



Kwalitatief programmeren in Zwolle

Woonmilieus en de match van vraag en aanbod in woningbouw

DE ANALYSE. Om de nieuwbouwvraag en het nieuwbouwaanbod op de woningmarkt beter op elkaar te laten aansluiten brengen de gemeente Zwolle, BPD en de provincie Overijssel informatie over deze onderwerpen bij elkaar in een analyse. Zo geeft de gemeente Zwolle aan welke projecten bij hen tot en met 2025 op stapel staan en deelt informatie over o.a. het beoogde woningprogramma. Gebiedsontwikkelaar BPD voegt daar voor de korte en lange termijn veel kennis aan toe vanuit de vraagzijde: welke doelgroepen zijn er in Zwolle aanwezig, hoeveel nieuwe woningen wensen deze doelgroepen jaarlijks en wat zijn hun wensen wat betreft woning en woonomgeving?

WOONKWALITEITSKAART ZWOLLE

Dankzij deze samenwerking zijn de verkregen inzichten gebundeld in beelden en getallen. Niet met een directieve boodschap van bovenaf, maar een uitnodiging om er samen mee aan de slag te gaan. De verkregen inzichten worden door de gemeente Zwolle gebruikt voor de woonvisie. Zwolse wethouder Nelleke Vedelaar: "Met deze waardevolle informatie kunnen we woningen bouwen die echt passen bij wat mensen prettig vinden. Daarnaast geeft het ons richting om in de woonvisie al rekening te houden met de toekomst. Daarmee kan Zwolle alleen nog maar een mooiere stad worden om in te wonen." BPD biedt haar marktkennis graag aan ten behoeve van toekomstbestendige gebiedsontwikkelingen.

"Het samenbrengen van markt en kennis vanuit het publieke en private domein creëert een fysieke leefomgeving waarin mensen willen wonen, werken en recreëren. Door data en de analyse hierop te delen, ontstaat er een gezamenlijke gebiedsopgave die toekomstbestendig is en dichtbij de eindgebruiker staat" geeft Frans Holleman, directeur regio Noord-Oost & Midden van BPD, aan. Provincie Overijssel faciliteert deze analyse om kwaliteit hand in hand te laten gaan met de samenwerkingsafspraken wonen.

Monique van Haaf, gedeputeerde: "Elke woning moet raak zijn! We willen kwalitatief goede woningen waar vraag naar is. Want elke Overijsselaar wil prettig wonen."



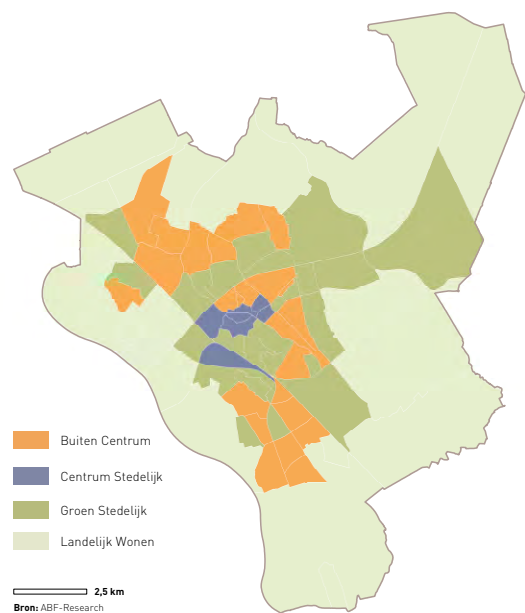
Zwolle

KENNIS UITWISSELEN EN VAN ELKAAR BLIJVEN LEREN DAT IS ONZE MANIER VAN SAMENWERKEN!
BEN JE GETRIGGERD DOOR DEZE PILOT. WIJ VERNEMEN DIT GRAAG!

