

WONEN IJSSSELDELTA



Rapportage woningmarkt- onderzoek

**ACHTERGRONDDOCUMENT
WONINGMARKTONDERZOEK IN DE GEMEENTEN
ZWOLLE EN KAMPEN EN DE PLAATSEN WEZEP EN
HATTEMERBROEK**

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----------|
| Inhoudsopgave | 2 |
| 1. Inleiding | 3 |
| 1.1 Leeswijzer | 3 |
| 1.2 Onderzoeksopdracht | 3 |
| 1.3 Onderzoeksverantwoording | 4 |
| 2. Bevolking en woningmarkt | 7 |
| 2.1 Inleiding | 7 |
| 2.2 Bevolking en huishoudens | 7 |
| 2.3 Bestaande woningvoorraad | 13 |
| 2.4 Transacties bestaande markt en nieuwbouwmarkt | 16 |
| 3. Woonwensen | 23 |
| 3.1 Inleiding | 23 |
| 3.2 Verhuisgeneigdheid | 23 |
| 3.3 Woonwensen Zwolle en Kampen | 25 |
| 3.4 Energiebesparing Zwolle en Kampen | 35 |
| 3.5 Woonwensen Wezep en Hattemerbroek | 42 |
| 3.6 Energiebesparing Wezep en Hattemerbroek | 48 |
| 4. Toekomstige ontwikkelingen | 53 |
| 4.1 Inleiding | 53 |
| 4.2 Huishoudenontwikkeling | 53 |
| 4.3 Ontwikkeling woningbehoefte | 57 |
| 5. Inzichten | 60 |
| Bijlagen | 62 |

1. INLEIDING

1.1 Leeswijzer

Dit achtergronddocument geeft de resultaten weer van het woningmarktonderzoek dat in de gemeente Zwolle, de gemeente Kampen en de plaatsen Wezep en Hattemerbroek is uitgevoerd. In hoofdstuk 1 wordt de onderzoeksopdracht omschreven en worden de onderzoeksvragen en de onderzoeksverantwoording weergegeven. Hoofdstuk 2 gaat in op de demografische ontwikkeling en ontwikkelingen op de woningmarkt in het recente verleden. Hoofdstuk 3 gaat in op de kwalitatieve vraag naar woningen. De resultaten van de enquêtes die in het onderzoeksgebied zijn uitgevoerd, staan centraal. Voor een aantal onderwerpen zijn naast uitkomsten van de enquête, resultaten van de aanvullende analyse van het WoON2012 weergegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de demografische ontwikkeling en de ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren. Hoofdstuk 5 sluit af met enkele inzichten die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen.

1.2 Onderzoeksopdracht

Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Regio Noord-Oost, Coöperatieve Rabobank IJsseldelta U.A. en Stichting DeltaWonen hebben de afdeling Marktonderzoek van Bouwfonds Ontwikkeling verzocht een woningmarktonderzoek uit te voeren in de gemeenten Zwolle en Kampen en de plaatsen Wezep en Hattemerbroek (gemeente Oldebroek). De belangrijkste vraag was hoe de woningvraag zich in de komende jaren gaat ontwikkelen. Doel van het onderzoek was het leveren van inzicht in woonwensen in de nieuwbouw en de bestaande bouw en uit inzichten in woningmarktgerelateerde onderwerpen. De opdrachtgevers wensten inzicht in de volgende vragen:

- Hoe groot is in de jaren tot en met 2018 de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar nieuwe koopwoningen en vrije sector huurwoningen (nieuwbouw en bestaande bouw)?
- Hoe groot is de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen in de plaatsen Wezep en Hattemerbroek¹?
- Naar welke locaties gaat de interesse uit van de naar nieuwbouw verhuisgeneigden?
- Naar welke gemeenten willen de naar nieuwbouw verhuisgeneigde huishoudens verhuizen?
- Hoe oordelen de verhuisgeneigden naar een nieuwe koopwoning over collectief particulier opdrachtgeverschap, begeleid particulier opdrachtgeverschap en co-creatie?
- Is behoefte aan duurzaamheidstoepassingen in de woning en hoeveel is men bereid hiervoor te betalen?
- Hoe is de huidige woningvoorraad samengesteld (woningtype, eigendomsvorm, prijssegment)?
- Hoe waren de prijs- en afzetontwikkeling van koopwoningen in de bestaande bouw en nieuwbouw vanaf 2005?
- Hoe is de migratie van en naar Zwolle en Kampen over korte en langere afstand?
- Welke ideeën hebben woonconsumenten om de woningmarkt weer in beweging te krijgen?

¹ Het betreft de vraag naar goedkope nieuwbouwoopwoningen (tot € 200.000,-), nieuwbouw sociale huurwoningen, bestaande sociale huurwoningen, bestaande vrije sector huurwoningen en nieuwbouw vrije sector huurwoningen.

1.3 Onderzoeksverantwoording

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen is gebruik gemaakt van deskresearch en consumentenonderzoek in de vorm van focusgroepen en enquêtes. Deze onderzoekstechnieken zijn in de periode november 2013 tot en met maart 2014 uitgevoerd. De toegepaste onderzoekstechnieken worden hierna toegelicht.

Consumentenonderzoek - enquêtes

In het kader van dit onderzoek is door USP Marketing Consultancy in december 2013 en januari 2014 in de gemeente Zwolle, de gemeente Kampen en de plaatsen Wezep en Hattemerbroek een enquête uitgevoerd. In samenspraak met de opdrachtgevers en USP zijn de vragen voor de enquêtes opgesteld. Voor de gemeenten Zwolle en Kampen luidde de onderzoeksvraag als volgt: het achterhalen van de woonvoorkeuren van de naar nieuwbouw (koop en vrije sector huur) en bestaande bouw (vrije sector huur) verhuisgeneigde huishoudens en het voor deze segmenten vaststellen van de kwantitatieve verhuisgeneigde vraag. Naast een vragenblok dat betrekking had op woonwensen was er een vragenblok dat betrekking had op het thema energie. Voor de plaatsen Wezep en Hattemerbroek luidde de onderzoeksvraag: het achterhalen van de woonvoorkeuren van de naar nieuwbouw goedkope koopwoningen (tot 200.000,-) en huur (vrije sector en sociale huur; nieuwbouw en bestaande bouw) verhuisgeneigde huishoudens en het voor deze segmenten vaststellen van de kwantitatieve verhuisgeneigde vraag.

USP heeft vele duizenden huishoudens in de gemeenten Kampen en Zwolle benaderd met het verzoek om de enquête op een speciaal voor dit onderzoek ingerichte website in te vullen. In Wezep en Hattemerbroek zijn alle ruim 5.000 huishoudens benaderd om deel te nemen aan de enquête. Totaal hebben in deze 3 gebieden bijna 2.900 mensen de online vragenlijst ingevuld. 940 Respondenten voldeden aan de voor dit onderzoek gestelde criteria. Men voldeed daar aan als men aangaf binnen tien jaar verhuisgeneigd te zijn naar de hierboven aangegeven segmenten; men diende binnen de eigen gemeente verhuisgeneigd te zijn (zie tabel 1.1).

Tabel 1.1 Respons enquête

| | Gemeente Zwolle | Gemeente Kampen | Gemeente Oldebroek | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|---------------|
| | | | Wezep | Hattemerbroek |
| Totaal aantal deelnemers | 1.411 | 974 | 448 | 45 |
| Doelgroep nieuwbouw koop | 442 | 217 | 53* | 3* |
| Doelgroep vrije sector huur | 85 | 46 | 14 | 3 |
| Doelgroep sociale huur | nvt | nvt | 66 | 11 |
| <i>Buiten doelgroep</i> | <i>885</i> | <i>711</i> | <i>315</i> | <i>28</i> |

* Verhuisgeneigd naar een woning in het segment tot maximaal € 200.000,-

Als waarborg van de representativiteit zijn voor Kampen en Zwolle de enquêteresultaten gewogen naar de leeftijd van het huishouden. Het is in veldwerk vaak niet mogelijk een exacte afspiegeling van de bevolking op te nemen. Na afronding van het veldwerk bleek dat in beide gemeenten meer ouderen (>55 jaar) en minder jongeren (<35 jaar) in het onderzoek vertegenwoordigd waren. In de gewogen steekproef zijn deze verhoudingen rechtgetrokken, waardoor deze in overeenstemming zijn met de werkelijke verdeling in de beide gemeenten. Hierdoor kunnen representatieve uitspraken

worden gedaan. We merken op dat de uitkomsten van de enquête voor Wezep en Hattemerbroek een algemeen beeld weergeven. De uitkomsten dienen dan ook zorgvuldig geïnterpreteerd te worden aangezien het vanwege de respons (n=150 verhuisgeneigde respondenten) veelal meer indicatieve resultaten betreft.

