle nodig om te voorzien in de demografische ontwikkelingen.
- Minder goed te voorspellen ontwikkelingen als het aantal statushouders dat moet worden gehuisvest zijn van grote invloed op het aantal benodigde corporatiewoningen in de kernvoorraad.
- Het inlopen van achterstanden bij de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang vraagt extra kleine en goedkope corporatiewoningen.

Druk op de sociale huurmarkt: slaagkansen

De gemiddelde slaagkans van een actief woningzoekende die op zoek is naar een corporatiewoning in Zwolle fluctueert wat per kwartaal, maar is in 2015 en 2016 licht toegenomen. In het eerste kwartaal van 2015 bedroeg de gemiddelde slaagkans, uitgedrukt als het aantal actief woningzoekenden op het aantal verhuurde woningen, ongeveer 11%. In het vierde kwartaal van 2016 was dit wat gestegen naar ruim 13%. Vooral de slaagkansen van de huishoudens die behoren tot de huurtoeslagdoelgroep en de slaagkansen van de huishoudens met een hoger inkomen (vanaf € 43.786) zijn toegenomen. De slaagkansen van huishoudens die tot de hogere middeninkomens behoren (inkomen van € 38.950 tot € 43.786) zijn juist afgenomen in de periode 2015 - 2016, het betreft echter een zeer kleine groep woningzoekenden in deze categorie. Per saldo kan gesteld worden dat er in Zwolle een behoorlijke druk

op de sociale huursector wordt ervaren. Overigens, woningmarktdruk en het feit dat het niet onmiddellijk mogelijk is een gewenste woning te verwerven, is iets wat natuurlijk niet alleen in de huursector speelt; ook een potentiële koper van een woning moet doorgaans een zoektocht ondernemen en slaagt er niet altijd in de gewenste woning ook te kopen. En ook op de koopmarkt wordt in Zwolle ervaren dat de druk toeneemt.

De gepresenteerde benodigde toevoegingen aan de sociale huursector zijn gebaseerd op de demografische ontwikkeling en de inkomensontwikkeling, maar leiden niet tot een afname van de druk op de markt. Het toevoegen van extra sociale huurwoningen draagt daar wél aan bij. Door het toevoegen van extra woningen nemen de slaagkansen van woningzoekenden toe, zowel op het moment dat woningen worden toegevoegd, als op termijn omdat meer woningen vrijkomen door mutatie.

3.5 Woningbehoefte specifieke doelgroepen

Huisvesting statushouders

In de bovengenoemde prognoses ten aanzien van de gewenste omvang van de voorraad sociale huurwoningen in Zwolle is de extra behoefte die voortkomt uit de verhoogde toestroom van statushouders nog niet meegenomen. Er zit een zekere trendmatige ontwikkeling van statushouders in de Primos prognose, echter de extra toename en huidige instroom zit hier niet in verwerkt (en door het middelen van prognoses wordt het meegenomen effect van de verhoogde instroom nog wat gedempt). De (extra) huisvesting van statushouders is een belangrijke actuele opgave. De omvang van de behoefte is van veel factoren afhankelijk en is moeilijk te prognosticeren. We baseren ons op de taakstelling voor het huidige jaar en het komende jaar en doen een aanname doen voor de periode daarna. Vervolgens vertalen we dit op basis van ervaringscijfers over de gemiddelde woningbezetting van statushouders naar een indicatie van het aantal woningen dat nodig is voor de huisvesting van deze groep.

Gehanteerde uitgangspunten:

- Het COA gaat (op basis van hun ervaringen) uit van een gemiddelde woningbezetting van 2. Uit ervaringen van andere gemeenten komen wij op een gemiddelde woningbezetting van 2,3. Op basis van onze ervaringen gaan we uit van een gemiddelde woningbezetting van 2,3.
- In de periode na 2017 is de ontwikkeling van de woningbehoefte onzeker. Het Rijksbeleid is erop gericht de instroom van asielzoekers te beperken. Wij gaan er daarom vanuit dat de taakstelling in de jaren na 2017 zal afnemen. In onze prognose is uitgegaan van een woningbehoefte in 2018 die ligt op de helft van de woningbehoefte in 2016 en 2017. In 2019 en 2020 zijn we uitgegaan van een woningbehoefte die ligt op een derde van de woningbehoefte in 2016 en 2017.
- Er kan van worden uitgegaan dat de woningbehoefte van statushouders volledig bestaat uit corporatiewoningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen.

Onderstaande tabel geeft de situatie voor de gemeente Zwolle weer.

Tabel 3.18: Gemeente Zwolle. Raming woningbehoefte statushouders 2014 - 2020

	2014	2015	2016	2017 1 ^{ste} helpt	2017 2 ^{de} helpt	2018	2019	2020	2017-2020	
									Op basis van nieuwe woningbehoefte	Minus 15% doorverhuizers
Taakstelling	95	210	314	95	73					
Gerealiseerde huisvesting (woningen)	onbekend	75	125							
Benodigd aantal woningen (schatting)				41	32	37	22	22	154	116

Bron: COA, 2016.

In 2015 bedroeg de taakstelling voor de huisvesting van statushouders 210 personen. Er werden 75 woningen toegewezen aan statushouders. In 2016 ging het om 314 statushouders en 125 woningen. Als we voor de periode 2017 tot en met 2020 uitgaan van de beschreven uitgangspunten en een gemiddelde woningbezetting aanhouden van 2,3, zijn 154 extra sociale huurwoningen nodig voor de huisvesting van statushouders. Gemiddeld zijn dit er zo'n 39 per jaar.

De vraag is in hoeverre de woningbehoefte die voortkomt uit de taakstelling voor de huisvesting van statushouders een bestendige vraag naar woningen is. Verwacht kan worden dat een deel van de statushouders op termijn zal doorverhuizen. In 2014 heeft Companen in opdracht voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoek gedaan naar de verhuisbewegingen van vergunninghouders. Hieruit kwam sterk naar voren dat na de eerste uitstroom (dus de eerste huisvestings situatie na uitstroom uit een opvangcentrum) de meeste vergunninghouders blijven wonen in de gemeente waarin men terecht is gekomen. Voor heel Nederland betreft dit percentage 84%. In bovenstaande berekening zijn we ervan uitgegaan dat 15% van de te huisvesten statushouders binnen drie jaar weer vertrekt. Als daarmee wordt rekening gehouden, bedraagt de gemiddelde extra woningbehoefte als gevolg van de huisvesting van statushouders in de periode 2017 - 2020 geen 39 maar 29 woningen per jaar.

Aandachtspunt:

- De behoefte aan sociale huurwoningen voor de huisvesting van statushouders is alleen voor de nabije toekomst redelijk in te schatten.

Studentenpopulatie

De landelijke monitor studentenhuysvesting van ABF Research⁶ geeft inzicht in de huidige omvang van studenten in Zwolle. In 2016 waren er 18.200 studenten in Zwolle. Een deel daarvan woont op kamers in de stad (zo'n 15%; 20% als studenten die uitwonend zijn in Zwolle maar elders studeren worden meegerekend) en een groot deel studeert in Zwolle maar woont er niet of woont thuis. Zwolle kent nauwelijks internationale studenten.

⁶ Landelijke Monitor Studentenhuisvesting Nederland 2016, ABF Research, 2016.

Het aantal uitwonende studenten in Zwolle is 3.700 (20%), hiervan studeren er zo'n 2.750 (15%) ook in Zwolle. Landelijk gezien woont 32% van de studenten uitwonend in hun studiestad (ABF Research, 2016). Van de uitwonende studenten in Nederland woont circa 43% in huisvesting van een woningcorporatie. Het grootste gedeelte van de uitwonende studenten in Nederland woont in een kamer met gedeelde voorzieningen (56%).

Tussen 2015 en 2016 is *landelijk* het aandeel thuiswonende studenten gestegen van 43% naar 43,9%. Dit komt met name doordat startende studenten onder de 19 jaar minder vaak uitwonend zijn. Dit zijn de eerste effecten van het studievoorschot; in de vijf voorgaande jaren was het aandeel thuiswonende studenten stabiel. Deze ontwikkeling doet zich met name voor onder startende studenten in de leeftijd tot 19 jaar. In 2015 woonde 90% van deze startende studenten uit Zwolle nog thuis. In 2016 woont 95% van de starters onder de 19 jaar nog thuis. De verwachting is dan ook dat bij een gelijkblijvend aantal studenten, de druk op studentenwoningen zal afnemen de komende jaren. Als de onderwijsinstellingen in de stad inzetten op het verhogen van de studentenaantallen, gaat dit uiteraard niet op.

In de landelijke monitor studentenhuusvesting wordt ervan uit gegaan dat het aandeel uitwonende studenten met -2% afneemt tussen leerjaar '15-'16 en '23-'24. In de Primos 2016 prognose is rekening gehouden met het studievoorschot, waarbij jongeren minder snel uitwonend gaan. Hierbij is in de Primos-prognose 2016 aangenomen dat de kans dat hoger opgeleide jongeren tussen de 17 en 24 jaar het ouderlijk huis verlaten met 20% daalt ten opzichte van de trendmatig berekende kans. Doordat in de provincie Overijssel gekozen is voor het hanteren van gemiddelden over de Primos prognoses 2012 - 2016, dempt dit het effect van de trend die Primos 2016 voor studenten meeneemt. De in dit onderzoek gehanteerde prognose kan daarmee op een groter aantal jonge huishoudens uitkomen dan volgens de meest recente inzichten. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de invloed van de ontwikkeling van het aantal uitwonende studenten voor de woningmarkt in Zwolle.

Aandachtspunt:

- De invoering van het leenstelsel leidt mogelijk tot een verminderde vraag naar woongelegenheden voor uitwonende studenten.
- Uit onderzoek van ABF Research blijkt dat de wens van studenten zich met name richt op zelfstandige woonruimte, en dat woonruimte met gedeelde voorzieningen minder gewild is. Bij een afnemende vraag naar huisvesting voor studenten, zullen onzelfstandige woonruimten als eerste onder druk komen te staan.
- Mogelijk zijn deze woonruimten geschikt voor de (tijdelijke) huisvesting van alleenstaande statushouders. Gezien het feit dat gebruik moet worden gemaakt van gedeelde voorzieningen en vaak geen aparte slaapkamer beschikbaar is, zijn de woonruimten waarschijnlijk minder geschikt voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit Bescherm Wonen.

Ook is in het onderzoek van ABF Research een analyse gemaakt van de betaalbaarheid van woningen voor studenten. Uitwonende studenten hebben volgens de definitie van dit onderzoek gemiddeld een besteedbaar inkomen van € 1.061. De woonuitgaven van deze studenten zijn gemiddeld circa € 400. De gemiddelde woonquote voor uitwonende studenten in Zwolle ligt op 39%. Dit is in lijn met de uitkomsten voor jongeren tot 23 jaar zoals beschreven in paragraaf 2.6.

3.6 Woningbehoefte zorgdoelgroepen

Ieder mens heeft specifieke wensen en behoeften op het gebied van wonen, woonomgeving en voorzieningen. Dit geldt zowel voor mensen met, als mensen zonder een zorg- en/of ondersteunings-

behoefte. Om een beeld te krijgen van de specifieke behoeften van de zorgdoelgroepen op het gebied van woning, omgeving en voorzieningen worden de kernbehoeften beschreven die voor het grootste deel van de zorgdoelgroep geldt, maar ook op welke onderdelen er meer maatwerk nodig is om aan te sluiten bij de behoeften. Voor deze beschrijvingen zijn o.a. de volgende bronnen gebruikt:

- Onderzoek ANBO (2016)
- Onderzoek KCWZ (2015)
- Onderzoek WOONZ (2016)

Ouderen

Woning

De belangrijkste behoefte die ouderen hebben is dat de woning een goed toegankelijke nul-treden woning is. Dit kan een grondgebonden woning zijn, maar ook een appartement met lift kan hier aan voldoen. De wens is vaak om meer dan één slaapkamer te hebben met oppervlakte tussen de 80 en 120 m² waarbij de wens naar oppervlakte en aantal kamers afneemt naarmate men ouder wordt. Andere gewenste kenmerken zijn privacy en de aanwezigheid van een tuin. Veiligheid van de woning alsmede goed toegankelijke sanitaire ruimte zijn ook een belangrijk behoefte voor deze doelgroep. Vanaf 75 jaar neemt de wens om te huren toe, maar deze wens wordt sterk beïnvloed door het inkomen.

Omgeving

Voor ouderen is de omgeving een belangrijke basis. Het liefst midden in de samenleving in gemengde wijken. Daarnaast speelt de infrastructuur een belangrijke rol. Onderdeel hiervan is de beschikbaarheid en toegankelijkheid van openbaar vervoer, aangevuld met andere mobiliteitsoplossingen (Regiotaxi, vrijwilligersvervoer, etc.). Dit geldt met name in die situaties dat de aanwezigheid van verschillende voorzieningen niet in de nabijheid beschikbaar zijn. Met nabijheid wordt bedoeld, op loopafstand.

Verder wordt er veel waarde gehecht aan toezicht in de openbare ruimte, kortom een omgeving waarin mensen zich veilig voelen. De aanwezigheid van groen in de wijk en/of natuur in de buurt vinden ouderen over het algemeen belangrijk.

Een kenmerk waar maatwerk van toepassing is, is een vertrouwde omgeving, met familie en vrienden in de nabijheid.