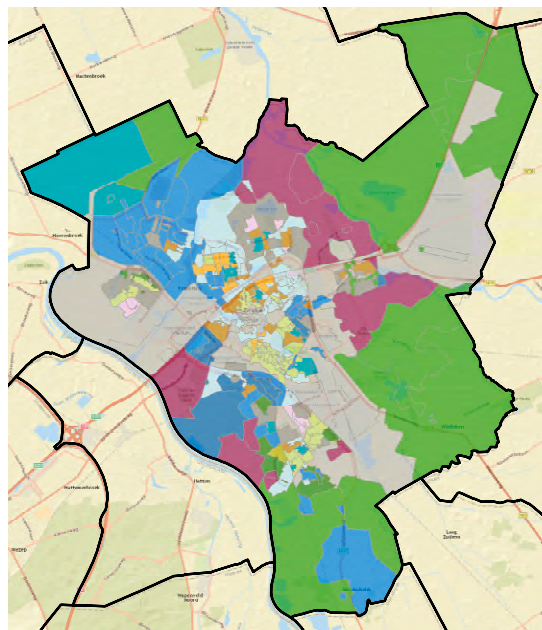
WOONKWALITEITSKAART ZWOLLE

Woonmilieus in Zwolle

Woonmilieutypologie in 2015 per buurt



Meest voorkomende doelgroepen in Zwolle



Legenda

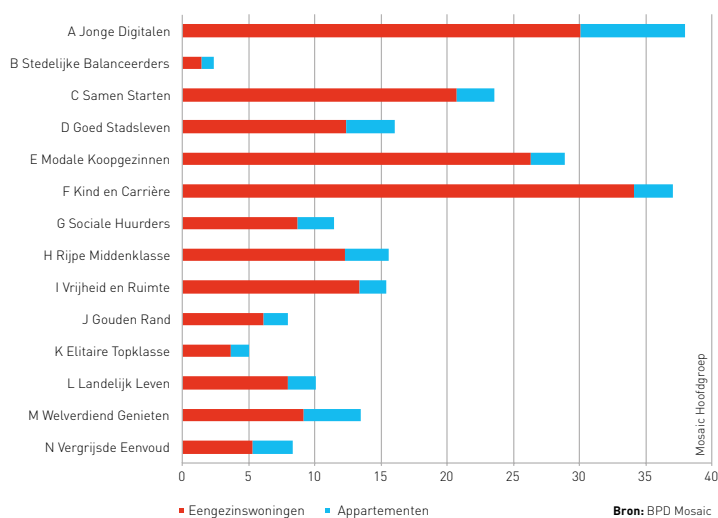
Meest voorkomende doelgroep
(5 positie postcodegebied)

- A Jonge Digitalen
- B Stedelijke Balanceerders
- C Samen Starten
- D Goed Stadsleven
- E Modale Koopgezinnen
- F Kind en Carrière
- G Sociale Huurders
- H Rijpe Middenklasse
- I Vrijheid en Ruimte
- J Gouden Rand
- K Elitaire Topklasse
- L Landelijk Leven
- M Welverdiend Genieten
- N Vergrijsde Eenvoud
- Z Non-residentiële adressen

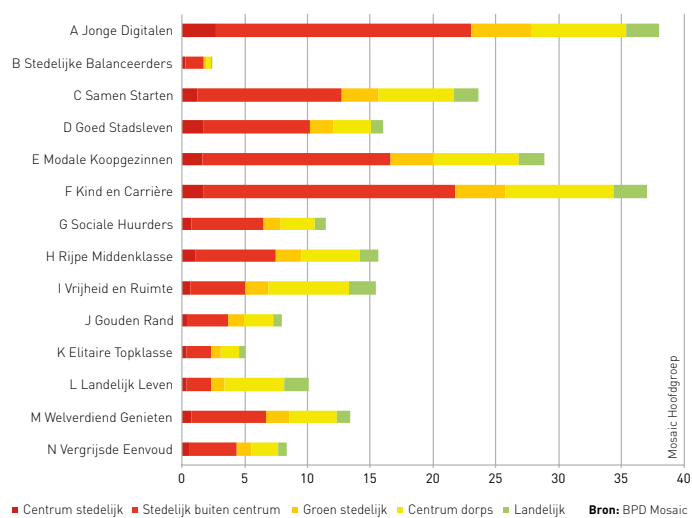
STERK SCORENDE BEELDPLATEN NAAR WOONMILIEU



DE JAARLIJKSE NIEUWBOUWKOPVRAAG PER WONINGTYPE (EENGESINSWONINGEN EN APPARTEMENTEN)