Consumentenonderzoek - groepsdiscussies

In het kader van het consumentenonderzoek zijn eind januari op het kantoor van de Rabobank in Zwolle twee groepsdiscussies met verhuisgeneigde inwoners uit Kampen en Zwolle georganiseerd. Een groepsdiscussie is een vraaggesprek tussen een gespreksleider en een beperkt aantal respondenten. Het is een flexibele onderzoekstechniek: de leider van de discussie heeft de mogelijkheid door te vragen naar motieven achter antwoorden van respondenten en dieper in te gaan op bepaalde onderwerpen. De uitkomsten zijn informatief en geven een diepgaander inzicht in het onderwerp. In samenspraak met de opdrachtgevers en USP zijn de onderwerpen voor de beide groepsdiscussies vastgesteld. Deelnemers aan de groepsdiscussies zijn gevraagd naar hun woonwensen, hun mening over energiebesparing en hun mening over het vlottrekken van de woningmarkt. De eerste groepsdiscussie bestond uit 14 deelnemers met een leeftijd tot 40 jaar en de tweede groepsdiscussie bestond uit 13 deelnemers met een leeftijd vanaf 40 jaar.

Deskresearch

Om de onderzoeksresultaten van het consumentenonderzoek in perspectief te kunnen plaatsen en om een deel van de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden, is onderzoek verricht op basis van al beschikbare bronnen op thema's als demografische ontwikkelingen, samenstelling en kenmerken van de woningvoorraad, prognoses, marktontwikkelingen, etc. Voor dit gedeelte is gebruik gemaakt van databestanden van onder andere het Centraal Bureau voor de Statistiek, de Vastgoedmonitor van ABF Research en de Monitor Nieuwe Woningen. In het kader van de deskresearch is een verdiepingsslag uitgevoerd op het databestand van het WoonOnderzoek Nederland 2012 (WoON2012)². Voor de gemeenten Zwolle en Kampen zijn gegevens op gemeentenniveau weergegeven. Waar mogelijk zijn gegevens voor Wezep en Hattemerbroek gezamenlijk gepresenteerd. Waar dat niet mogelijk was, zijn gegevens op het niveau van de gemeente Oldebroek weergegeven. Voor de deskresearchfase zijn de meest recente, beschikbare cijfers gebruikt.

² Het WoonOnderzoek Nederland is een onderzoek dat in opdracht van de Rijksoverheid elke 3 jaar wordt uitgevoerd. Er wordt onderzocht hoe mensen wonen en willen wonen; er wordt gekeken naar onder meer de huishoudensamenstelling, de woning, de woonlasten, woonwensen en woonomgeving. Voor het WoON2012 zijn 70.000 mensen geënquêteerd. Het ministerie van BZK en het Centraal Bureau voor de Statistiek voerden het onderzoek uit. Van de 70.000 mensen zijn 40.000 geënquêteerd in opdracht van BZK; de overige mensen zijn in opdracht van lokale en regionale overheden ondervraagd. Wat betreft het verkrijgen van inzicht in de woonwensen van verhuisgeneigden is het WoON2012 al weer wat minder actueel. Vanaf eind vorig jaar werken het Ministerie van BZK en het CBS aan de voorbereidingen voor het WoON2015. Het veldwerk voor WoON 2015 start in september 2014 en duurt tot mei 2015. De resultaten van het WoON2015 en het gegevensbestand zullen begin 2016 beschikbaar zijn.

Onafhankelijkheid

Om de onafhankelijkheid van het onderzoek te borgen is het uitgevoerd door twee externe partijen die gespecialiseerd zijn in het verrichten van onderzoek in de woningbranche, te weten:

- USP Marketing Consultancy (uitvoering consumentenonderzoek (enquêtes en groepsdiscussies));
- Afdeling Marktonderzoek van Bouwfonds Ontwikkeling (coördinatie consumentenonderzoek, analyse databestand WoON2012 en deskresearch).

Afbakening onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied is gedefinieerd als de gemeente Zwolle, de gemeente Kampen en de plaatsen Wezep en Hattemerbroek. De drie opdrachtgevers ontplooiën een groot deel van hun bedrijfsactiviteiten in de gemeenten Kampen en Zwolle. Woningcorporatie DeltaWonen is actief in de plaatsen Wezep en Hattemerbroek; beide plaatsen bevinden zich in de gemeente Oldebroek.

2. BEVOLKING EN WONINGMARKT

2.1 Inleiding

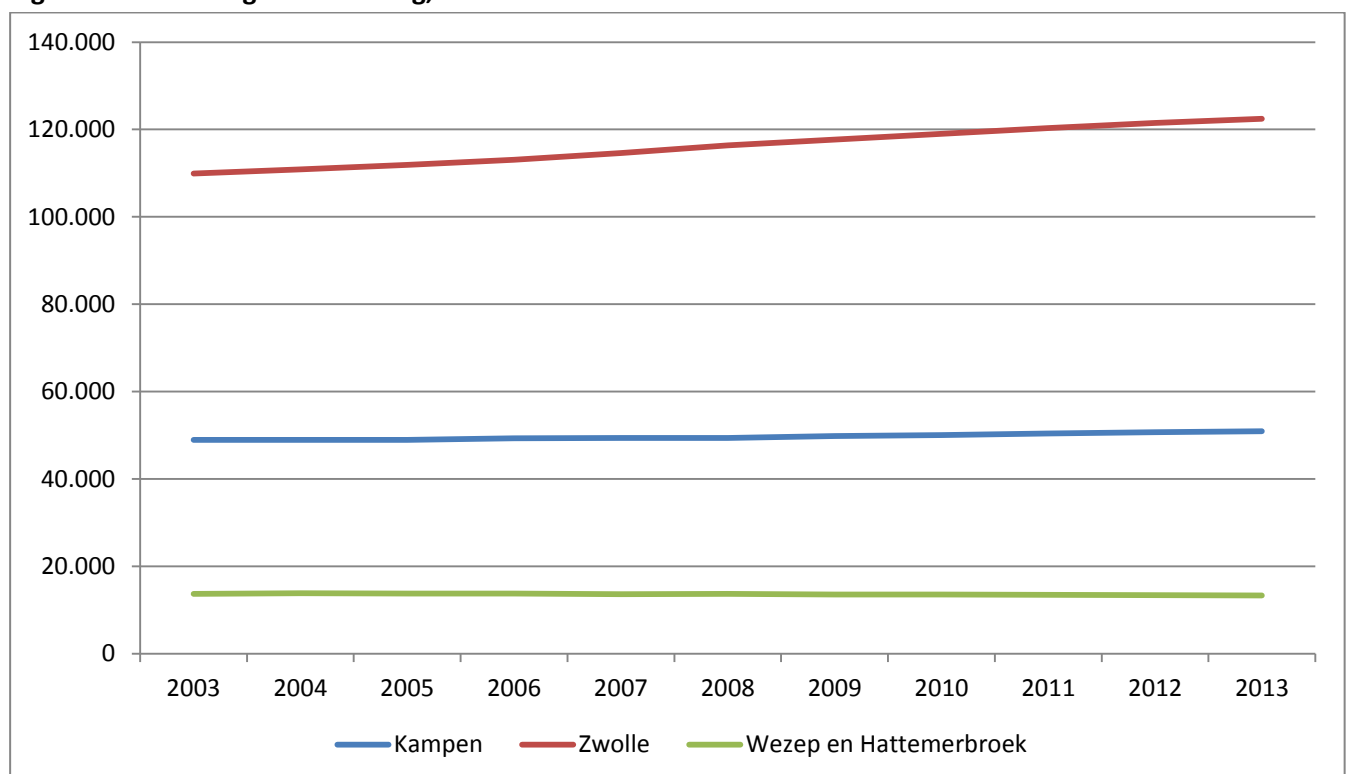
In dit hoofdstuk staat de huidige situatie op de woningmarkt centraal. In de afgelopen jaren zijn ontwikkelingen op de woningmarkt vooral beïnvloed door de economische crisis. Ook de demografische ontwikkeling is echter van invloed op de ontwikkeling van de woningmarkt. In dit hoofdstuk wordt voor de drie gebieden voor de afgelopen jaren ingegaan op het thema demografie, daarna op de woningvoorraad en tot slot wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling van de markt voor bestaande koopwoningen en de markt van nieuwbouwwoningen.

2.2 Bevolking en huishoudens

Bevolking

In 2013 woonden in Zwolle ca. 122.500 mensen en in Kampen ca. 50.900 mensen. Wezep en Hattemerbroek telden in 2013 13.360 inwoners waarvan 11.950 in Wezep en 1.410 in Hattemerbroek. In de periode 2003 t/m 2013 is het aantal inwoners van Kampen (+ ca. 2.000) en Zwolle toegenomen (+ ca. 12.500); het aantal inwoners van Wezep en Hattemerbroek is in deze jaren licht gedaald (-370). De onderstaande figuur toont de bevolkingsontwikkeling in de 3 gebieden.