Voorzieningen

Op zorgvoorzieningen maken veel ouderen gebruik van hulp bij huishouden. Daarnaast kan er behoefte zijn aan tijdelijke opvang of persoonsalarmering. Ook is een goede bereikbaarheid en nabijheid van huisarts en apotheek evenals supermarkt en winkels van belang. Door (vaak) afnemende mobiliteit, is het van belang om zo laagdrempelig mogelijk nog bij zo veel mogelijk voorzieningen te kunnen komen. Ouderen hebben ook vaker behoefte aan gemaksdiensten gerelateerd aan bijvoorbeeld onderhoud van de woning of tuin. Sociale contacten, net als een (zinnige) dagbesteding kunnen bijdragen een gevoel van 'erbij' te horen en nog mee te doen. Hiervoor zijn bijvoorbeeld inloopvoorzieningen en dag-activiteiten van belang.

Mensen met psychiatrische problematiek (GGZ)

Woning

Deze doelgroep doet veelal een beroep op de goedkopere eenpersoonshuisvesting binnen de sociale huursector. Voor de subgroepen beschermd en beschut wonen kan ook aan een geclusterde woonvorm

of zelfstandige wooneenheden binnen één woongebouw gedacht worden al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen.

Omgeving

Een goed toegankelijk openbaar vervoer is voor het grootste deel van de groep van belang, maar verder is het vaak maatwerk wat van toepassing is. Afhankelijk van de behoefte van de cliënt kan dit bijvoorbeeld een prikkelrijke (centrum) of meer prikkelarme omgeving zijn (buitenwijken). Voor de ene cliënt is het van belang zo dicht mogelijk bij zijn sociale netwerk te blijven wonen, maar anderen kunnen juist baat hebben bij meer verwijderen hiervan, als het netwerk een negatieve invloed op het welbevinden van de cliënt heeft. Inclusie is ook hier van belang, en met name of de omgeving open staat voor de nieuwe bewoners met deze achtergrond. De leefstijlen van de verschillende wijken kunnen een goede indicatie zijn van de mensen in de wijk en of dit aansluit bij de behoefte van een specifieke cliënt.

Voorzieningen

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat zorg en ondersteuning in de nabijheid van belang is voor deze doelgroep. Daarbij gaat het met name om 24-uurs toezicht, ambulante ondersteuning en crisisopvang. Verder is er vaak behoefte aan inloopvoorzieningen en dagactiviteiten.

In het onderzoek van DSP worden een aantal aanvullende kwalitatieve aspecten benoemd die van invloed zijn op de woonwensen van GGZ-cliënten die zelfstandig gaan wonen. Voor meer informatie verwijzen we dan ook naar deze rapportage.

Mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking

Woning

Toegankelijkheid en veiligheid zijn de belangrijkste kenmerken van de woning. De mensen die niet intramuraal verblijven, maar zelfstandig wonen doen veelal een beroep op de goedkopere eenpersoonshuisvesting binnen de sociale huursector.

Voornamelijk voor de groep mensen met een fysieke beperking worden aanvullende eisen gesteld aan de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woning. Veel van deze mensen zijn rolstoelgebonden, wat direct van invloed is op de kenmerken waaraan de woning moet voldoen.

Omgeving

Waar mogelijk blijven ook mensen met een handicap het liefst wonen in een omgeving die vertrouwd is. Inclusie is daarbij een veel gehoord woord. Deze cliënten blijven het liefst zo lang mogelijk wonen binnen de sociale context waarbinnen zij zijn opgegroeid. Ook voor cliënten die zelfstandig wonen geldt dat zij behoefte aan een waardevolle daginvulling, in de vorm van werk, onderwijs of dagbesteding hebben. Bereikbaarheid is daarom ook voor deze groep een cruciaal aspect, wat binnen de woonomgeving zo optimaal mogelijk zou moeten worden georganiseerd.

Voorzieningen

Voor deze doelgroep is de aanwezigheid van dagbesteding en/of werk in de nabijheid van groot belang. Ook de aanwezigheid van meer ouderenzorg-achtige voorzieningen zijn voor deze groep meer en meer van belang, dit in verband met de ouder wordende populatie binnen de gehandicaptenzorg.

Woning

Het merendeel van deze groep woont tot het 18^e levensjaar in een gezinssituatie. Voor een deel van deze jeugdigen soms ook na het 18^e levensjaar. In de gevallen dat het kind niet op kan groeien in het gezin waar hij of zij is grootgebracht dan wordt er voorkeur aan gehecht om het liefst zo dicht mogelijk bij de sociale leefwereld van het kind te blijven wonen.

Voor de groep jongeren die de leeftijdsgrens van 18 passeert zien we verschillende ontwikkelingen, afhankelijk van de ontwikkeling van de jeugdige. Soms al prima zelfstandig maar dan is vaak behoefte aan betaalbare huurwoningen die vaak schaars zijn.

Omgeving

Het ligt voor de hand dat jeugdigen zoveel mogelijk binnen een setting opgroeien als waar ze vandaan komen. In sommige gevallen, maar dit zijn wel uitzonderingen, is het veiliger en dus verstandiger om het kind juist uit die vertrouwde setting te halen. Eigenlijk geeft dit aan dat voor deze doelgroep maatwerk van groot belang is.

Voorzieningen

Voor wat betreft de locatie waar de woning staat, wordt veel waarde gehecht aan een plek in de buurt van voorzieningen (openbaar vervoer, winkels, school).

Aandachtspunten:

- Als we kijken naar de kwalitatieve woningbehoefte van de zorgdoelgroepen en het kwalitatieve aanbod wat beschikbaar is binnen Zwolle, dan zijn er altijd woningen aanwezig die aan de criteria voldoen. Aangezien het toch vaak om maatwerk gaat, is het vooral de vraag of de juiste woning ook op het juiste moment vrijkomt voor de persoon die op dat moment de woonbehoefte heeft.

3.7 De extra woningvraag van specifieke doelgroepen en zorggroepen

In de voorgaande paragrafen is nader ingegaan op de woningbehoefte van specifieke doelgroepen en zorggroepen op de Zwolse woningmarkt. Een belangrijk deel van de woningvraag van deze groepen richt zich op de sociale huursector. In deze afsluitende paragraaf van dit hoofdstuk over de ontwikkeling van de woningvraag in de gemeente, brengen wij zo goed als mogelijk in beeld welke extra vraag naar zelfstandige woningen is gemoeid met de huisvesting van alle genoemde groepen en op welke woningmarktsegmenten deze vraag zich richt. Waar mogelijk kwantificeren wij de vraag, waar dit niet mogelijk is proberen we een beredeneerde orde van grootte aan te geven.

Statushouders

De met de huisvesting van statushouders samenhangende extra woningbehoefte bedraagt naar schatting voor de komende jaren (tot en met 2020) gemiddeld 29 woningen per jaar. Wij gaan er vanuit dat deze vraag volledig betrekking heeft op woningen in de sociale huursector met een zwaar accent op de huur onder de onderste aftoppingsgrens.

Ouderen

De effecten van de extramuralisering van de ouderen met een lichtere zorgzwaarte (ZZP 1 t/m 3) zijn verdisconteerd in de Primos-prognoses die de basis vormen voor onze berekening van de kwantitatieve woningbehoefte. De woningvraag van ouderen met een zorgbehoefte leidt daarom niet tot een

aanvullende woningvraag ten opzichte van de eerder in dit hoofdstuk gepresenteerde aantallen. De mogelijkheden die er voor ouderen met een zwaardere zorgvraag zijn om een intramurale zorgindicatie extramuraal te verzilveren door middel van een volledig-pakket-thuis (VPT) of een modulair-pakket-thuis (MPT) heeft wel invloed op de vraag naar zelfstandige woningen. Immers, als een oudere in de eigen woning blijft wonen en daar de zwaardere zorg ontvangt, wordt de woning niet vrijgemaakt, waar dat bij een intramurale opname wel vaak het geval zou zijn (als er geen partner is die thuis blijft wonen). Het gebruik van VPT en MPT leidt daarmee tot een extra vraag naar zelfstandige woningen. In 2015 werd in Zwolle 3% van de indicaties V&V afgegeven zonder verblijf. Dit betreft ongeveer 20 gevallen. Het gebruik van VPT en MPT is daarmee nog vrij beperkt. De verwachting is echter dat het een grotere vlucht gaat nemen, temeer omdat de aankomende generatie ouderen meer financiële mogelijkheden en meer zelfregie heeft, en naar verwachting vaker zal kiezen voor het ontvangen van zorg in de eigen woning. De extra woningvraag die samenhangt met het thuis verzilveren van een intramurale indicatie, doet zich niet specifiek voor in de sociale huursector, maar zowel in de huur als de koopsector.

Mensen met psychiatrische problematiek

De structurele effecten van de ambulantisering van mensen met psychiatrische problematiek zijn verdisconteerd in de Primos-prognoses en daarmee opgenomen in de kwantitatieve woningbehoefteprognose in dit hoofdstuk. Uit het onderzoek van DSP blijkt echter dat sprake is van wachtlijsten bij de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Voor Zwolle wordt de extra vraag naar woningen om deze wachtlijsten in te lopen door DSP geschat op 70 woningen. De groep die zou kunnen uitstromen naar een zelfstandige woning bestaat uit zo'n 30 cliënten die Beschermd Wonen in natura ontvangen, zo'n 20 cliënten die Beschermd Wonen vanuit een PGB ontvangen en zo'n 20 cliënten die kunnen uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang. De cliënten die kunnen uitstromen uit Beschermd Wonen zijn voornamelijk alleenstaand. Het gaat naar schatting om zo'n 20 jongeren tot 23 jaar, zo'n 25 cliënten in de leeftijd van 24 tot 65 jaar en enkele oudere cliënten. Cliënten die uitstromen uit Beschermd Wonen hebben doorgaans een laag inkomen. Wij gaan ervan uit dat de groep tot 23 jaar is aangewezen op een kleine corporatiewoning (twee kamers, oppervlakte tot 50m²) met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. De groep in de leeftijd daarboven heeft ook baat bij een kleine goedkope corporatiewoning, met een huur tot maximaal de onderste aftoppingsgrens. De groep die kan uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang bestaat voor een aanzienlijk deel uit gezinnen. Alleenstaanden zijn aangewezen op een kleine, goedkope sociale huurwoning. De gezinnen zijn naar verwachting ook aangewezen op een corporatiewoning, maar uiteraard op een wat grotere woning. Voor deze groep is de bovenste aftoppingsgrens van belang in verband met de huurtoeslag.

Het onderzoek van DSP laat zien dat het tekort van 70 woningen in twee jaar ingelopen zou moeten worden. Ten slotte is het belangrijk op te merken dat als onderdeel van de procesverbetering uitstroom, het uitstromen naar de gemeente van herkomst zo goed mogelijk wordt gefaciliteerd, tenzij dit (zorginhoudelijk) niet gewenst is. Voor Zwolle als centrale gemeente, betekent dat dat de druk op de sociale huurvoorraad door uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang wat af kan nemen.

Mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking

De vraag naar zelfstandige woningen voor mensen met een verstandelijke of fysieke beperking als gevolg van het extramuraliseringsbeleid is opgenomen in de Primos-prognoses en daarmee in de berekening van de kwantitatieve woningbehoefte in dit hoofdstuk. Voor de kwalitatieve vraag heeft de ontwikkeling van de groep mensen met een verstandelijke of fysieke beperking die zelfstandig kunnen wonen wel consequenties. Het gaat hier voor een deel om de groep cliënten met een zorgzwaarte-

pakket VG3 en VG4. Deze groep is in twee jaar tijd (2014 – 2016) op het niveau van zorgkantoorregio Zwolle met 8% toegenomen.

De groep cliënten met een verstandelijke beperking die zelfstandig kan wonen heeft dezelfde kwalitatieve woningbehoefte als de GGZ-doelgroep; het gaat om goedkope kleine corporatiewoningen (twee kamers) voor alleenstaanden (het merendeel van de doelgroep), afhankelijk van de leeftijd van de cliënt met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens of de onderste aftoppingsgrens. Mensen met een fysieke beperking zijn vaker aangewezen op een toegankelijke en aanpasbare woning, aangezien deze mensen veelal rolstoel-gebonden zijn.

Jeugdigen met een ondersteuningsvraag

Van de jeugdigen die residentiele jeugdzorg ontvangen zal een groot deel na hun 18e op zoek gaan naar een plek om veelal begeleid te wonen. Dit kan een corporatiewoning zijn, maar ook een plek bij een zorgaanbieder waar begeleid wonen wordt geboden behoort tot de mogelijkheden. De groep die het betreft is grotendeels alleenstaand en de woningvraag is in kwalitatieve zin vergelijkbaar met die van jongeren met psychiatrische problematiek: goedkope kleine corporatiewoningen (twee kamers, kleine oppervlakte). Op dit moment zijn er zo'n 30 jongeren met residentiele jeugdzorg in Zwolle in de leeftijd van 17 of ouder, waarvan 17 in de leeftijd van 17 jaar. Bij een aanname dat ongeveer een derde van deze groep een beroep zal doen op een corporatiewoning om daar te kunnen wonen, bedraagt de vraag naar goedkope, kleine corporatiewoningen voor deze groep voor de komende jaren zo'n 5 à 6 woningen per jaar.

Resumerend

De behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen en zorggroepen, concentreert zich in belangrijke mate op de sociale huursector, en binnen de sociale huursector op de kleine en goedkopere woningen. In absolute zin bedraagt de extra behoefte aan sociale huurwoningen:

- zo'n 30 woningen per jaar in verband met de huisvesting van statushouders voor de komende jaren;
- zo'n 70 woningen in de eerste twee jaar in verband met het inlopen van wachtlijsten voor de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang.