DE JAARLIJKSE NIEUWBOUWKOPVRAAG NAAR EENGESINSWONINGEN EN APPARTEMENTEN PER WOONMILIEU



WOONMILIEUS. De onderstaande beelden tonen aspecten van de woningen, en gewenste woonmilieus. Naast de meest aantrekkelijk gevonden beelden van woningen en woonmilieus zijn per doelgroep aspecten van hun lifestyle weergegeven.

JONGE DIGITALEN

Jonge Digitalen doen een opleiding, werken parttime of zijn werkzoekend. In alle gevallen is deze groep veel op internet te vinden. Bijvoorbeeld voor het opzoeken van informatie, het bijhouden van social media en het inschrijven op datingsites.

-  Jonger dan 40 jaar
-  Alleenstaand
-  Geen kinderen
-  Middelbaar opleidingsniveau
-  Student met parttime baan of werkloos
-  Beneden modaal
-  Sociale huurwoning (appartement)
-  < 90 m²
-  1945 – 1969
-  Geen auto

NIEUWBOUWSMAAK



GEWENST WOONMILIEU



LIFESTYLE



KIND EN CARRIÈRE

Het is schipperen tussen werk en privéleven voor de groep Kind en Carrière. De carrière komt zeker niet op de laatste plaats. Zo verzekeren ze zichzelf van voldoende inkomen om zich een prettig leven te kunnen veroorloven. Maar zekerheid voor het gezin is minstens zo belangrijk. Daarom is er een goede balans tussen werk en quality time met elkaar.

-  30 tot 55 jaar
-  Getrouwd of samenwonend (drie- tot vierpersoonshuishouden)
-  Eén of meer kinderen tot 19 jaar
-  Hoge opleiding
-  Fulltime baan
-  Twee keer modaal of meer
-  Koopwoning
-  90 – 135 m² of meer
-  1990 tot heden
-  Eén of twee auto's

NIEUWBOUWSMAAK



GEWENST WOONMILIEU



LIFESTYLE



MODALE KOOPGEZINNEN

Bij de Modale Koopgezinnen staat het gezinsleven centraal. Deze gezinnen met minimaal twee kinderen hebben een koopwoning en een middenklasse auto voor de deur. Aankopen doen ze veel online om zo in het weekend tijd te hebben voor elkaar. Dan gaan ze naar een pretpark of dierentuin of brengen een bezoek aan opa en oma.

-  25 tot 45 jaar
-  Getrouwd of samenwonend (drie- tot vierpersoonshuishouden)
-  Eén of meer kinderen tot 12 jaar
-  Middelbare of hoge opleiding
-  Fulltime baan
-  Modaal tot twee keer modaal
-  Koopwoning (hoek- of tussenwoning)
-  90 – 135 m²
-  1900 – 1999
-  Eén of twee auto's

NIEUWBOUWSMAAK



GEWENST WOONMILIEU



LIFESTYLE



SAMEN STARTEN

Deze samenwonende stellen hebben een laag opleidingsniveau en staan eenvoudig in het leven. Hun ambitie ligt op een ander vlak dan carrière maken. Ze vinden het geen probleem om wat geld te lenen om af en toe wat leuke dingen te kunnen doen. Een vaste baan is voor een groot deel van deze groep moeilijk te vinden. Als ze werken, is dat vaak parttime.