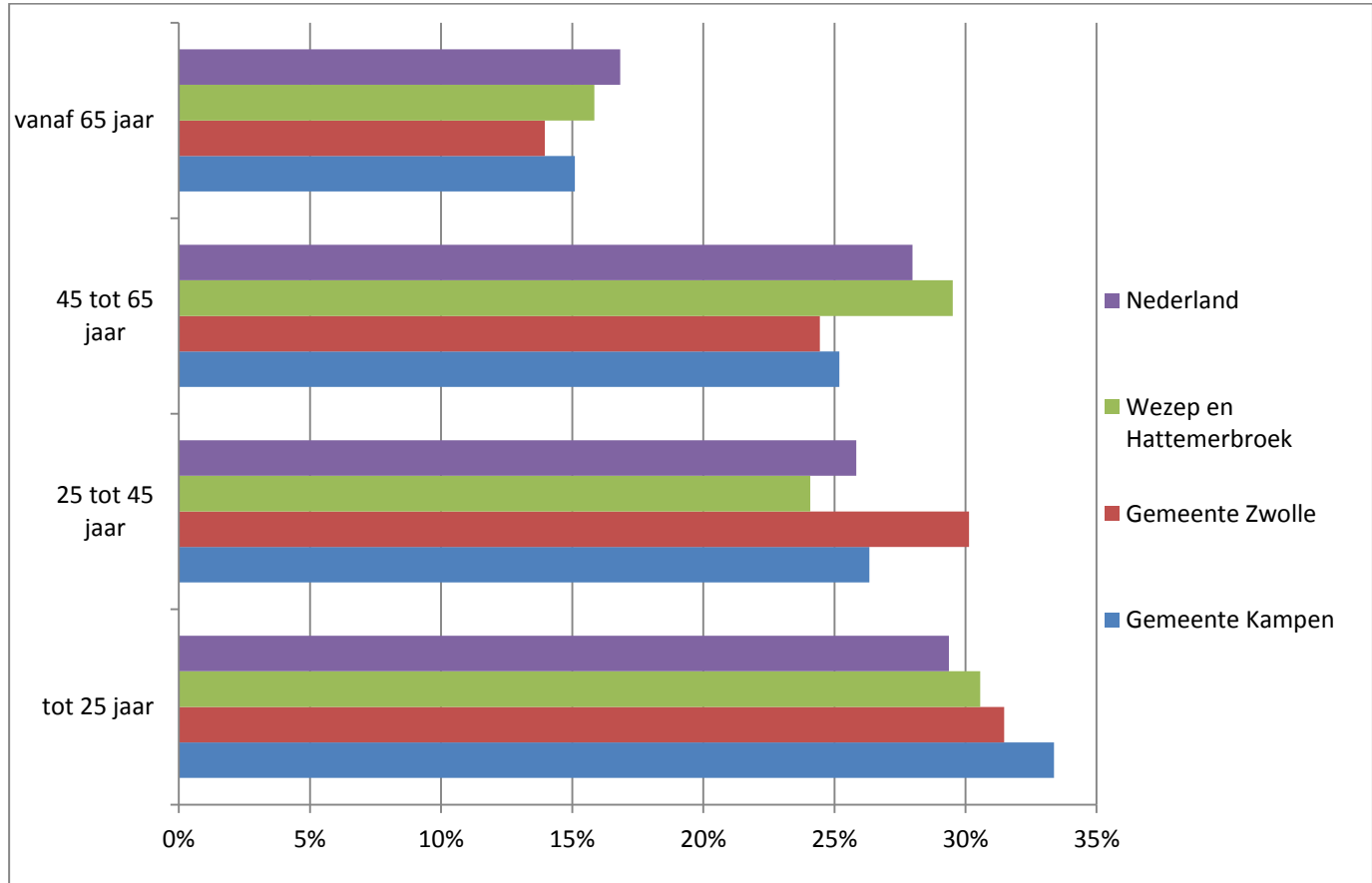
Figuur 2.1 Bevolkingsontwikkeling, 2003-2013



Bron: CBS.

De samenstelling van de bevolking in de drie gebieden wijkt niet sterk af van de samenstelling van de bevolking in Nederland als geheel. In het gebied zijn jongeren met een leeftijd tot 25 jaar licht oververtegenwoordigd en zijn ouderen met een leeftijd vanaf 65 jaar licht ondervertegenwoordigd.

Figuur 2.2 Bevolkingssamenstelling, 2013

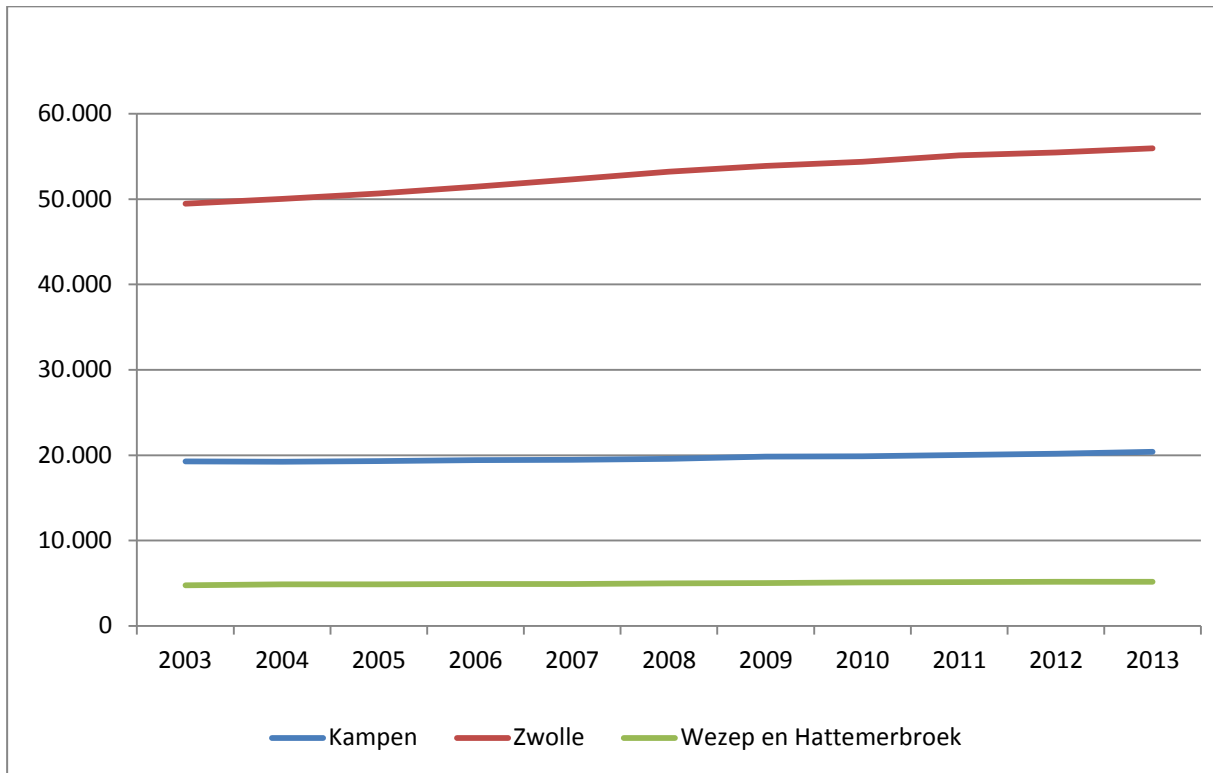


Bron: CBS.