In kwalitatieve zin is de beschikbaarheid van voldoende kleine en goedkope sociale huurwoningen waar de specifieke doelgroepen op zijn aangewezen van belang. De structurele vraag van mensen met psychiatrische problematiek, mensen die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang, mensen met een verstandelijke of fysieke beperking die zelfstandig kunnen wonen en residentieel wonende jongeren in de Jeugdzorg die 18 worden vraagt getalsmatig geen extra woningen ten opzichte van de eerder geraamde aantallen, maar wel de beschikbaarheid van huurwoningen met specifieke kwaliteiten en op de juiste plaatsen voor de betreffende doelgroepen. Voldoende van deze woningen moeten vrij komen om in de vraag van de specifieke doelgroepen te voorzien. De ontwikkeling van de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang als de huidige tekorten zijn ingelopen blijkt moeilijk te ramen. Ten aanzien van de groep mensen met een verstandelijke beperking is de verwachting dat men vaker extramuraal zorg zal ontvangen, maar de mate waarin dit het geval zal zijn is op dit moment niet goed te ramen. Het aantal cliënten met een fysieke beperking met een indicatie zonder verblijf bedraagt op dit moment 26. In de komende jaren loopt dit naar verwachting op tot 29. Om deze toename te faciliteren zijn dus enkele aanpasbare of aangepaste woningen nodig.

3.8 Overige woningmarktopgaven

- De belangrijkste huisvestingsopgave ligt in de bestaande woningvoorraad. Voor een goed functionerende woningmarkt is het belangrijk dat die bestaande voorraad aan blijft sluiten bij de vraag. Voor toekomstwaarde van vastgoed zijn continue investeringen in die voorraad noodzakelijk. In verduurzaming, in het geschikt maken voor een veranderende levensfase, om een nieuwe doelgroep te bedienen.
- Een belangrijke opgave is de verstedelijkingsopgave van Zwolle en de positie die Zwolle inneemt in de regio. Sturen op meer stedelijke woonmilieus betekent dat het contrast tussen Zwolle en de omliggende gemeenten groter wordt, terwijl Zwolle ook veel huishoudens uit de regio bedient en gezinnen belangrijk zijn voor de stad. In de huursector zijn de vraag naar grondgebonden woningen en appartementen veel meer in balans en lijken er meer mogelijkheden om te werken aan stedelijke woonmilieus. Het contrast tussen de kwalitatieve woningvraag in de huursector en in de koopsector vraagt ook om het maken van keuzes ten aanzien van de ontwikkeling van de wijken in de stad.
- De toegangscriteria voor een intramurale setting zijn steeds verder aangescherpt. Als deze trends zich voortzetten zou er mogelijk leegstand kunnen ontstaan in intramurale voorzieningen door een afnemende vraag. Volg deze ontwikkeling nauwlettend en ga in overleg met de eigenaren van het betreffende vastgoed om te zoeken naar nieuwe bestemmingen.
- De bestaande voorraad zal gestaag energiezuinig en gasloos moeten worden. Corporaties vernieuwen hun bezit gestaag en in Zwolle zijn zij al heel ver. In de particuliere sector gaat dit doorgaans moeizamer, terwijl de opgave daar vaak groter is. Dit vraagt een vernieuwingsopgave voor de stad, waarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden om woningen nog aan te passen aan de eisen van de tijd.
- De Zwolse corporaties, de gemeente en de zorgaanbieders sturen actief op het afstemmen van de woon- en leefomgeving op de woonwensen van verschillende leefstijlgroepen en op het aantrekken in wijken van specifieke leefstijlgroepen door woningaanbod en inrichting van de leefomgeving. In een aparte bijlage is voor elke wijk in de gemeente een factsheet uitgewerkt waarin de ontwikkeling van de wijk is geduid en waarin, rekening houdend met aanwezige woonmilieus en verhoudingen tussen leefstijlen van inwoners, specifieke aandachtspunten worden benoemd in de opgaven in de wijken.

4 Aanbevelingen

Op grond van de uitgevoerde analyses komen wij tot een aantal aanbevelingen met betrekking tot de woningmarktontwikkelingen en de vraagstukken rond wonen met zorg.

Groei en het belang van jongere huishoudens voor de stad

- Er vestigen zich minder gezinnen in de stad dan er vertrekken. Hoewel het een gebruikelijke tendens is in grotere steden dat jonge huishoudens in de gezinsvormende fase de stad verlaten, is het met oog op de vergrijzing van belang dat huishoudens in de werkende leeftijd in de stad kunnen en willen blijven wonen. Zwolle is een stad met naar verhouding veel gezinnen, die ook binnen de stad een volgende stap in de wooncarrière willen kunnen zetten. Maak een bewuste keuze voor het faciliteren hiervan en vertaal dit naar woonbeleid. Het faciliteren van gezinnen in de koopsector is daarbij een essentiële component. Deze draagkrachtige huishoudens zijn van groot belang voor de stad.
- Het vasthouden van gezinnen vraagt een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in brede zin voor deze groepen, waarin de beschikbaarheid van een aantrekkelijk woningaanbod een zeer belangrijke component is. Het faciliteren van jongere huishoudens en gezinnen in de stad is van groot belang voor de balans tussen jongeren en ouderen, werkenden en niet-werkenden in de stad. Dat moet een belangrijk aandachtspunt zijn bij de inrichting van het woningbouwprogramma.

Visie op verstedelijking

- Het onderzoek laat een grote vraag zien naar grondgebonden woningen, zeker in de koopsector. Een belangrijk punt van aandacht is hoe deze vraag zich verhoudt tot de verstedelijkingsopgave van Zwolle. Sturen op meer stedelijke woonmilieus betekent dat het contrast tussen Zwolle en de omliggende gemeenten groter wordt, terwijl Zwolle ook veel huishoudens uit de regio bedient en gezinnen belangrijk zijn voor de stad. In de huursector zijn de vraag naar grondgebonden woningen en appartementen veel meer in balans en lijken er meer mogelijkheden om te werken aan stedelijke woonmilieus. Ontwikkel een heldere visie op de verstedelijkingsopgave van Zwolle en de positie van de huursector en de koopsector daarin.
- Het contrast tussen de kwalitatieve woningvraag in de huursector en in de koopsector vraagt ook om het maken van keuzes ten aanzien van de ontwikkeling van de wijken in de stad. In de huursector is de vraag veelal afkomstig van kleine huishoudens, in de koopsector vaak van gezinnen. Deze ontwikkeling kan leiden tot verdergaande verschillen in de bewonersopbouw van wijken en het meer uiteen groeien van wijken. Er kan voor gekozen worden er juist op te sturen dit tegen te gaan. Hierop moet een visie worden ontwikkeld.
- In de woningbouwprogrammering moet de visie van Zwolle op haar positie in de regio en op de gewenste ontwikkeling van de wijken tot uitdrukking komen.

Geschiktheid van de woningvoorraad

- Omdat ouderen steeds langer zelfstandig wonen, en bij voorkeur in de woning waar zij altijd hebben gewoond, is de geschiktheid van woningen in de bestaande woningvoorraad een des te groter aandachtspunt. Het animo onder ouderen om preventief woningaanpassingen te doen is doorgaans beperkt. Men wacht tot het vanwege de gezondheid noodzakelijk wordt om aanpassingen te doen. Werk aan het bewust maken van ouderen van het belang van het tijdig aanpassen van de eigen woning.

- Een andere optie is mensen te verleiden om preventief te verhuizen. De woning die achterblijft kan worden opgeknapt voor nieuwe bewoners. Ook waar het preventief verhuizen betreft zijn ouderen doorgaans zeer terughoudend. Het is een grote mentale stap om de woning te verlaten waar men vaak al decennia woont. Toch is toevoegen van kleinere, geschikte woningen aan de voorraad, waardoor grotere woningen vrijkomen voor andere groepen, vanuit woningmarktperspectief een aantrekkelijke optie. Ondersteun en ontplooi initiatieven om ouderen te stimuleren door te stromen naar meer geschikte woningen en zo woningen voor andere groepen vrij te maken.
- Het toenemende aantal dementerende ouderen dat thuis woont, stelt eisen aan de woning waar deze ouderen verblijven. Probeer deze groep hierin te ondersteunen met bijvoorbeeld de implementatie van verschillende vormen van Domotica, waaronder personenalarmering en zorg op afstand.
- Het toenemende aantal 'eenzame' ouderen dat zelfstandig woont, is van invloed op de benodigde aanwezigheid van voorzieningen in de directe woonomgeving. We bevelen aan om te zorgen voor voldoende aanwezigheid van inloop-, en dagbesteding voorzieningen, maar ook aan voorzieningen die zich richten op het herkennen en/of vroeg signaleren van aan eenzaamheid verwante problematiek. Eenzaamheid behoeft ook aandacht omdat veel mantelzorgers zich in de leeftijd van 50 – 65 jaar bevinden. Het kleiner worden van deze groep kan negatieve gevolgen hebben voor de vereenzamingsproblematiek.

Betaalbaarheid van het wonen

- Veel groepen in Zwolle zijn voor hun huisvesting afhankelijk van een betaalbare sociale huurwoning. De beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen is een blijvend aandachtspunt. De behoefte aan sociale huurwoningen wordt in belangrijke mate beïnvloed door de ontwikkeling van de economie en de effecten daarvan op de inkomens. Stuur op voldoende woningen in de corporatievoorraad in de juiste huurprijsklassen, aansluitend op de ontwikkeling van de omvang van doelgroepen en de wettelijke kaders (passend toewijzen). Heb aandacht voor groepen die mogelijk in betaalbaarheidsproblemen komen omdat wettelijk vastgestelde huurprijsklassen niet altijd aansluiten bij de specifieke situatie van individuele huishoudens. Zie de behoefte aan woningen in de verschillende huurprijsklassen daarom als ondergrenzen.
- Dit geldt specifiek voor gezinnen met kinderen, een belangrijke groep voor de stad. Zij zijn een kwetsbare groep in de huursector. De gemiddelde huur van deze groep ligt in Zwolle op dit niveau, op € 492 per maand. Deze groep kan, op basis van de NIBUD-normen, nauwelijks méér betalen. Heb aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen voor gezinnen die behoren tot de corporatiedoelgroep.
- Er is een grote oriëntatie op de huursector in Zwolle, maar groepen met een wat hoger inkomen hebben maar beperkt toegang tot de sociale huursector. Tegelijk lijkt er een behoorlijke kloof tussen de sociale huursector en de goedkopere koopsector in de stad. Een 'gemiddelde' tussenwoning kost zo'n € 225.000. Om een dergelijke woning hypotheckair te financieren, is een inkomen nodig van zo'n € 48.000. Er is in Zwolle een toenemende behoefte aan goedkopere particuliere huurwoningen en huurwoningen met een huur aan de onderkant van de vrije sector voor huishoudens met een middeninkomen. Het is een belangrijk aandachtspunt dat deze vraag voldoende wordt ingevuld. Ga in gesprek met marktpartijen over het oppakken van deze vraag en over de inkomenseisen die gesteld worden aan de toegang tot de vrije huursector.

Inkomensontwikkeling en vraag naar corporatiewoningen in de kernvoorraad

- Binnen de corporatiesector is de tendens dat de huurders voor een steeds groter deel bestaan uit alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, ouderen met alleen AOW of een klein pensioen en

huishoudens zonder een inkomen uit arbeid. Dit hangt in hoge mate samen met de toegang tot de sociale huursector en aan het beleid dat is gericht op het verminderen van het aandeel huishoudens met een hoger inkomen in een corporatiewoning met een gereguleerde huur. De veranderende samenstelling van de groep huishoudens die zich op de corporatiesector richt, betekent dat een groter gewicht komt te liggen bij de woningen met een huur tot de aftoppingsgrenzen, en dan vooral de onderste aftoppingsgrens. Corporaties moeten de beschikbaarheid van deze woningen in hun streefhuurbeleid afstemmen op de vraag van de doelgroep.

- Ook voor de huisvesting van vergunninghouders wordt veelal een beroep gedaan op dit deel van de corporatiesector. De toestroom van asielzoeker is afhankelijk van veel externe factoren en kan snel fluctueren. Zorg dat flexibel in kan worden gespeeld op deze vraag, door het creëren van ruimte binnen de bestaande corporatievoorraad, of door het kunnen toevoegen van (tijdelijke) woonruimte voor deze groep.
- Datzelfde geldt voor de vraag die samenhangt met het inlopen van de wachtlijsten bij de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang (70 kleine, goedkope corporatiewoningen in de eerste twee jaar). De toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen voor deze groepen laat zich moeilijk ramen. Volg de woningbehoefte van deze groepen nauwlettend en blijf in overleg met de partijen die betrokken zijn bij de begeleiding van deze groepen.
- Om in de vraag van deze kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorzien, is het van groot belang dat er voldoende kleine, goedkope huurwoningen zijn en ook in voldoende mate *beschikbaar* komen. Voorkom dat (verdere) wachtlijsten ontstaan waardoor cliënten onnodig in een zorgintensievere (en duurdere) setting blijven zitten of nog niet de juiste zorg en woonvorm kunnen krijgen die past bij hun behoefte.
- In dit onderzoek is de ontwikkeling in beeld gebracht van de vraag naar corporatiewoningen bij gelijkblijvende druk op de sociale huursector. Deze druk wordt door een deel van de woningzoekenden als hoog ervaren. Het toevoegen van extra sociale huurwoningen draagt bij aan het verminderen van de druk op de sociale huurmarkt. Voer het gesprek over wat een acceptabele druk is op de woningmarkt in termen van slaagkansen en zoektijden en stuur eventueel bij in de omvang van de kernvoorraad.
- De sociale huurvoorraad is van groot belang voor (kwetsbare) groepen inwoners met lage inkomens. Conjuncturele ontwikkelingen zijn moeilijk te voorspellen en hebben grote invloed op de financiële positie van huishoudens. Dat pleit voor het behoedzaam omgaan met de beschikbare voorraad sociale huurwoningen in de stad. Zorg ervoor dat genoeg wordt gedaan om vraag en aanbod op elkaar te laten aansluiten.

Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

- Uitgaande van de provinciale prognose moeten er in de periode tot 2032 zo'n 7.400 woningen aan de Zwolse woningvoorraad worden toegevoegd. Hierbij geldt een bandbreedte van 10% naar boven en naar beneden. Voor Zwolle is de verwachting dat de woningbehoefte zich zal ontwikkelen aan de bovenkant van de bandbreedte. Dit komt neer op zo'n 6.000 extra woningen in de eerste tien jaar en nog een 2.140 woningen in de vijf jaar daarna, totaal meer dan 8.100 woningen. Het betreft netto toevoegingen; als woningen worden onttrokken aan de voorraad liggen de benodigde toevoegingen hoger. Dit vraagt om flexibiliteit en een ruime marge in de programmering. Monitor of de planvoorraad in voldoende mate blijft voorzien in de ontwikkeling van de woningbehoefte.
- Een belangrijke component in de toekomstige aanvullende woningbehoefte, is het lage aantal verhuizingen onder ouderen. Oudere mensen wonen langer zelfstandig en wonen langer in hun huidige woning. Dat betekent dat deze woningen niet vrijkomen voor andere gegadigden en dezelfde woningen moeten worden toegevoegd. Aantrekkelijkheid en geschiktheid voor ouderen

van toe te voegen grondgebonden woningen, is een randvoorwaarde; het aantal ouderen in de stad zal de komende jaren verder toenemen, het aantal gezinnen neemt naar verhouding wat af.

- Ouderen die willen verhuizen richten zich in Zwolle vaak op een huurwoning. In de koopsector wordt een relatief beperkte vraag naar koopappartementen geraamd. Ervaringen op de Zwolse woningmarkt leren dat ouderen vaker spontaan kiezen voor het kopen van een appartement. De huidige rentestand speelt daarbij mee. Om deze ontwikkeling te faciliteren verdient het aanbeveling in de programmering flexibel om te gaan met de beoogde eigendomsvorm en vrij te laten of appartementen verhuurd of verkocht zullen worden.
- Er zijn diverse trends zichtbaar dat groepen op de woningmarkt zich richten op andere dan de gebruikelijke woonvormen. Dan kan het gaan om mantelzorgwoningen, kleine woningen (tiny houses), groepswonen etc. Op dit moment betreft de vraag naar dergelijke alternatieve woonvormen slechts een klein deel van de behoefte, maar het roept de vraag op of mensen in de toekomst heel anders willen wonen dan nu. Blijf de ontwikkelingen op dit punt volgen en zorg dat wordt voorzien in de veranderende woonvraag.

Studentenhuysvesting

- Mede onder invloed van de invoering van het leenstelsel, kiezen studenten er vaker voor thuis te blijven wonen bij hun ouders. Dat betekent een wat afnemende vraag naar (vaak onzelfstandige) studentenhuysvesting. Daar staat echter tegenover dat deze woningen en wooneenheden bijvoorbeeld geschikt kunnen zijn voor alleenstaande statushouders en mogelijk voor jeugdigen met een zorgbehoefte en cliënten met een Beschermd Wonen indicatie die kunnen uitstromen naar een zelfstandige woonvorm (als de locatie en de aard van de woonruimte voldoen aan de eisen voor deze groepen). Speel tijdig in op deze veranderingen.
- De ontwikkeling van het aantal studenten in de stad is ook afhankelijk van de ambitie van de onderwijsinstellingen ten aanzien van studentenaantallen. Overleg met de onderwijsinstellingen over de daaruit voortvloeiende potentiële vraag naar studentenhuysvesting om vraag en aanbod op elkaar te blijven afstemmen.

Opgaven vanuit de zorgbehoefte

- De komende jaren verandert er veel. De demografische ontwikkelingen in de gemeente Zwolle zorgen voor een verschuiving van de behoefte van de verschillende zorgdoelgroepen. In kwantitatieve zin zal het aantal inwoners met een zorgbehoefte gaan toenemen. Blijf als gemeente en woningcorporaties continue monitoren wat deze ontwikkelingen zijn. Dit is een belangrijke randvoorwaarde om tijdig in te kunnen spelen op veranderende behoeften.
- De kwalitatieve behoefte zal ook veranderen. In hoofdstuk 3 hebben we voor de verschillende groepen een aantal algemene kenmerken beschreven die van belang zijn voor wat betreft de woning, woonomgeving en het voorzieningenniveau (in de nabijheid). De diversiteit binnen de verschillende doelgroepen maakt echter dat voor veel onderdelen gekeken moet worden naar maatwerk. In sommige gevallen betekent dit dat maatwerk voor wat betreft verschillende subgroepen, in andere gevallen gaat het om maatwerk op het niveau van het individu. We adviseren de gemeente om op het moment dat inwoners zich bij de gemeenten melden met een zorg- of ondersteuningsvraag, voldoende aandacht te besteden aan het vinden van een maatwerkoplossing. Dit vraagt van de gemeente om een andere kijk op de wijze waarop indicatiestelling plaatsvindt. Voor de gemeente is het van belang om breder te kijken dan het zorg- of ondersteuningsvraagstuk, maar ook een aspect als huysvesting nadrukkelijk onderdeel te laten zijn van het gesprek met de inwoner.

- Om in de vraag van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorzien, is het van groot belang dat er voldoende kleine, goedkope huurwoningen zijn en ook in voldoende mate *beschikbaar* komen. We bevelen de gemeenten en de woningcorporaties aan om de kleine, goedkope huurwoningen in de voorraad te behouden, temeer daar de reactiegraad op deze woningen op dit moment hoog is. Gemeente en corporaties moeten gezamenlijk voorkomen dat (verdere) wachtlijsten ontstaan waardoor cliënten onnodig in een zorg-intensievere (en duurdere) setting blijven zitten of nog niet de juiste zorg en woonvorm kunnen krijgen die past bij hun behoefte. Op basis van dit onderzoek raden we aan om voor wat betreft de aanpak van wachtlijsten en het stimuleren van initiatieven om door- en uitstroom naar zelfstandiger vormen van wonen te bevorderen aan te sluiten bij recent onderzoek uitgevoerd in de gemeente Zwolle naar deze doelgroep (onderzoek DSP-Groep Beschermd Wonen, 2017).
- Met de uitkomsten van dit onderzoek stellen we voor dat gemeente en de partijen die deelnemen aan het WWZ038 met elkaar in gesprek blijven gaan om verder invulling te geven aan nieuw te ontwikkelen initiatieven en het definiëren van randvoorwaarden (die vertaald kunnen worden naar keuzes) die nodig zijn om de woonbehoefte en het woningaanbod voor de zorgdoelgroepen beter op elkaar aan te laten sluiten.
- We adviseren gemeenten en woningcorporaties om op basis van deze nieuwe initiatieven en randvoorwaarden een programmatische aanpak op te stellen om aan de slag te gaan met de verschillende opgaven. Het is onze optiek belangrijk dat deze aanpak wordt gedragen door de verschillende partijen.
- Het is belangrijk dat partijen gedurende dit traject - en met name tijdens de implementatie - rekening houden met aspecten die deze opgave kunnen beïnvloeden:
 - Behoeften en ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg gaan samen. Zo hebben passende woningen geen waarde als er geen adequate zorginfrastructuur aanwezig is (incl. algemene voorzieningen zoals inloop, welzijn, dagbesteding etc.). Een adequate zorginfrastructuur is daarentegen minder effectief als er geen passende woningen zijn. Het combineren van beide inzichten is van belang.
 - De beweging om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen heeft een effect op de inzet en vorm van zorg en ondersteuning thuis (ook financieel heeft dit effecten, verschuiving van Wlz naar Wmo).
 - Er is aandacht nodig voor de betaalbaarheid van zelfstandig wonen voor kwetsbare burgers. Te denken valt aan woningaanpassingen, maar ook eigen bijdrage voor zorg.
 - In de particuliere woonsector zijn mogelijk stimuleringsmaatregelen nodig om de woning dusdanig aan te passen dat de mogelijkheden zelfstandig te wonen worden vergroot.
 - Eventueel nieuw toe te voegen (zorg)woningen dienen zo mogelijk flexibel, levensloopbestendig en misschien zelfs tijdelijk te zijn.
 - Op het gebied van zorg en ondersteuning is mogelijk vernieuwing van het aanbod nodig: aanbod dat beter past bij de mogelijk veranderende vraag als gevolg van het langer zelfstandig thuis wonen.
 - Bij senioren speelt in de praktijk vaak een geringe bereidheid tot verhuizen een rol (bijvoorbeeld naar een meer 'toegankelijk' gebied voor senioren), mede bepaald doordat vaak wordt vastgehouden aan een vraagprijs die niet aansluit bij de markt.
 - Het langer in de eigen woning blijven wonen zal een positief effect hebben op het in stand houden van het sociaal netwerk van de inwoner. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor mensen groter om vanuit eigen kracht in het eigen netwerk op zoek te gaan naar adequate, informele oplossingen. Dit betekent dat investeren in woningen besparingen op kan leveren op het gebied van zorg en ondersteuning.

- Op basis van de onderzochte ontwikkelingen van de zorgvraag en het geïnventariseerde zorgvastgoed is niet eenduidig op te maken of het aanbod nu en in de toekomst aansluit bij de vraag. Om deze vraag-aanbod confrontatie te kunnen maken adviseren we om aanvullend onderzoek uit te voeren. Wij adviseren de gemeente en de woningcorporaties om veel input te verzamelen bij de zorgaanbieders die actief zijn binnen de gemeente Zwolle. Een aantal belangrijke vragen waar inzicht in benodigd is, zijn:
 - het aandeel cliënten dat extramuraal zou kunnen wonen binnen de verschillende sectoren;
 - de geschiktheid van een plaats (type voorziening, eenduidig vastgelegd);
 - inzicht in de huidige leegstand binnen het zorgvastgoed;
 - en bovendien speelt ook of de kwalitatieve vraag aansluit bij het aanbod (voldoet de plaats nog aan de huidige kwalitatieve vraag).

In onderstaand kader hebben we specifieke aanbeveling opgenomen hoe hier invulling aan kan worden gegeven.

- Zoals hierboven al aangegeven is het op basis van de beschikbare gegevens over de omvang van het huidige zorgvastgoed lastig om een betrouwbare inschatting te geven over het benodigde zorgvastgoed aanbod in de toekomst. Hiervoor is aanvullend onderzoek noodzakelijk. De aanpak voor dit aanvullende onderzoek zou er op hoofdlijnen als volgt uit kunnen:

- Stap 1: definities vaststellen; wat wordt er verstaan onder zorgvastgoed? Over welke vormen van wonen in combinatie met zorg gaat het? Tijdens dit onderzoek zijn er verschillende vormen van zorgvastgoed in kaart gebracht. Denk daarbij aan:
 - Vastgoed waar mensen verblijven op basis van een Wlz-indicatie, exclusief PGB en VPT die in reguliere woningen worden verzilverd.
 - Vastgoed waar mensen verblijven op basis van een GRZ of ELV indicatie (Zvw).
 - Vastgoed waar mensen verblijven op basis van BW-indicatie (Wmo).
 - Vastgoed waar mensen verblijven in het kader van crisisopvang of logeeropvang of kortdurend verblijf.
 - (Bescherpte) complexen waar mensen wonen conform scheiden wonen en zorg, en waarbij de zorg niet valt onder één van de hierboven genoemde definities.
 - Vastgoed dat wordt gebruikt voor dagbesteding.
 - Vastgoed dat wordt gebruikt voor behandeling.
 - Vastgoed dat wordt gebruikt voor welzijns-gerelateerde activiteiten (mits gekoppeld aan locaties voor verblijfszorg?).
 - Reguliere woningen waar mensen zelfstandig wonen (zelf huur/hypotheek betalen) en waar apart zorg wordt ingevlogen.

Bovenstaande opsomming is niet uitputtend, maar geeft een indruk van de diversiteit van hetgeen onder zorgvastgoed kan vallen. Het is belangrijk om in overleg met zorgaanbieders af te stemmen welke vormen van wonen aangemerkt zouden moeten worden als zorgvastgoed.

- Stap 2: Indelen bestaande lijst. Aan de hand van deze categorisering stellen wij voor om de bestaande lijst met zorgvastgoed te specificeren.
- Stap 3: Uitbreiden bestaande lijst. We hebben geconcludeerd dat de bestaande lijst niet volledig is. Niet alle zorgaanbieders, actief in Zwolle, zijn hierin opgenomen. We raden aan om binnen WWZ038 te inventariseren welke aanbieders ontbreken.
- Stap 4: Groepsinterviews met aanbieders. De groepsinterviews worden gebruikt om in ieder geval de volgende elementen in kaart te brengen:
 - Welke ontwikkelingen (in relatie tot een prognose) zijn van invloed op het in de toekomst benodigde aanbod van wonen, welzijn en zorg (zowel in kwantitatieve, als in kwalitatieve zin)?
 - Welke randvoorwaarden gelden in algemene zin voor wonen, woonomgeving en voorzieningen?
 - Welke knelpunten worden ervaren bij de in-, door- en uitstroom naar meer passende woonzorgvoorzieningen?
 - Hoe verhoudt bovenstaande zich tot de huidige samenstelling en beschikbaarheid van het zorgvastgoed (daarbij uitgaande van de afgesproken en vastgestelde definities wat wordt verstaan onder zorgvastgoed en welke categorieën daarbinnen worden onderscheiden)?
- Stap 5: Uitvoeren analyse. Op basis van de verzamelde gegevens, zowel cijfermatig, als de kwalitatieve input uit de groepsinterviews wordt de verwachte behoefte per type zorgvastgoed in kaart gebracht. Door dit af te zetten tegen het bestaande aanbod, worden de discrepanties tussen vraag en aanbod in kaart gebracht. Hierdoor ontstaat inzicht in de opgave voor de komende jaren.
- Stap 6: Opgave vertalen naar actieprogramma. Op basis van de uitkomsten van de analyse stellen we voor dat betrokken partijen (waaronder in ieder geval gemeente, corporaties en zorgaanbieders) op basis van voorliggende opgave komen tot een gezamenlijk en gedragen actieprogramma om aan de slag te gaan.