-  25 tot 45 jaar
-  Samenwonend
-  Eén of meer kinderen tot 19 jaar
-  Lage tot middelbare opleiding
-  Parttime baan of werkloos
-  Laag tot modaal inkomen
-  Sociale huurwoning (rijtjeswoning)
-  90 – 135 m²
-  1945 – 1989
-  Geen auto

NIEUWBOUWSMAAK



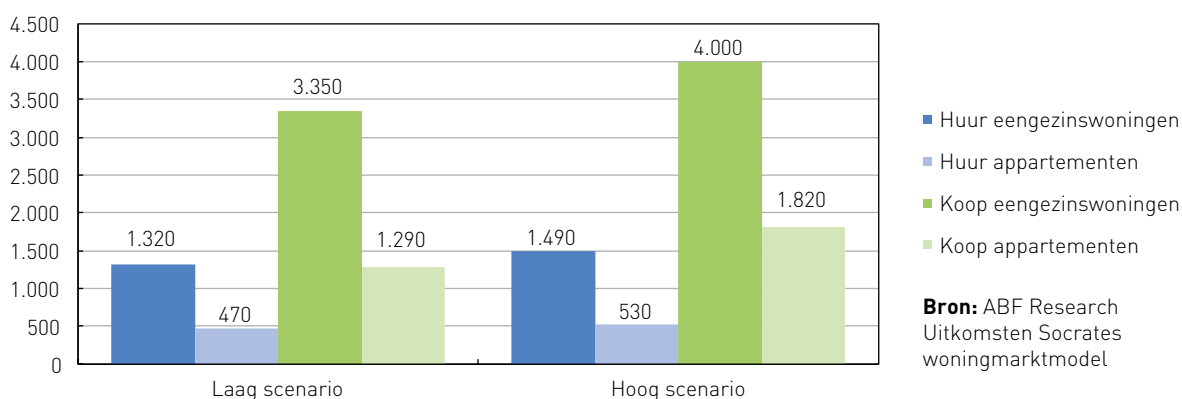
GEWENST WOONMILIEU



LIFESTYLE



LANGE TERMIJN PROGNOSE (2015-2025) NIEUWBOUWPRODUCTIE NAAR WONINGTYPE



Naast oog voor de vraag van de doelgroepen, zullen we anders moeten kijken naar de woonopgaven als gevolg van landelijke trends en veranderingen in de samenleving en de wetgeving. De transitie van de zorg, het langer zelfstandig wonen, de duurzaamheidsagenda en verstedelijking zullen tot veranderingen in de woningvraag leiden.

De analyse van de vraag en het aanbod helpt ons goed na te denken over de plek, de woonvorm en de doelgroep en maakt ons bewuster van leefomgeving en woonmilieu.

In de analyse zijn de initiatiefplannen (nog te ontwikkelen) voor het centrum stedelijk woonmilieu meegenomen.

Wanneer we voor de termijn tot en met 2025 de gewenste nieuwbouwproductie vanuit het woningmarktmodel Socrates afzetten tegen de capaciteit uit plannen zoals ze bij de gemeente bekend zijn, is de belangrijkste uitkomst dat in het lage scenario sprake van kwantitatief evenwicht is en dat in het hoge scenario sprake van een tekort aan woningen is.

We dagen ons zelf uit om, onderbouwd en in samenwerking met alle woonpartners, na te denken over de opgave die we met elkaar hebben om te werken aan een toekomstbestendige stad met evenwicht in het woningbouwprogramma en met woningen voor iedereen. Duurzaam en vernieuwend!

CONCLUSIE

Het beeld is ontstaan hoe woningvraag en -aanbod zich de komende jaren naar verwachting kwalitatief tot elkaar verhouden. Geconcludeerd kan worden dat een aanzienlijk deel van de (binnen)stedelijke woningbouwopgave verkend moet worden om de ruimtelijke kwaliteit (blauw/groen structuur) te bieden die de doelgroepen vragen om zich (binnen)stedelijk te gaan vestigen.



Zwolle

provincie  Overijssel

 bpd creating living environments

Deze flyer is tot stand gekomen door nauwe samenwerking tussen gemeente Zwolle, provincie Overijssel en BPD en sluit aan bij de presentatie van de woningmarktanalyse in de Regio Zwolle Monitor 2016 verricht door Windesheim en BPD voor de hele regio Zwolle. Voor meer informatie of vragen kunt u contact opnemen met: secretariaat.owa@zwolle.nl