Huishoudens

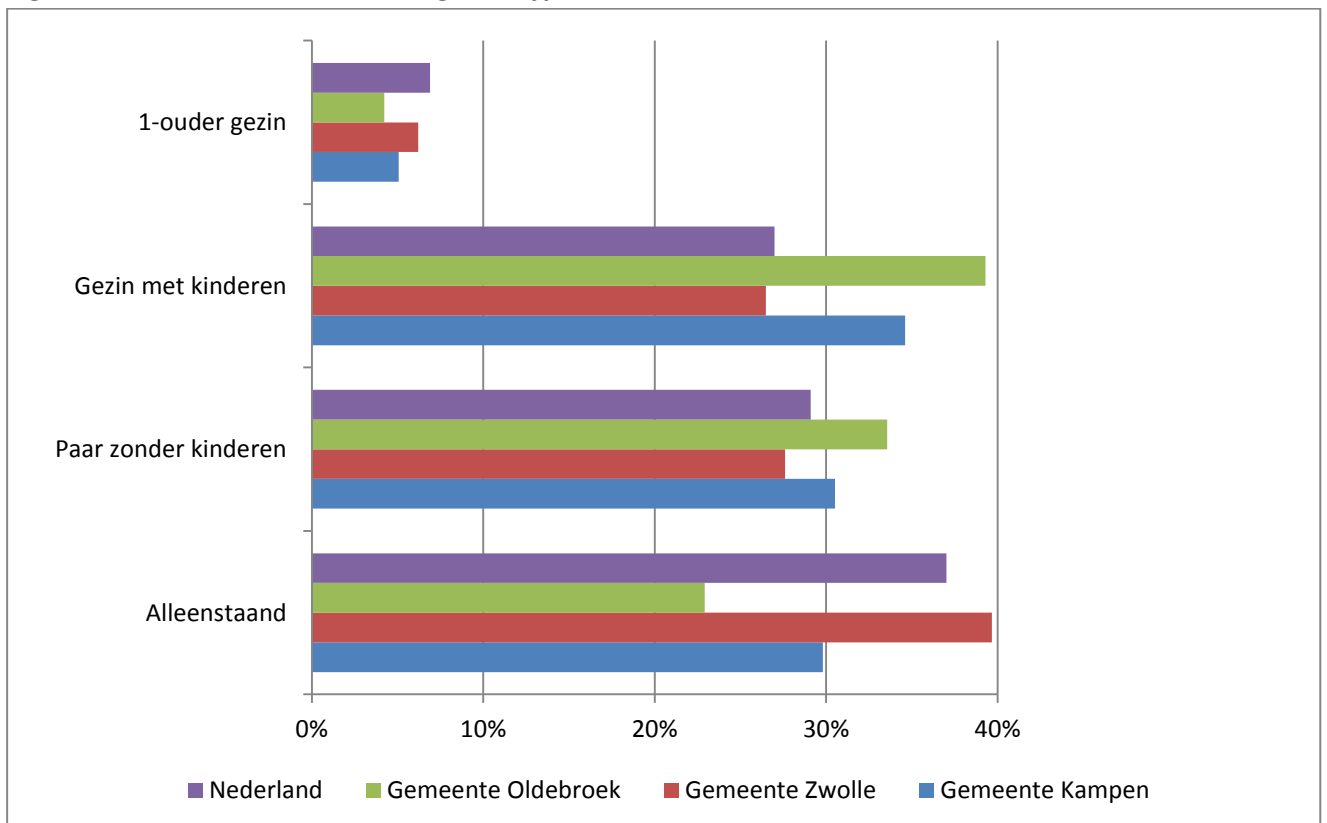
Voor de ontwikkeling van de woningmarkt is de huishoudenontwikkeling de belangrijkste indicator. In de periode 2003-2013 nam het aantal huishoudens in Kampen met ruim 1.100 toe (20.407 huishoudens in 2013), in Zwolle met 6.500 (55.944 huishoudens in 2013) en in Wezep en Hattermerbroek met 425 (5.190 huishoudens in 2013). Ondanks het feit dat het aantal inwoners in Wezep en Hattermerbroek is afgenomen, is het aantal huishoudens toch toegenomen. Dit duidt op het kleiner worden van huishoudens (dit proces is bekend onder de term huishoudenverduunning). Figuur 2.3 toont de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Figuur 2.4 toont de huishoudensamenstelling. In de gemeenten Oldebroek en Kampen zijn t.o.v. Nederland gezinnen met kinderen oververtegenwoordigd en alleenstaanden ondervertegenwoordigd.

Figuur 2.3 Huishoudenontwikkeling, 2003-2013



Bron: CBS.

Figuur 2.4 Huishoudensamenstelling naar type, 2013



Bron: CBS.

Migratie

Tot en met 2009 hield het CBS een verhuisstatistiek bij waarin werd geregistreerd hoeveel personen tussen de verschillende gemeenten in Nederland verhuisden. Bijzonder aan deze statistiek is dat deze ook inzicht gaf in het aantal zogenaamde 'binnenverhuizingen'; dit zijn verhuizingen die binnen de betreffende gemeente hebben plaatsgevonden. In de onderstaande 2 tabellen is het aantal verhuisde personen van en naar de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek weergegeven voor 2009. Hoewel deze gegevens minder recent zijn, geven zij goed inzicht in de verhuisrichtingen en de verhouding tussen de verschillende verhuisstromen. Uit beide tabellen komt naar voren dat verreweg de meeste personen binnen de gemeentegrens zijn verhuisd (voor Kampen geldt dit voor 3/4 van de verhuizers). Eenzelfde beeld geldt voor de meeste Nederlandse gemeenten.

Tabel 2.1 Verhuisde personen naar de drie gemeenten vanuit andere gemeenten, 2009*

| Naar Zwolle | | | Naar Kampen | | | Naar Oldebroek | | |
|---------------|---------------|-------------|---------------|--------------|-------------|----------------|--------------|-------------|
| Herkomst | n | % | Herkomst | n | % | Herkomst | n | % |
| Zwolle | 8.650 | 63,4% | Kampen | 2.900 | 74,7% | Oldebroek | 950 | 63,8% |
| Groningen | 330 | 2,4% | Zwolle | 180 | 4,6% | Elburg | 120 | 8,1% |
| Dalfsen | 200 | 1,5% | Dronten | 70 | 1,8% | Zwolle | 70 | 4,7% |
| Kampen | 180 | 1,3% | N.O.polder | 60 | 1,6% | Kampen | 40 | 2,7% |
| Enschede | 140 | 1,0% | Oldebroek | 60 | 1,6% | Hatterem | 30 | 2,0% |
| Overige | 4.140 | 30,4% | Overige | 610 | 15,7% | Overige | 280 | 18,8% |
| Totaal | 13.640 | 100% | Totaal | 3.880 | 100% | Totaal | 1.490 | 100% |

* Afronding op tientallen waardoor de totalen uit tabel 2.1 en tabel 2.2 van elkaar afwijken.

Bron: CBS.

Uit tabel 2.2 komt naar voren dat voor Zwolle geldt dat de meeste uitgaande verhuizers naar de steden Groningen, Amsterdam en Utrecht gaan; dit zijn personen die waarschijnlijk vanwege een te volgen opleiding (of carrière) naar die steden vertrekken.

Tabel 2.2 Verhuisde personen vanuit de drie gemeenten naar andere gemeenten, 2009*

| Van Zwolle | | | Van Kampen | | | Van Oldebroek | | |
|---------------|---------------|-------------|---------------|--------------|-------------|---------------|--------------|-------------|
| Bestemming | n | % | Bestemming | n | % | Bestemming | n | % |
| Zwolle | 8.650 | 64,8% | Kampen | 2.900 | 72,9% | Oldebroek | 950 | 58,6% |
| Groningen | 310 | 2,3% | Zwolle | 180 | 4,5% | Zwolle | 110 | 6,8% |
| Amsterdam | 220 | 1,7% | Dronten | 60 | 1,5% | Elburg | 100 | 6,2% |
| Dalfsen | 200 | 1,5% | N.O.polder | 50 | 1,3% | Kampen | 60 | 3,7% |
| Utrecht | 200 | 1,5% | Zw.waterl. | 50 | 1,3% | Hatterem | 40 | 2,5% |
| Overige | 3.760 | 28,2% | Overige | 740 | 18,6% | Overige | 360 | 22,2% |
| Totaal | 13.340 | 100% | Totaal | 3.980 | 100% | Totaal | 1.620 | 100% |

* Afronding op tientallen waardoor de totalen uit tabel 2.1 en tabel 2.2 van elkaar afwijken.

Bron: CBS.

Het CBS registreert ook de migratie en het migratiesaldo tussen gemeenten. In die statistieken wordt alleen de migratie tussen gemeenten bijgehouden; er is in die statistiek helaas geen zicht op de migratie/verhuizingen binnen gemeenten. Wanneer we voor de afgelopen jaren kijken naar de migratiesaldi tussen de 3 gemeenten komt naar voren dat Zwolle en Kampen per saldo gemiddeld

jaarlijks inwoners van Oldebroek 'wonnen'. Het migratiesaldo tussen Zwolle en Kampen wisselde de afgelopen jaren tussen positief en negatief. Over de periode 2008 t/m 2012 'verloor' Kampen echter 16 inwoners aan Zwolle (tabel 2.3). Tabel 2.4 toont de absolute migratiestromen tussen de 3 gemeenten.

Tabel 2.3 Migratiesaldi tussen de 3 gemeenten, 2008-2012

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | Saldo |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|-------------|
| Van Zwolle naar Oldebroek | -66 | -44 | -59 | -24 | -47 | -240 |
| Van Zwolle naar Kampen | -1 | 8 | -35 | -23 | 35 | -16 |
| Van Kampen naar Oldebroek | -22 | -20 | -38 | -17 | -3 | -100 |

Bron: CBS.