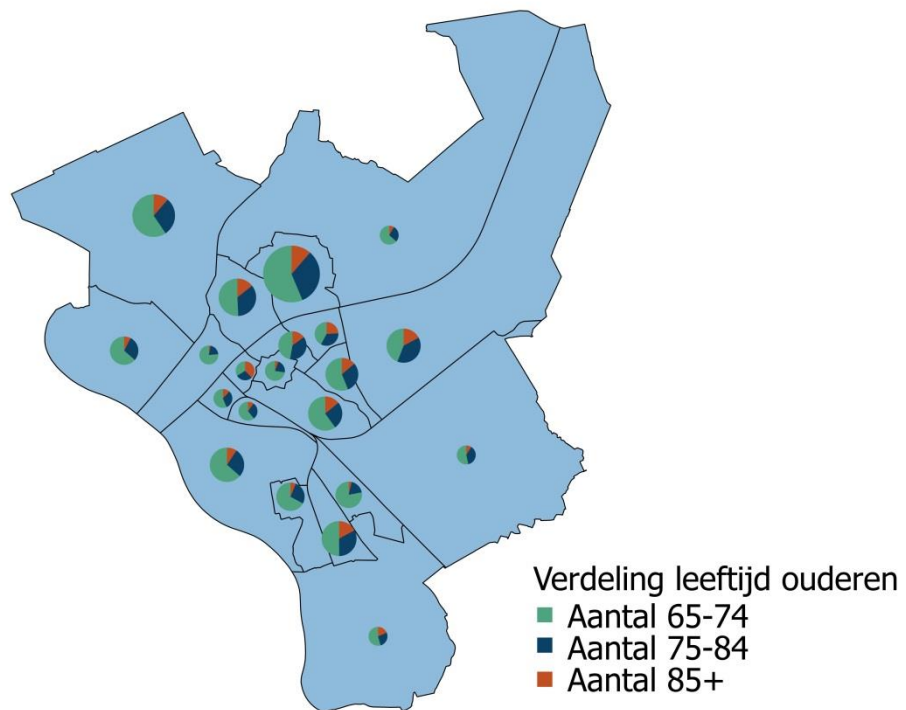
- Het is belangrijk dat gemeenten en woningcorporaties, zoals al eerder aangegeven, de informatievoorziening goed op orde te hebben om inzicht te krijgen en te blijven houden in de omvang en ontwikkeling van de verschillende zorgdoelgroepen en het aanbod. Met name door de decentralisatie is informatie steeds meer versnipperd geraakt en kost het steeds meer tijd om relevante gegevens boven tafel te krijgen. Door in (vervolg)-trajecten stakeholders goed en op tijd te betrekken en afspraken m.b.t. gegevensverzameling te maken waar partijen zich aan

committeren, kunnen ontwikkelingen en de invloed van genomen maatregelen ook adequater gemonitord worden. Zo kan er bijvoorbeeld ook beter gemonitord worden op de vraag en aanbod van zorgvraag en zorgvastgoed om bijvoorbeeld op tijd leegstand of een tekort te kunnen signaleren. We bevelen daarom ook aan dit een terugkerend onderdeel van de programmagroep WWZ-038 te laten zijn.

Bijlage 1: Verdiepde tabellen, grafieken en kaarten

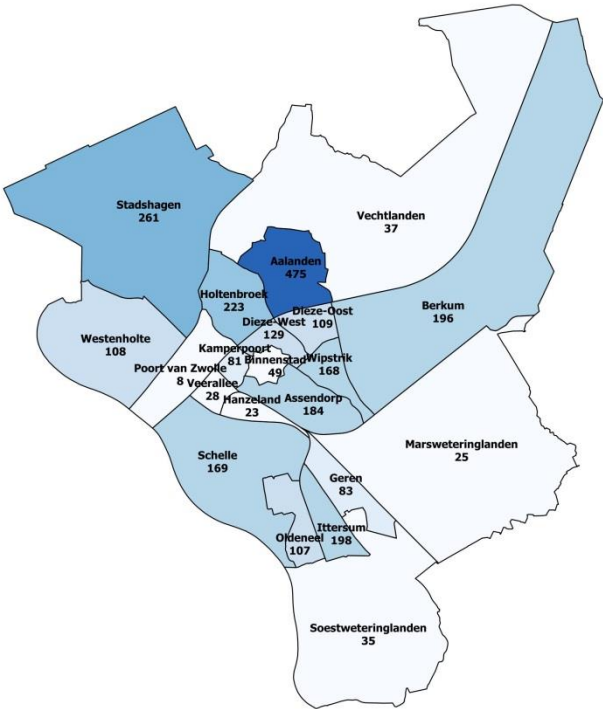
Zorgdoelgroepen

Figuur 1: Gemeente Zwolle. Verdeling aantal ouderen over drie leeftijdscategorieën naar wijk



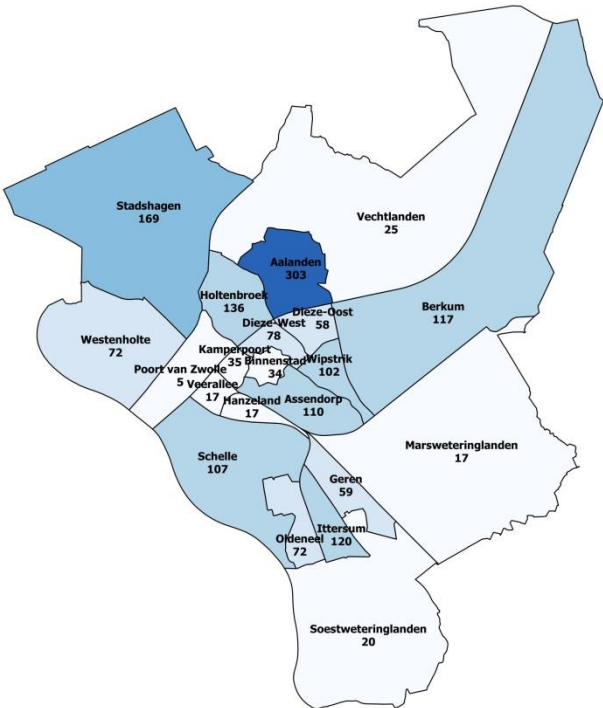
Bron: Primos, 2016.

Figuur 2: aantal ouderen met dementie naar wijk



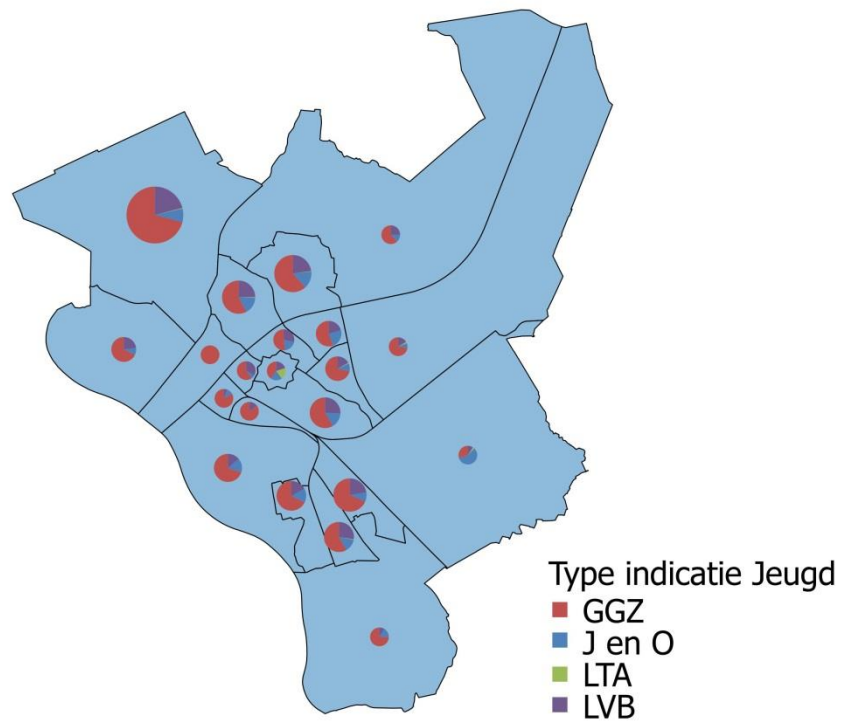
Bron: Cijfers en feiten over dementie (Alzheimer Nederland), bewerkt door bureau HHM.

Figuur 3: Gemeente Zwolle. Aantal eenzame ouderen naar wijk



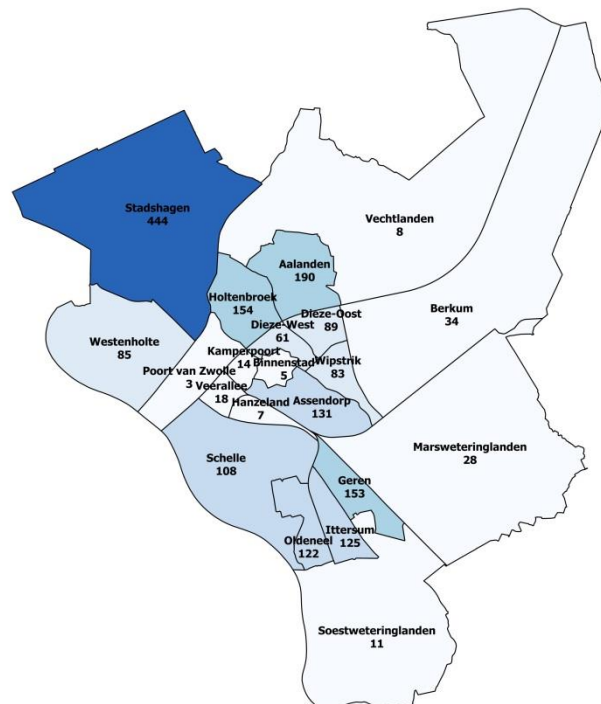
Bron: Feiten en cijfers rond eenzaamheid (Coalitie Erbij, RIVM) bewerkt door bureau HHM.

Figuur 4: Gemeente Zwolle. Verdeling cliënten met Jeugdwetindicatie naar soort en wijk



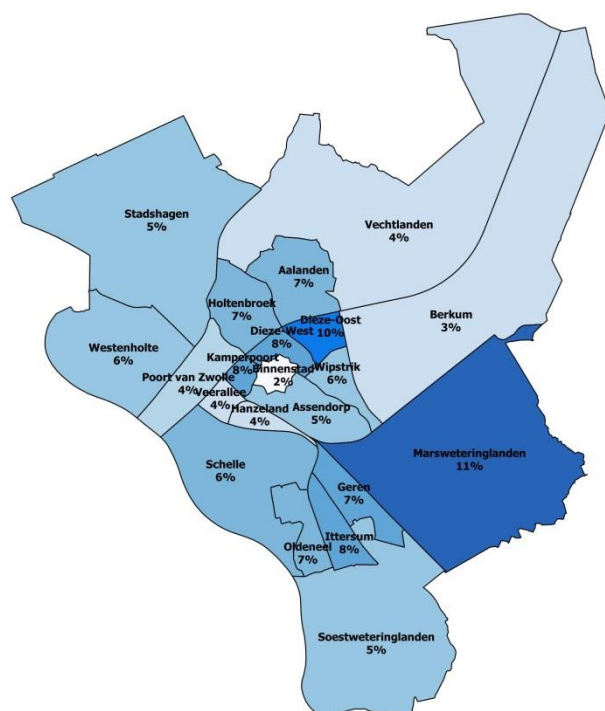
Bron: indicatiegegevens gemeente Zwolle, 2017.

Figuur 5: Gemeente Zwolle. Aantal Jeugdwetindicaties naar wijk



Bron: indicatiegegevens gemeente Zwolle, 2017.

Figuur 6: Gemeente Zwolle. Percentage cliënten met Jeugdwetindicatie t.o.v. aantal bewoners 0-19 jaar naar wijk



Bron: indicatiegegevens gemeente Zwolle, 2017.

Tabel 1: Samenstelling zorgvastgoed per sector en type voorziening

<i>Sector</i>	<i>Aantal plaatsen</i>
Verpleging en verzorging	2173
Onbekend	977
WZ	341
PG	231
PG/SOM	212
SOM	106
Overig, niet aangeboren hersenletsel	82
REV	76
PG/WZ	69
Gerontopsychiatrie	31
Geriatrische revalidatie	25
Overig	17
Hospice	6
Gehandicaptenzorg	647
VG 18+	345
Onbekend	117
VG 18+ en VG 18-	100
Overig, niet aangeboren hersenletsel (LG)	66
VG 18-	12
Beschermd wonen	7
Geestelijke gezondheidszorg	518
Onbekend	266
Beschermd Wonen	207
Beschut wonen	45
Maatschappelijk werk en opvang	154
Beschermd Wonen	68
Begeleid wonen	58
Opvang jongeren	11
Crisisopvang	9
Maatschappelijke opvang	6
Beschut wonen	2
Jeugdzorg	118
Beschermd Wonen	106
Onbekend	8
n.v.t.	4
Totaal	3610

Bron: Lijst zorgvastgoed WWZ-038, 2017.