Tabel 2.4 Gemiddelde, absolute migratiestromen per jaar tussen de drie gemeenten, 2008-2012

| | Naar Kampen | Naar Oldebroek | Naar Zwolle |
|----------------------|-------------|----------------|-------------|
| Van Kampen | - | 43 | 216 |
| Van Oldebroek | 63 | - | 123 |
| Van Zwolle | 213 | 75 | - |

Bron: CBS.

Tabel 2.5 toont voor de 3 gemeenten de relatieve omvang van de uitgaande migratiestroom naar bestemmingsgemeente. Voor Kampen geldt dat er een relatief grote uitgaande stroom naar Zwolle is (17,8%). Voor Oldebroek geldt dit ook en in mindere mate geldt voor Oldebroek ook dat er sprake is van een relatief grote uitgaande stroom naar de gemeente Elburg (15% niet afgebeeld) en naar Kampen (7,6%). De relatieve omvang van de uitgaande stroom vanuit Zwolle naar de andere 2 gemeenten is veel kleiner (respectievelijk 4,4% naar Kampen en 1,6% naar Oldebroek).

Tabel 2.5 Uitgaande migratiestroom voor elk van de 3 gemeenten, 2008-2012

| | % naar Kampen | % naar Oldebroek | % naar Zwolle | % naar overige gemeenten |
|----------------------|---------------|------------------|---------------|--------------------------|
| Van Kampen | nvt | 3,5% | 17,8% | 78,7% |
| Van Oldebroek | 7,6% | nvt | 15,0% | 77,4% |
| Van Zwolle | 4,4% | 1,6% | nvt | 94,0% |

Bron: CBS.

Wanneer we voor de gemeenten kijken naar de binnenkomende migratiestroom komt eenzelfde beeld naar voren (tabel 2.6). Voor Kampen geldt dat de binnenkomers voor een niet onbelangrijk deel uit Zwolle komen. Voor Oldebroek geldt dit ook, daarnaast geldt voor de gemeente Oldebroek dat een niet onbelangrijk deel van de binnenkomende mensen afkomstig is uit de gemeente Elburg (19,1%; niet afgebeeld). Voor Zwolle geldt voor de binnenkomende migratiestroom dat relatief gezien veel minder mensen uit Kampen en Oldebroek komen. Voor alle 3 gemeenten geldt dat mensen in de leeftijdscategorie 15 tot 24 jaar de grootste groep vormen die de gemeentegrens oversteken. We zien een interessant verschil tussen de 3 gemeenten. Waar Kampen en Oldebroek over de periode 2008 t/m 2012 voor deze leeftijdscategorie een negatief migratiesaldo hebben (er vertrokken dus meer jongeren uit de gemeente dan er binnenkwamen) heeft Zwolle over deze periode voor deze leeftijdscategorie een positief migratiesaldo (er kwamen dus meer jongeren de gemeente binnen dan er vertrokken). In mindere mate is dit in de gemeenten ook te zien voor de

leeftijdscategorie 25 tot 34 jaar. Omdat geen informatie bekend is over migratiestromen uitgesplitst naar leeftijd tussen deze 3 gemeenten, kunnen we het niet met zekerheid zeggen maar het lijkt er sterk op dat het vooral jonge huishoudens zijn geweest die vanuit Kampen en Oldebroek naar Zwolle zijn vertrokken.

Tabel 2.6 Binnenkomende migratiestroom voor elk van de 3 gemeenten, 2008-2012

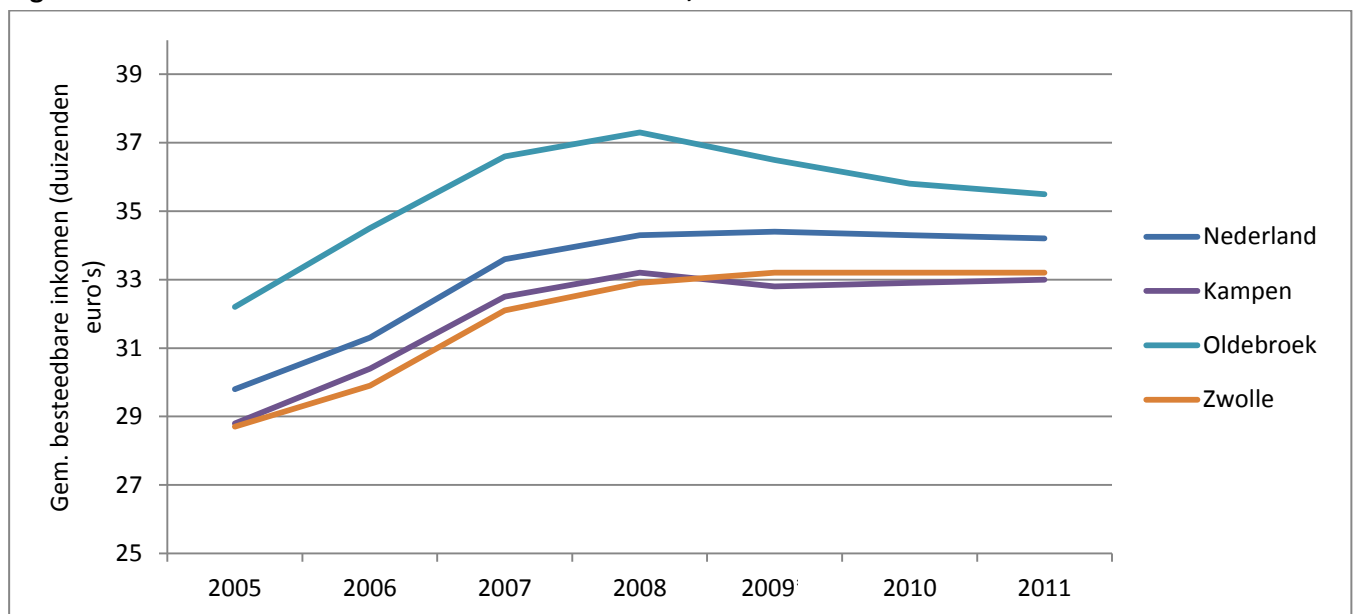
| | % afkomstig uit Kampen | % afkomstig uit Oldebroek | % afkomstig uit Zwolle | % afkomstig uit overige gemeenten |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Naar Kampen | nvt | 5,3% | 18,0% | 76,7% |
| Naar Oldebroek | 6,3% | nvt | 11,2% | 73,9% |
| Naar Zwolle | 4,1% | 2,4% | nvt | 93,5% |

Bron: CBS.

Huishoudeninkomen

Figuur 2.5 toont de inkomensontwikkeling in de afgelopen jaren, de meest recente cijfers zijn al weer enkele jaren oud maar de figuur toont de onderlinge verhouding goed. Uit de figuur komt naar voren dat in de jaren tot het uitbreken van de crisis het gemiddeld besteedbaar inkomen snel is toegenomen. Vanaf 2008 is het echter gestabiliseerd en in de gemeente Oldebroek is vanaf 2009 het gemiddelde besteedbare inkomen jaarlijks afgenomen. In 2011 ligt het gemiddelde inkomen in Kampen en Zwolle op en net onder het gemiddelde voor de provincie Overijssel (€ € 33.200,-). Het gemiddelde besteedbare inkomen in de gemeente Oldebroek ligt hier met €35.500,- boven.

Figuur 2.5 Gemiddeld besteedbaar huishoudeninkomen, 2005-2011*

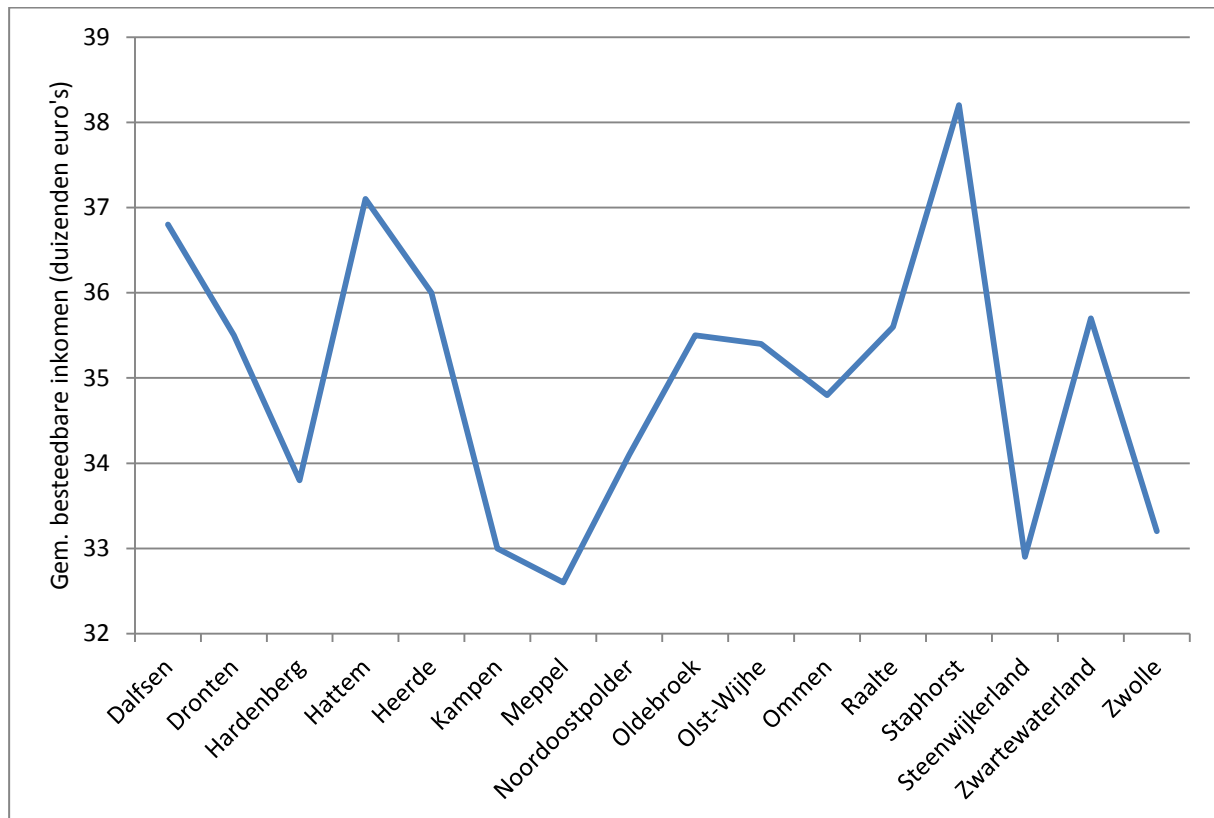


* Particuliere huishoudens excl. studenten.

Bron: CBS.

Wanneer we de gemiddelde inkomens vergelijken met het gemiddelde inkomensniveau in een aantal andere gemeenten in de regio dan komt naar voren dat de gemiddelde inkomens in Zwolle en in Kampen tot de laagste van de regio behoren (figuur 2.6).

Figuur 2.6 Gemiddeld besteedbaar huishoudeninkomen 16 gemeenten, 2011*



* Particuliere huishoudens excl. studenten.

Bron: CBS.

2.3 Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad

In Nederland bedraagt het eigenwoningbezit 60%. In Wezep, Hattemberbroek (69%) en de gemeente Kampen (65%) is dit aandeel hoger, in Zwolle is het eigenwoningbezit met 56% beneden gemiddeld. Het aandeel meergezinswoningen is in Wezep en Hattemberbroek erg laag; dit is een vrij gebruikelijk beeld voor kleinere kernen. Tabel 2.7 toont de verdeling van de woningvoorraad naar woningtype en eigendomsvorm.

Tabel 2.7 Verdeling woningvoorraad naar woningtype en eigendomsvorm, 2012*

| | Kampen | Wezep, Hattemberbroek | Zwolle | Nederland |
|-----------------------|--------|--------------------------|--------|-----------|
| koopsector EGW | 61% | 68% | 49% | 51% |
| koopsector MGW | 4% | 1% | 7% | 9% |
| huursector EGW | 17% | 29% | 21% | 20% |
| huursector MGW | 18% | 2% | 22% | 20% |

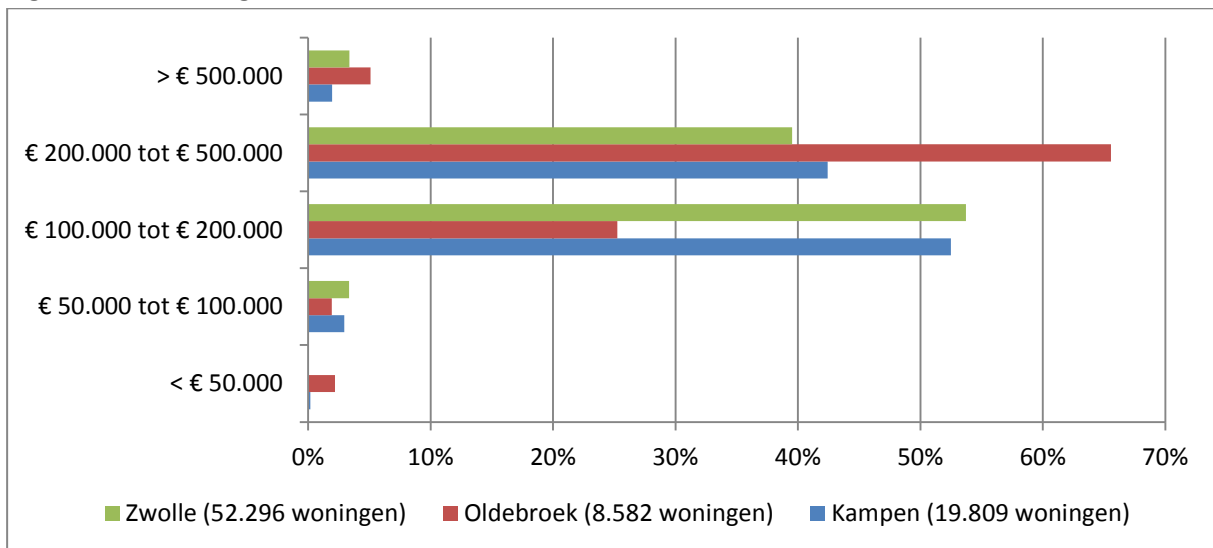
* EGW staat voor eengezinswoning, MGW staat voor meergezinswoning.

Bron: ABF Research - Syswov 2012.

WOZ-waarde

Wanneer we naar de gemiddelde WOZ-waarde in de 3 gemeenten kijken, blijkt de gemiddelde waarde tussen Kampen (€ 207.000,-) en Zwolle (€ 212.000,-) weinig te verschillen. In Oldebroek is de gemiddelde WOZ-waarde flink hoger, namelijk € 249.000,- (figuur 2.8). Wanneer we naar de regio kijken, blijkt de WOZ-waarde in Kampen en Zwolle vrij laag te zijn. Met € 278.000,- is de gemiddelde WOZ-waarde het hoogst in de gemeente Heerde (figuur 2.9). Uit figuur 2.7 blijkt dat in de gemeente Oldebroek relatief meer woningen in het WOZ-segment 2 tot 5 ton voorkomen dan in Zwolle en Kampen waar het segment 1 tot 2 ton het grootste segment is.

Figuur 2.7 Verdeling WOZ-waarde klassen, 2011



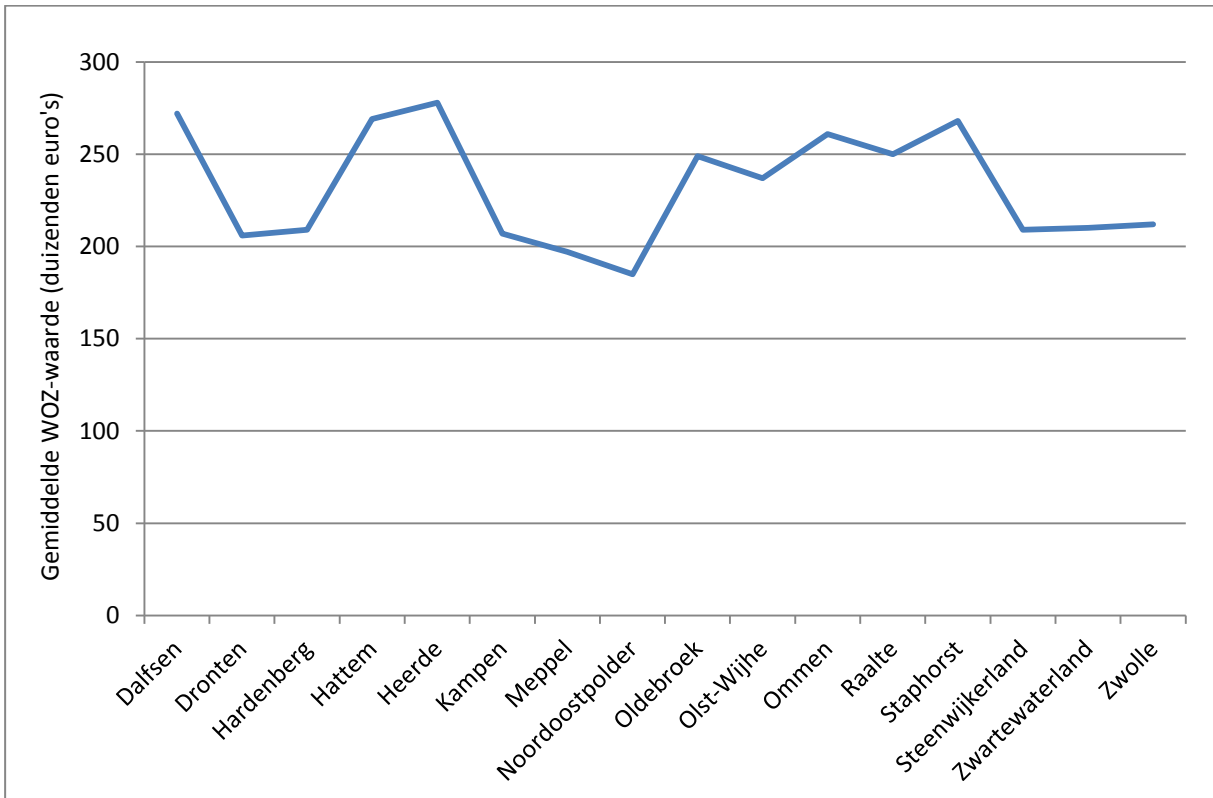
Bron: CBS.