Productgroepen per corporatie

Tabel 2: Gemeente Zwolle. Productgroepen op basis van type woning, aantal kamers en oppervlakte DeltaWonen

	<i>0 tot 30m²</i>	<i>30 tot 50m²</i>	<i>50 tot 70m²</i>	<i>70 tot 90m²</i>	<i>meer dan 90m²</i>	<i>Totaal</i>
Appartement	445	468	1.587	1.098	635	4.233
1 kamer	412	51	6	4		473
2 kamers	33	364	645	198	50	1.290
3 kamers		51	760	628	249	1.688
4 of meer kamers		2	175	268	336	781
onbekend			1			1
Eengezinswoning	1		104	1.234	1.993	3.332
2 kamers			29	38	19	86
3 kamers	1		32	414	257	704
4 of meer kamers			43	780	1.709	2.532
onbekend				2	8	10
Onzelfstandig	247	17	5	10	96	375
1 kamer			3			3
onbekend	247	17	2	10	96	372
Totaal	693	485	1.696	2.342	2.724	7.940

Bron: deltaWonen, 2017.

Tabel 3: Gemeente Zwolle. Productgroepen op basis van type woning, aantal kamers en oppervlakte Openbaar Belang

	<i>0 tot 30m²</i>	<i>30 tot 50m²</i>	<i>50 tot 70m²</i>	<i>70 tot 90m²</i>	<i>meer dan 90m²</i>	<i>Totaal</i>
Appartement	4	140	390	242	408	1184
2 kamers	3	115	159	21	1	299
3 kamers	1	25	158	89	24	297
4 of meer kamers			73	132	383	588
Eengezinswoning		8	57	393	747	1.205
2 kamers			16	1	1	18
3 kamers			41	133	13	187
4 of meer kamers		8		259	733	1.000
Onzelfstandig	40	173	4			217
1 kamer	40	173	4			217
Totaal	44	321	451	635	1.155	2.606

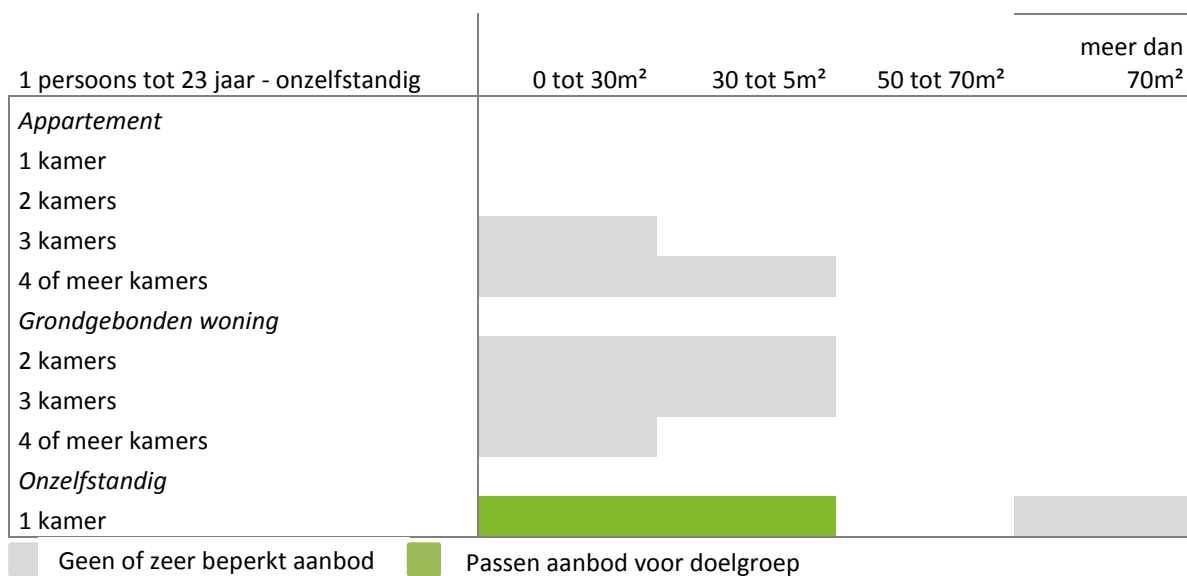
Bron: Openbaar Belang, 2017.

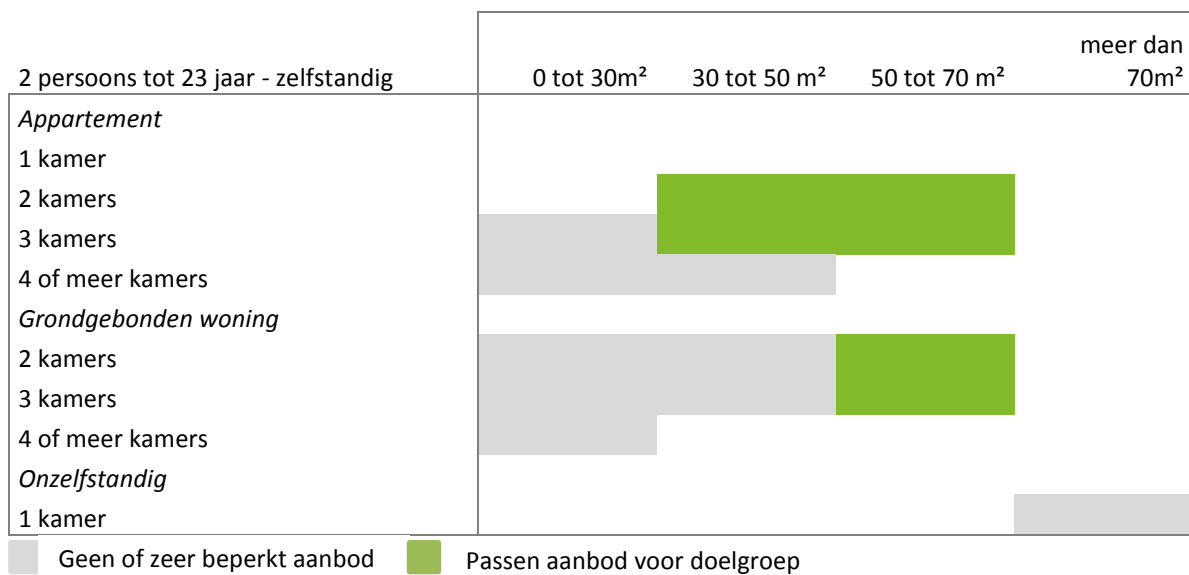
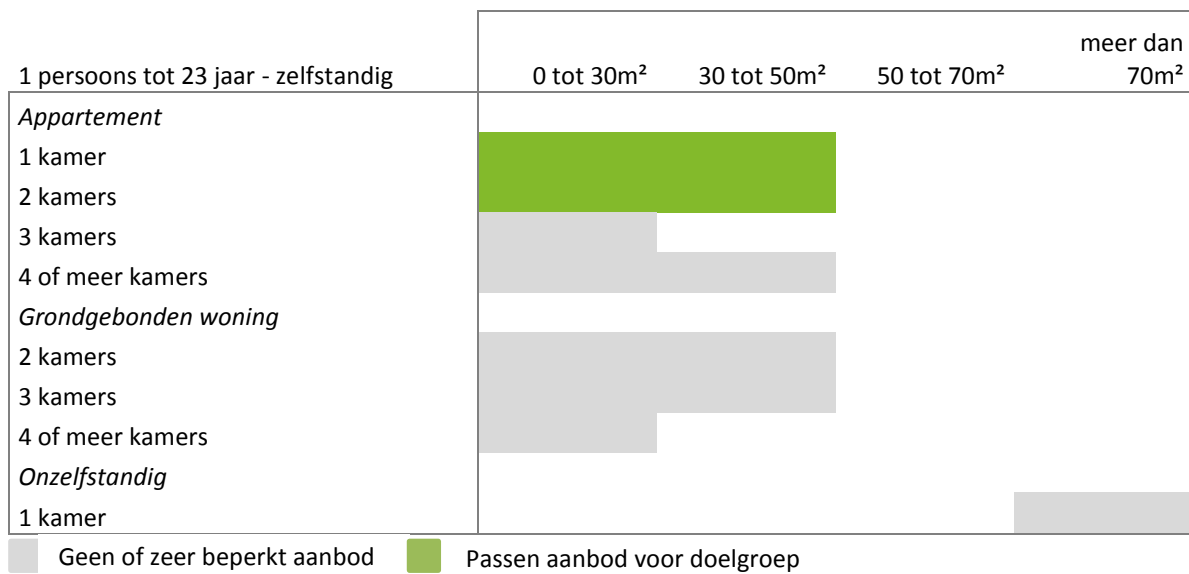
Tabel 4: Gemeente Zwolle. Productgroepen op basis van type woning, aantal kamers en oppervlakte SWZ

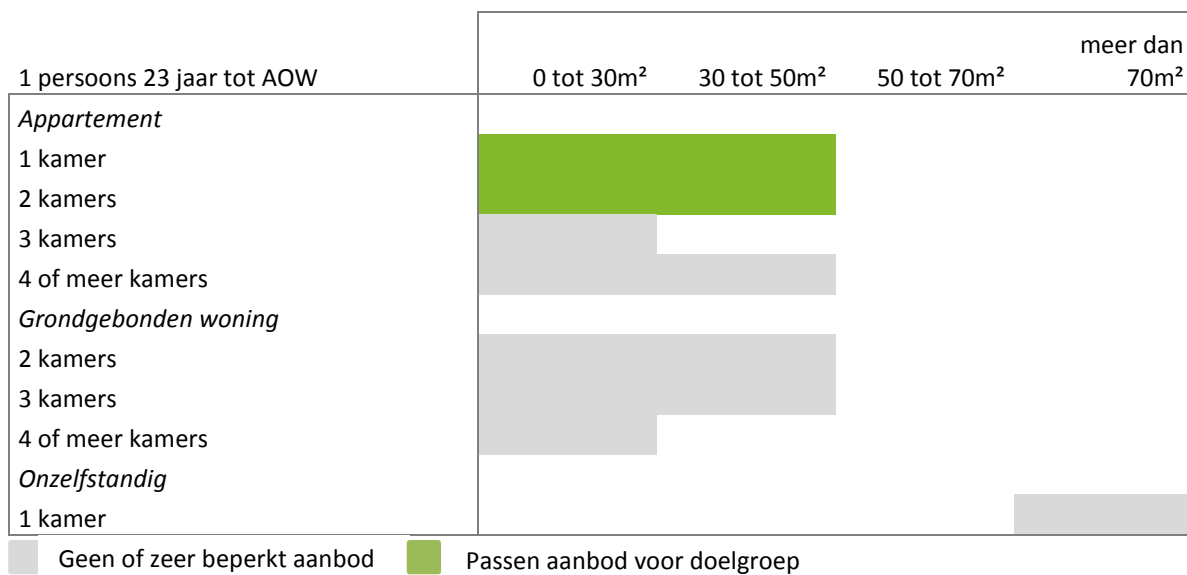
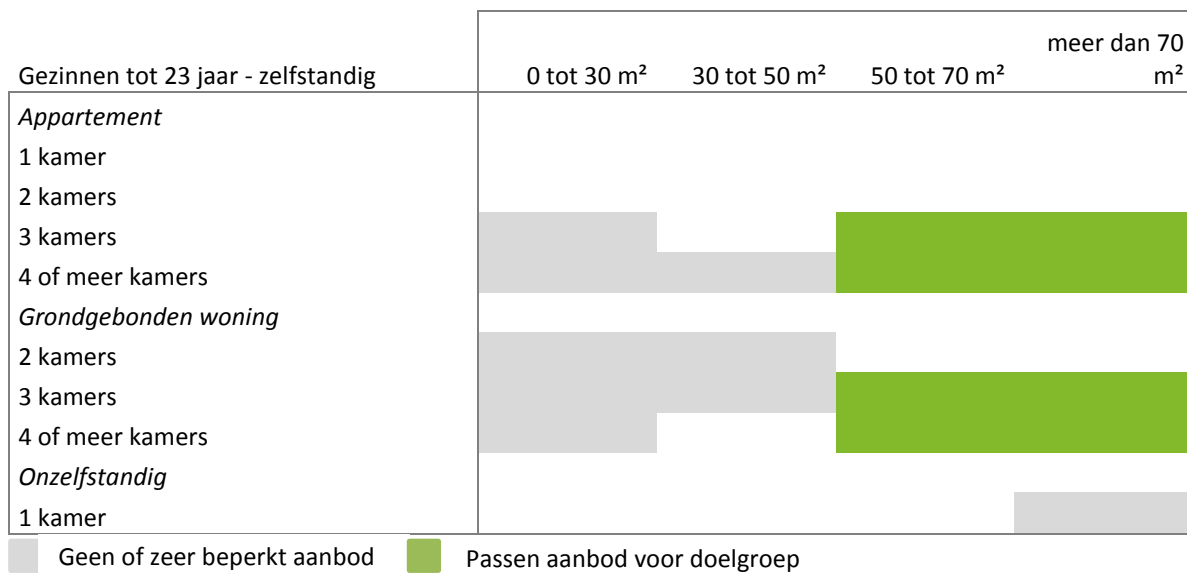
	0 tot 30m ²	30 tot 50m ²	50 tot 70m ²	70 tot 90m ²	meer dan 90m ²	onbekend	Totaal
Appartement	23	444	1.063	1.941	519	81	4.071
1 kamer	18	78	28	5			129
2 kamers	5	366	270	27	6	14	688
3 kamers			612	588	178	67	1.445
4 of meer kamers			153	1.321	335		1.809
Eengezinswoning			318	1.122	1.800	97	3.337
2 kamers				35	2		37
3 kamers			78	298	165	13	554
4 of meer kamers			240	789	1.633	84	2.746
Totaal	23	444	1.381	3.063	2.319	178	7.408

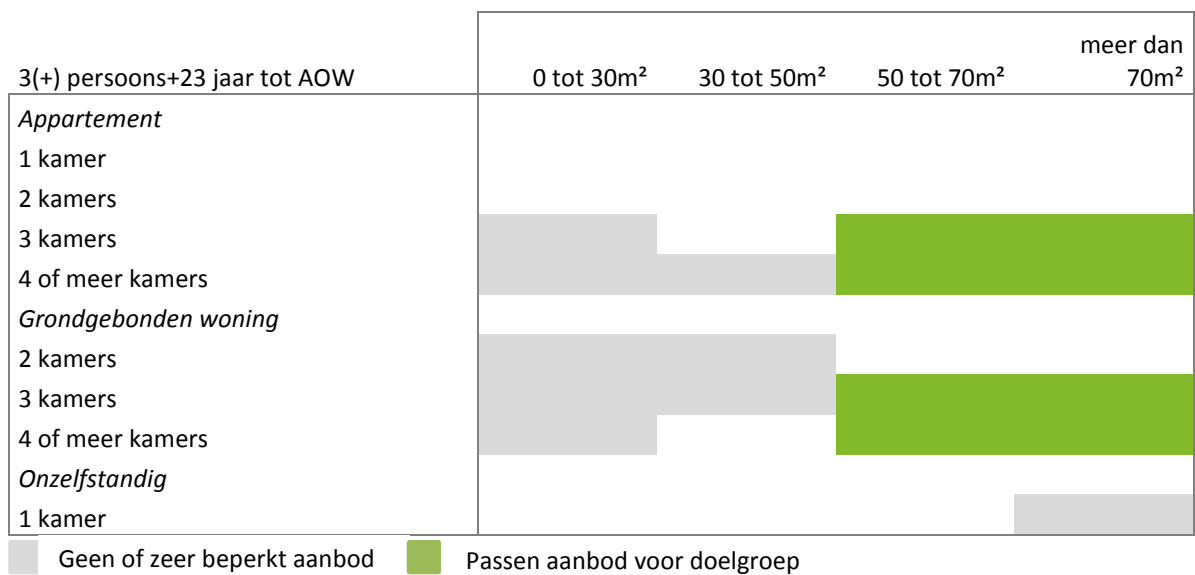
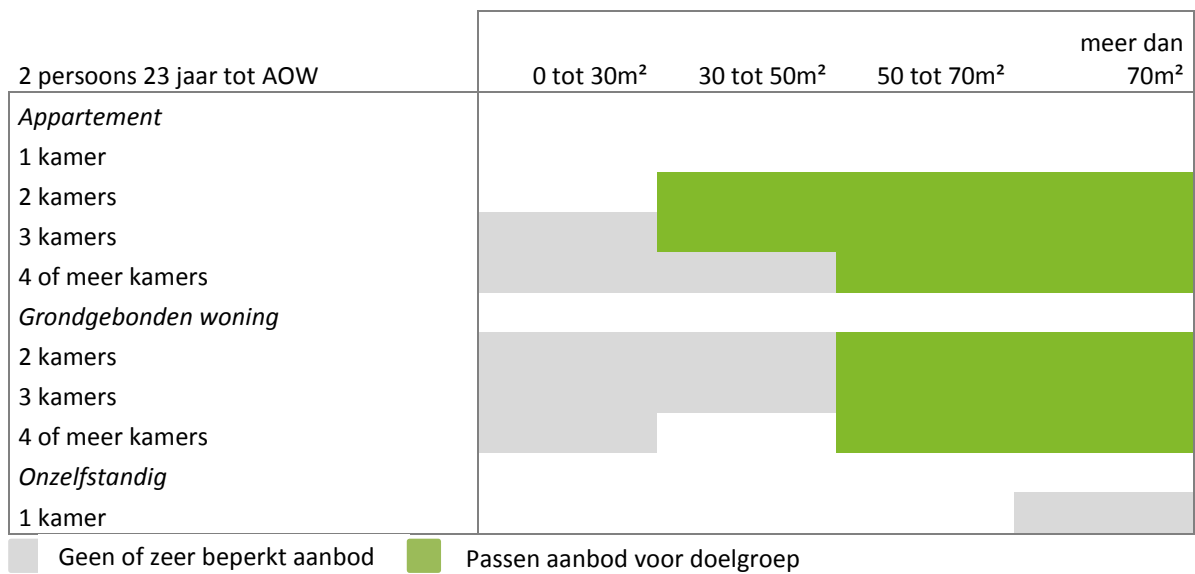
Bron: SWZ, 2017.

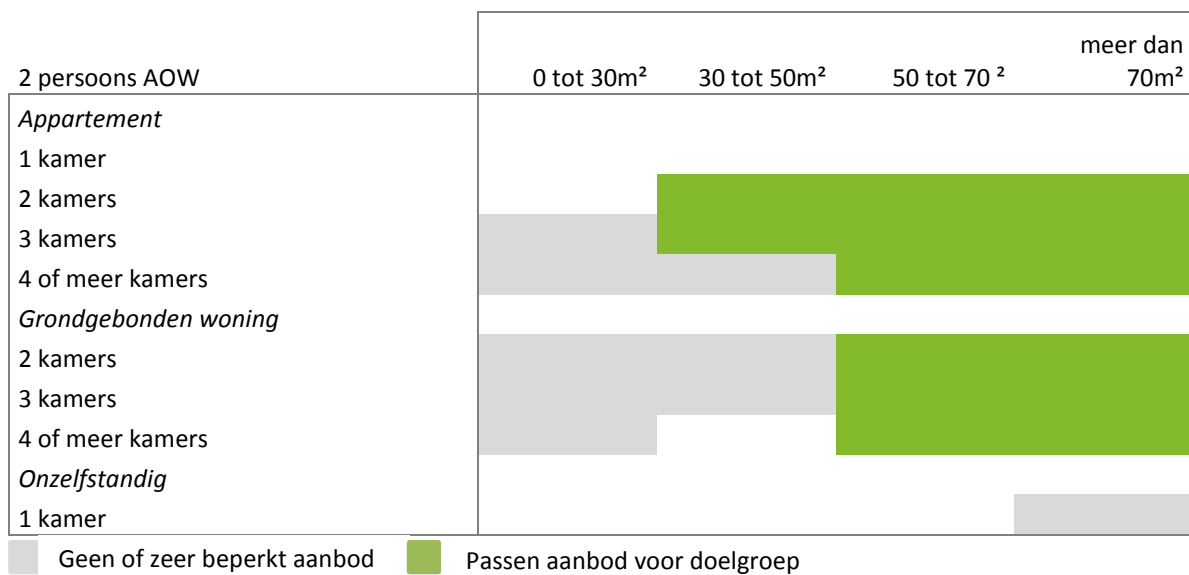
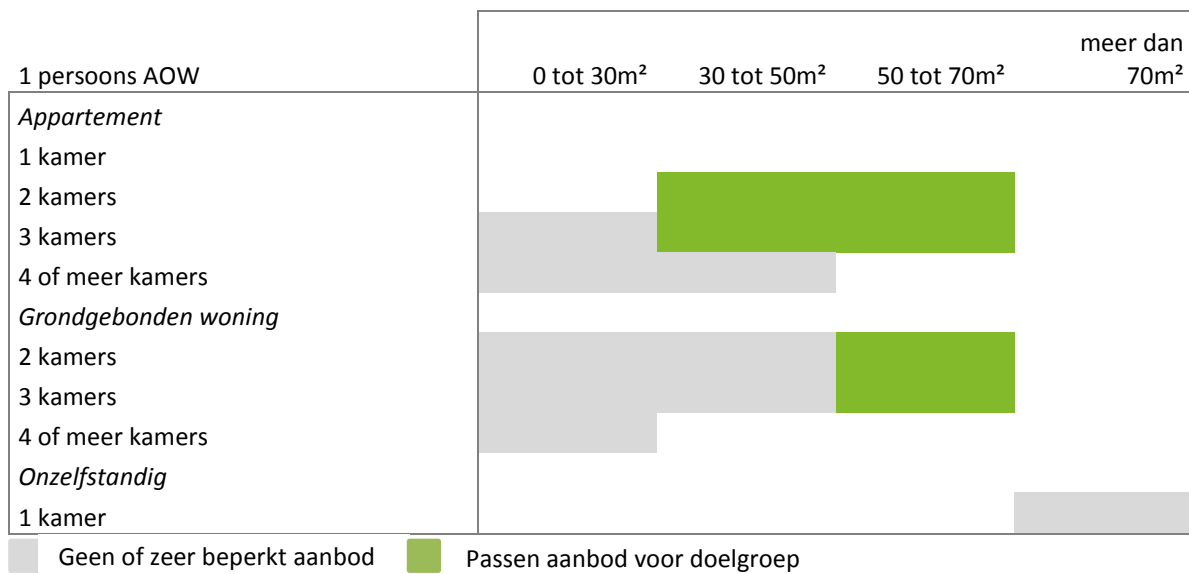
Product-marktcombinaties corporaties

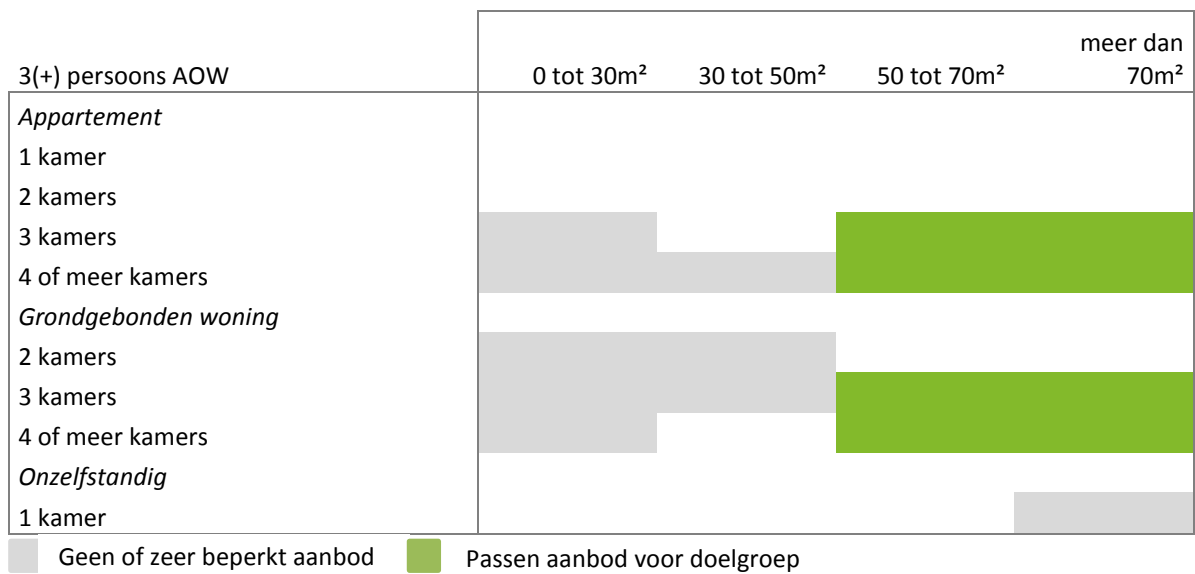












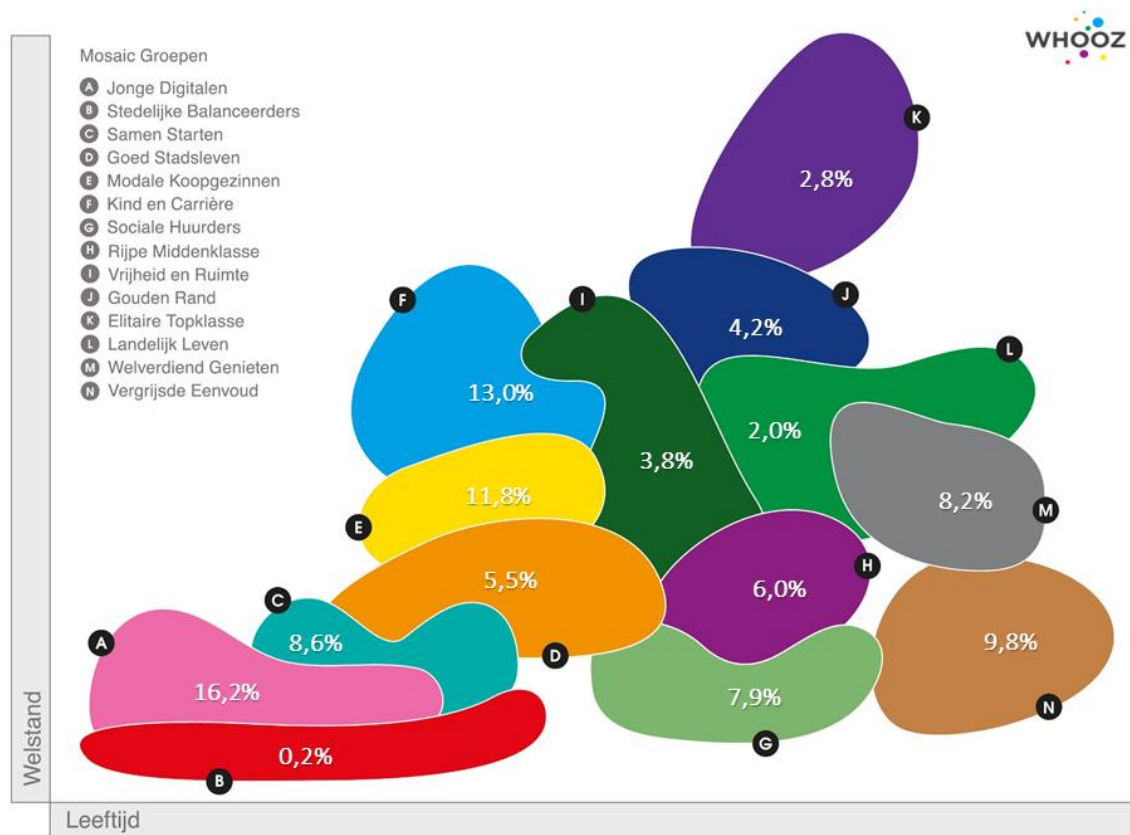
Huishoudensontwikkeling naar inkomen

Tabel 5: Gemeente Zwolle. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, samenstelling en inkomen (scenario 0,4% inkomensgroei), 2017 - 2032