Figuur 2.8 Gemiddelde WOZ-waarde, 2005-2013



Bron: CBS.

Figuur 2.9 Gemiddelde WOZ-waarde 16 gemeenten, 2013



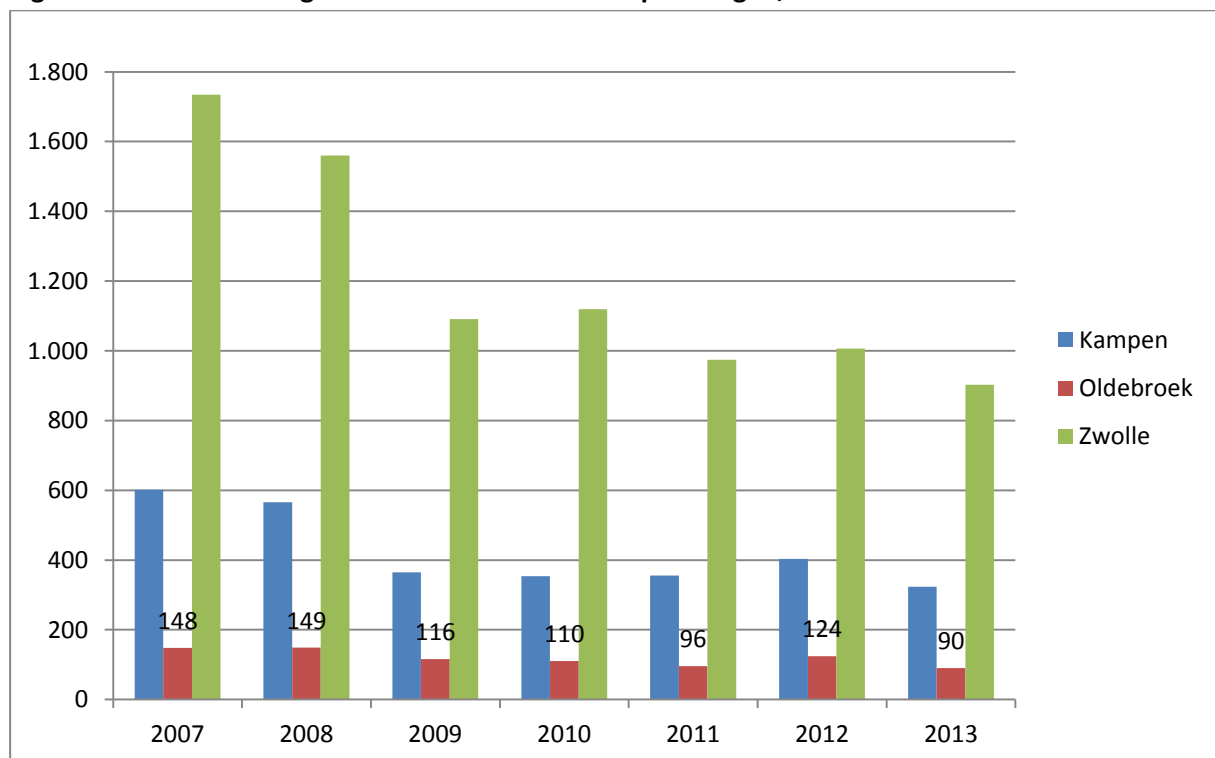
Bron: CBS.

2.4 Transacties bestaande markt en nieuwbouwmarkt

Prijs- en afzetontwikkeling bestaande bouw

De economische crisis heeft ook de lokale woningmarkt in het onderzoeksgebied niet ongemoeid gelaten. In Nederland nam het aantal verkopen van bestaande koopwoningen in de periode 2007 t/m 2013 met 46% af. In deze periode nam in Kampen het aantal verkopen met 46% af, in Oldebroek met 39% en in Zwolle met 48%.

Figuur 2.10 Ontwikkeling transacties bestaande koopwoningen, 2007-2013

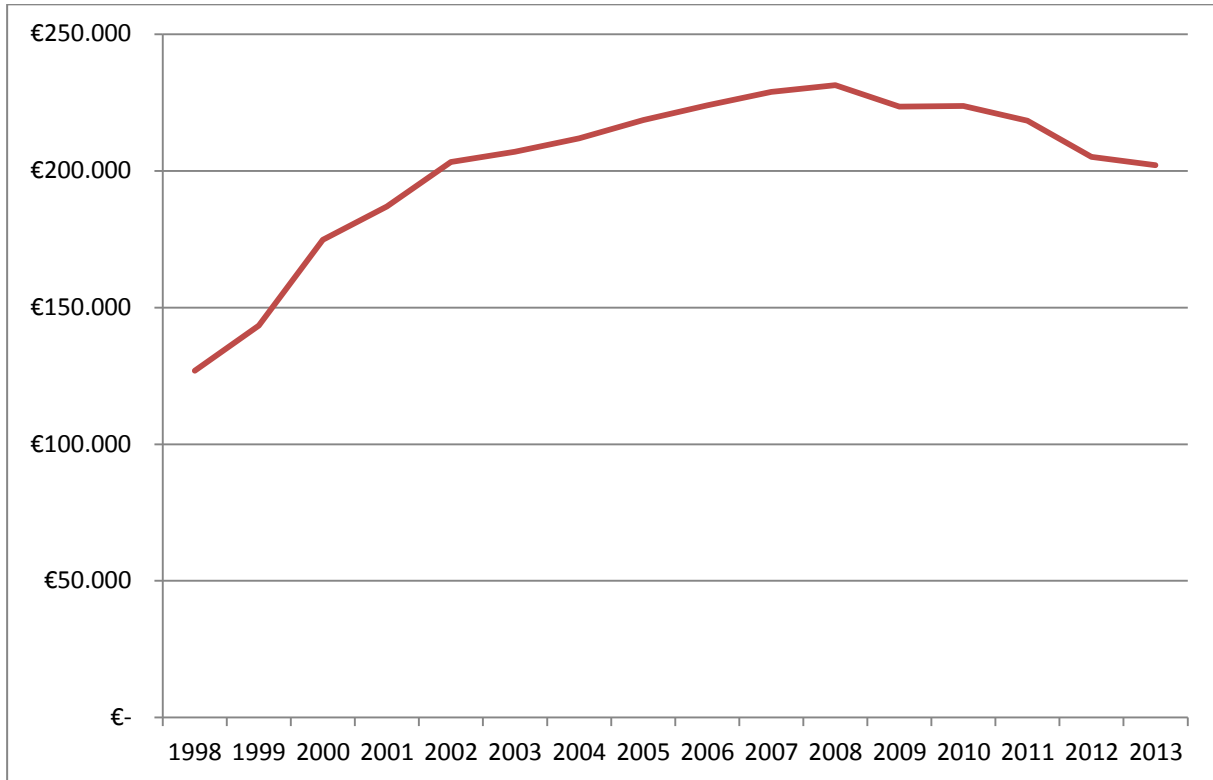


Bron: Kadaster.

De mediane transactieprijs in de NVM-regio Zwolle e.o. bedroeg eind 2013 jaar € 200.900,-³. Sinds het hoogtepunt in 2008 is de mediane transactieprijs als gevolg van de crisis al enkele jaren aan het afnemen (figuur 2.11). In 2013 lijkt voor de regio sprake te zijn van een uitbodeming van de prijsdaling; dit gelet op het feit dat de mediane transactieprijs al enkele kwartalen rond 2 ton schommelt (figuur 2.12). In het laatste kwartaal van vorig jaar was sprake van een lichte toename van de mediane transactieprijs.