	<i>Sociaal minimum</i>	<i>Sociaal minimum tot HT-doelgroep</i>	<i>HT tot € 36.155</i>	<i>€ 36.155- € 40.350</i>	<i>Vanaf € 40.350</i>	<i>Totaal</i>
2017						
1-2 pers. < 23	1.830	905	270	40	115	3.160
1-2 pers. 24 - 64	2.635	4.180	5.195	1.465	10.235	23.710
1-2pers. 65+	905	3.000	3.605	840	3.600	11.950
Gezinnen	945	2.080	1.760	770	13.405	18.960
Totaal	6.315	10.165	10.830	3.115	27.355	57.780
2022						
1-2 pers. < 23	1.820	900	250	40	140	3.150
1-2 pers. 24 - 64	2.630	4.175	5.150	1.490	10.615	24.060
1-2pers. 65+	1.025	3.415	4.080	970	4.270	13.760
Gezinnen	960	2.105	1.725	805	14.115	19.710
Totaal	6.435	10.595	11.205	3.305	29.140	60.680
2027						
1-2 pers. < 23	1.770	875	230	40	155	3.070
1-2 pers. 24 - 64	2.605	4.145	5.040	1.485	10.760	24.035
1-2pers. 65+	1.180	3.920	4.640	1.115	5.025	15.880
Gezinnen	975	2.140	1.680	820	14.610	20.225
Totaal	6.530	11.080	11.590	3.460	30.550	63.210
2032						
1-2 pers. < 23	1.670	825	205	40	165	2.905
1-2 pers. 24 - 64	2.525	4.055	4.845	1.455	10.745	23.625
1-2pers. 65+	1.345	4.465	5.210	1.270	5.850	18.140
Gezinnen	980	2.160	1.600	830	14.930	20.500
Totaal	6.520	11.505	11.860	3.595	31.690	65.170
2017 – 2027						
1-2 pers. < 23	-60	-30	-40	0	40	-90
1-2 pers. 24 - 64	-30	-35	-155	20	525	325
1-2pers. 65+	275	920	1.035	275	1.425	3.930
Gezinnen	30	60	-80	50	1.205	1.265
Totaal	215	915	760	345	3.195	5.430
2027 - 2032						
1-2 pers. < 23	-100	-50	-25	0	10	-165
1-2 pers. 24 - 64	-80	-90	-195	-30	-15	-410
1-2pers. 65+	165	545	570	155	825	2.260
Gezinnen	5	20	-80	10	320	275
Totaal	-10	425	270	135	1.140	1.960

Bron: Lokale Monitor Wonen; Bewerking Companen.

Bijlage 2: Leefstijlindeling Mosaïc



De in de figuur opgenomen percentages geven aan welk deel van de bevolking van Zwolle tot de betreffende leefstijl behoort.

Beschrijving van de leefstijlen⁷:

- Jonge Digitalen:** De Jonge Digitalen doen een opleiding, werken parttime of zijn werkzoekend. In alle gevallen hebben ze genoeg tijd om op internet te surfen: of dat nu gaat om het opzoeken van informatie voor essays, het bijhouden van social media zoals Hyves en Schoolbank of het inschrijven op datingsites. Ze spelen ook met regelmaat games en chatten met vrienden. Dit kan zowel op de computer als via hun smartphone zijn.
- Stedelijke Balanceerders:** De Stedelijke Balanceerders verschillen erg in leeftijd, maar één ding hebben ze gemeen: ze hebben het niet heel breed. Ze wonen alleen of eventueel samen met partner en jong kind in een huurwoning, midden in de stad in het Westen van Nederland te midden van veelal niet-westerse allochtonen. Zelf hebben ze vaak ook een andere achtergrond, zoals Turks, Marokkaans, Antilliaans of Surinaams. Ze vinden het leven niet altijd even makkelijk of spannend, maar maken er het beste van.
- Samen Starten:** Ze staan redelijk eenvoudig in het leven, de mensen van Samen Starten. Ze leerden elkaar op jonge leeftijd kennen, zijn gaan samenwonen en leiden nu een eenvoudig leven. Hij, vrachtwagenchauffeur van beroep, kan maar geen vaste baan vinden. Zij, hulp in de huishouding, heeft dankzij een briefje bij de Digros nu een paar adresjes waar ze eens in de week kan schoonmaken. Veel hebben ze niet om handen, daar hebben ze simpelweg ook de middelen niet voor.

⁷ Brochure Mosaïc Huishouden, Experian, 2012

- D. Goed Stadsleven: Ze hebben het vrije leven, de hoogopgeleide singles en samenwonenden van de groep Goed Stadsleven. Ze wonen in een fijn appartement in de grote(re) binnensteden en met alle voorzieningen op een steenworp afstand: de bioscoop, de winkels en de gezellige cafés. Sommigen studeren nog (deeltijd) en anderen zijn juist druk met hun werk. Zij timmeren stevig aan de weg of hebben al een mooie carrière opgebouwd.
- E. Modale Koopgezinnen: Een betaalbare koopwoning, opgroeiende kinderen en een middenklasse auto voor de deur. Het zijn de Modale Koopgezinnen waar het hier om gaat. Soms is er zelfs nog een baby onderweg. Bij deze groep staat het gezinsleven dan ook centraal en dat uit zich op veel manieren. Van de kinder- en mammatijdschriften die op de deurmat vallen tot de uitstapjes naar pretparken, de aanwezigheid van spelcomputers en de aankopen via internet voor het gemak en de tijdsbesparing.
- F. Kind en Carrière: De mensen van Kind en Carrière schipperen continu tussen hun werk en hun thuis. Ze zijn druk bezig met hun carrière en investeren daarin ook tijd, maar proberen daarnaast een gezinsleven op te bouwen. De kinderen zitten overdag op de opvang of op school; 's avonds praat iedereen elkaar bij aan de gezinstafel. In het weekend is het tijd voor ontspanning, hoewel de computer soms ook nog even aangaat. Niet alleen voor games voor de kinderen, maar ook om dat ene beleidsrapport door te lezen.
- G. Sociale Huurders: De Sociale Huurders zijn alleenstaanden of stellen van middelbare leeftijd, die een eenvoudige woning van een woningcorporatie huren. Ze zijn laag opgeleid, een groot deel werkt niet (meer) of anders parttime. Ze hebben het niet breed. De dagelijkse sores bestaan uit het rondkomen, het huis schoonmaken, de hond uitlaten en wat boodschappen doen. Verder hebben ze niet veel omhanden op wat sociale contacten na.
- H. Rijpe Middenklasse: Deze middenklasse senioren van vijftig jaar en ouder behoren tot de Rijpe Middenklasse. Ze hebben hun leven goed op de rit en doen hun ding. Ze gaan naar het werk (of zijn al met pensioen), houden hun huis op orde en onderhouden banden met familie en vrienden. Verder doen ze hun boodschappen, gaan ze eens per jaar op vakantie en dat is het. De Rijpe Middenklasse vraagt ook niet meer van het leven.
- I. Vrijheid en Ruimte: De gezinnen van Vrijheid en Ruimte hebben het prima voor elkaar. Ze hebben kinderen die vaak al uit de luiers zijn, ze wonen in ruim opgezette gemeenten en ze bezitten een (half-)vrijstaande koopwoning. In de tuin staat een groot speeltoestel met een glijbaan en schommel, maar ook op straat is het redelijk rustig. Ruimte en vrijheid genoeg voor de kinderen om ongestoord te spelen, terwijl de ouders vanuit het keukenraam een oogje in het zeil houden.
- J. Gouden Rand: Het leven van de groep Gouden Rand heeft een gouden randje. Ze hebben het financieel goed op orde, bezitten een ruime twee-onder-een-kapwoning of vrijstaand huis en wonen in de duurere gemeenten zoals Laren en Bunnik. Ook zijn ze getrouwd en hebben ze in sommige gevallen nog thuiswonende kinderen. Kortom, de Gouden Rand behoort tot de hogere sociale klassen in Nederland.
- K. Elitaire Topklasse: Deze groep behoort tot de Elitaire Topklasse. Ze bezitten de mooiste, vaak vrijstaande woningen in dure gemeenten als Laren, Bloemendaal en Wassenaar. Soms is het vermogen al jaren in de familie, vaak is er zelf ook hard voor gewerkt. De Elitaire Topklasse blijft graag op de hoogte van het (beurs)nieuws en ontspant daarnaast op de golfbaan, de hockeyclub en in de haven waar de zeilboot ligt. Ze gaan geregeld uit eten en boeken ook vaak dure vakanties in het buitenland.
- L. Landelijk Leven: Ze wonen in mooie vrijstaande woningen, in zeer landelijke gemeenten zoals Sint Anthonis en Westerveld. Omringd door weilanden met koeien en kassen in de buurt. Het zijn de senioren en oudere agrarische gezinnen van Landelijk Leven. Ze wonen hier overigens al jaren; ze zijn in de omgeving opgegroeid en het is 'ons kent ons'. Bovendien zijn ze vaak boer of tuinder van

beroep (geweest). Daarnaast zoekt een deel van het Landelijk Leven juist bewust de rust en vrijheid op, zonder betrokken te zijn bij de dagelijkse agrarische activiteiten.

- M. Welverdiend Genieten: Het leven is goed voor de groep Welverdiend Genieten. Ze hebben het werkend bestaan achter zich gelaten, vullen stressloos hun dagen en hebben voldoende middelen gespaard om van hun vrije tijd te genieten. Ze wonen in een fijne en ruime woning, de kinderen zijn het huis uit en dat betekent dus doen waar ze zin in hebben: af en toe een museum bezoeken, lekker lezen, een lange fietstocht maken, op de kleinkinderen passen en soms er even tussenuit naar de zon.
- N. Vergrijsde Eenvoud: De Vergrijsde Eenvoud is, zoals de naam al aangeeft, ouder dan 65 jaar en leeft eenvoudig. Veel middelen hebben ze niet, maar tijd des te meer. Sterker nog, een veelgehoorde uitspraak van deze mensen is: 'Ik heb meer dan genoeg vrije tijd'. Ze wonen veelal in een huurwoning van een woningcorporatie en hebben een dagbesteding zoals veel gepensioneerden: lezen, televisie kijken, een borrel drinken, van de kleinkinderen genieten, boodschappen doen en in beweging blijven. Ze stellen niet te veel eisen aan het leven.

Bijlage 3: Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als een huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag, ontvangt men over het gedeelte van de huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens 65% huurtoeslag. Er zijn twee aftoppingsgrenzen, een lage aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens met een leeftijd tussen 23 jaar en de AOW-leeftijd, en een hoge aftoppingsgrens voor 3- of meerpersoonshuishoudens, 2-persoonshuishoudens waarvan een van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft en voor 2-persoonshuishoudens die wegens een handicap in een aangepaste woning wonen. De lage aftoppingsgrens ligt in 2017 op € 592,55, de hoge aftoppingsgrens op € 635,05.
Ambulantisering	Streven om mensen met een beperking zo 'normaal' mogelijk te laten participeren en de benodigde hulp aan huis te bieden. De geboden hulp aan huis kan variëren van een of twee contacten per week tot elke dag intensieve thuishulp, crisisopvang aan huis of intensieve gedragskundige begeleiding.
ANBO	Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen
BGI	Begeleiding Individueel
CAK	Centraal Administratie Kantoor. Het CAK int onder andere de eigen bijdrage van klanten op basis van aangeleverde productiegegevens van zorgaanbieders en gemeenten.
Extramurale zorg	Zorg zonder verblijf binnen een instelling
Extramuralisering	Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).
GBO	GBO heeft betrekking op de gebruiksoppervlakte van een woning. Het betreft het deel van de woning dat nuttig gebruikt kan worden. De gebruiksoppervlakte van een woning wordt bepaald volgens NEN 2580. In feite betreft het de totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie, minus de vaste obstakels van enige omvang (zoals dragende binnenwanden, trapgat, liftschacht etc.).
GGZ	Geestelijke gezondheidszorg
GZ	Gehandicaptenzorg
Intramurale zorg	Zorg met verblijf binnen een instelling
J & O	Jeugd en opvoedhulp
KCWZ	Het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg

<i>Begrip</i>	<i>Toelichting</i>
Kwaliteitskortingsgrens	De kwaliteitskortingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als een huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag, ontvangt men over het gedeelte van de huur tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens 100% huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens ligt in 2017 op € 414,02.
LG	Lichamelijk gehandicapten
Liberalisatiegrens	De liberalisatiegrens bepaalt de grens tussen de sociale (gereguleerde) huursector en de vrije (geliberaliseerde) huursector. De liberalisatiegrens ligt in 2017 op € 710,68.
LTA	Landelijk Transitie Arrangement. Dit zijn zorgaanspraken die betrekking op landelijk ingekochte specialistische functies.
LVB	Licht verstandelijke beperking
PGB	Persoonsgebonden budget
Residentiele jeugdzorg	Hierbij verblijven jongeren in een accommodatie van een organisatie voor Jeugd en Opvoedhulp.
RIVM	Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu
V&V	Verpleging en verzorging
VG	Verstandelijk gehandicapten
Vilans	Kenniscentrum voor langdurende zorg
Wlz	Wet langdurige zorg
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning
ZG	Zintuigelijk gehandicapten
ZIN	Zorg in natura
Zvw	Zorgverzekeringswet