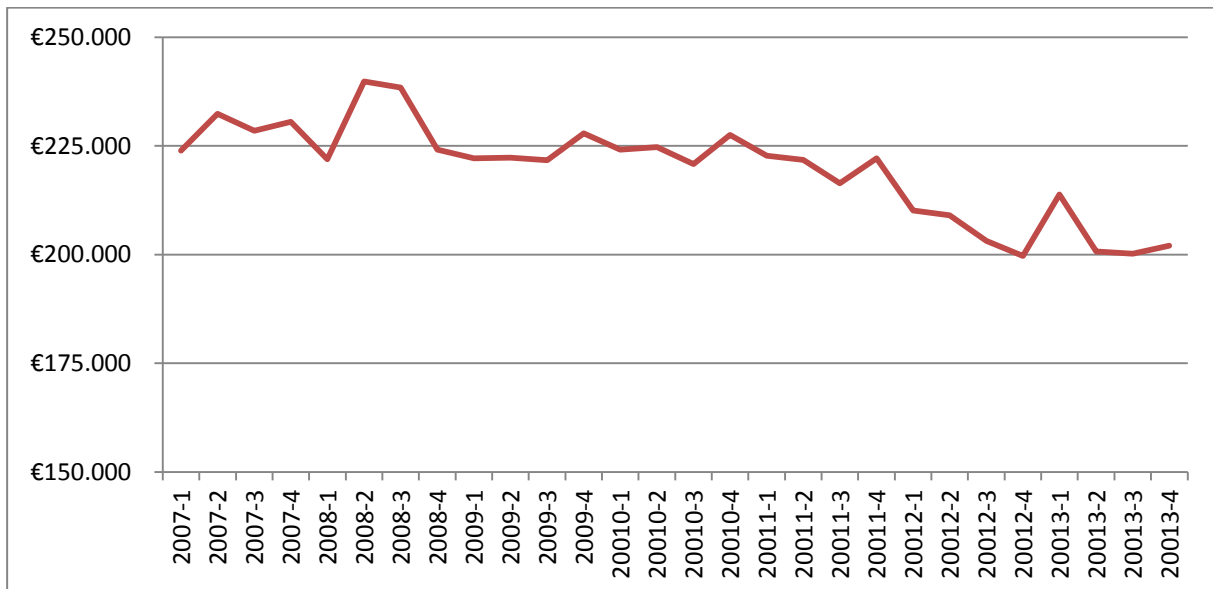
³ De regio bestaat uit de gemeenten Kampen, Zwolle, Hattum, Heerde, Oldebroek en Zwartewaterland.

Figuur 2.11 Ontwikkeling mediane transactieprijs, 1998-2013 NVM-regio Zwolle e.o.



Bron: NVM.

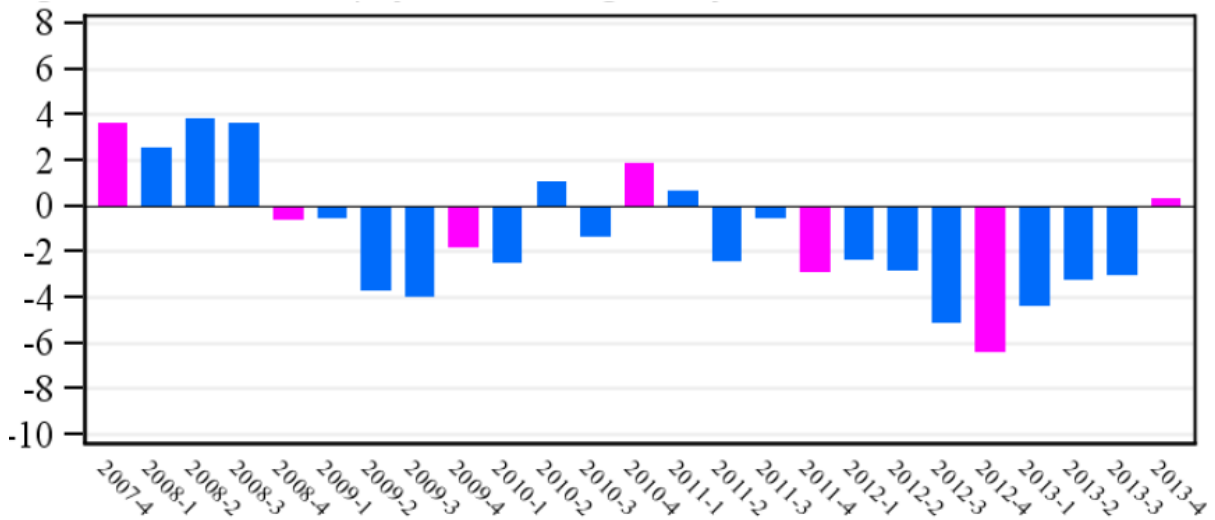
Figuur 2.12 Ontwikkeling mediane transactieprijs, 2007-2013 NVM-regio Zwolle e.o. (per kwartaal)



Bron: NVM.

Door te kijken naar de ontwikkeling van de vierkante meter prijs van verkochte woningen ontstaat een beeld van de ontwikkeling van de woningprijs in de afgelopen jaren. Vooral in 2009, 2012 en 2013 was in de bestaande bouw sprake van stevige prijsdalingen. In 2013 was in ieder kwartaal t.o.v. het hetzelfde kwartaal in 2012 sprake van een afnemende prijsdaling. In het laatste kwartaal van 2013 werd in 11 kwartalen de eerste stijging van de vierkante meter prijs waargenomen (figuur 2.13).

Figuur 2.13 Procentuele ontwikkeling transactieprijs per m² t.o.v. het voorgaande jaar, per kwartaal NVM-regio Zwolle e.o.

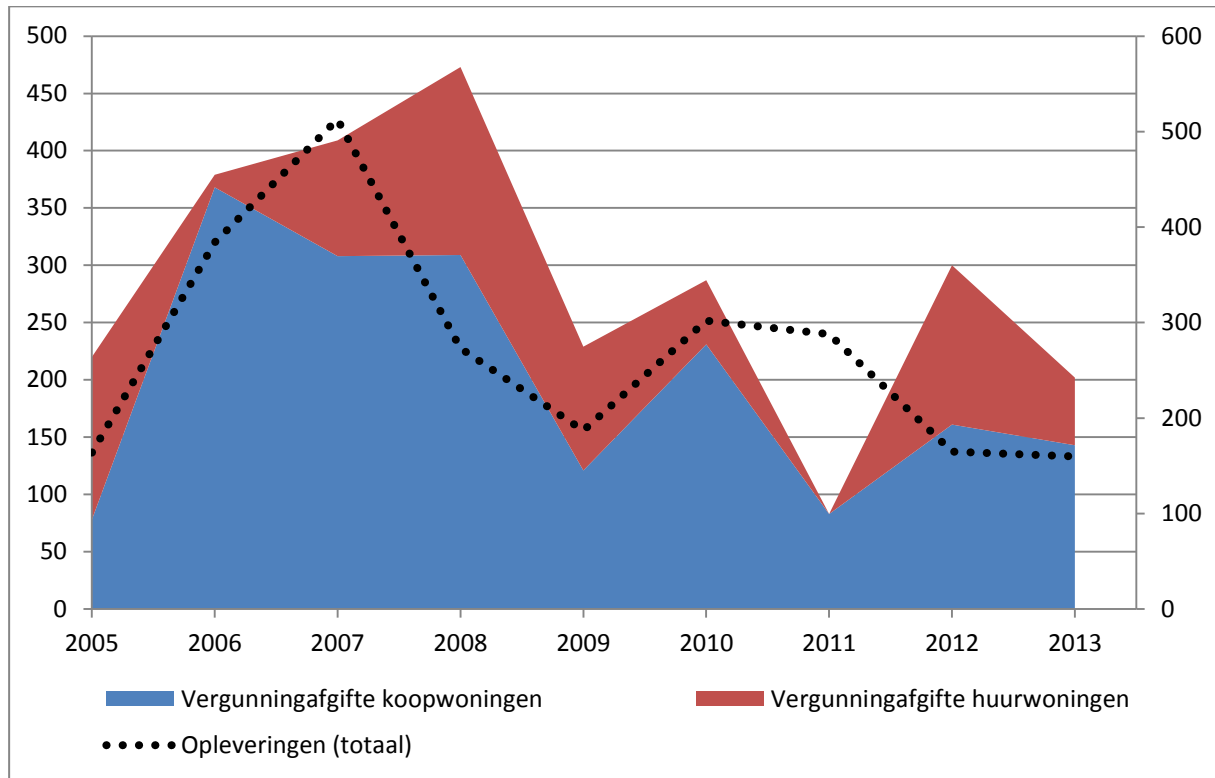


Bron: NVM.

Woningproductie: opleveringen en vergunningafgifte

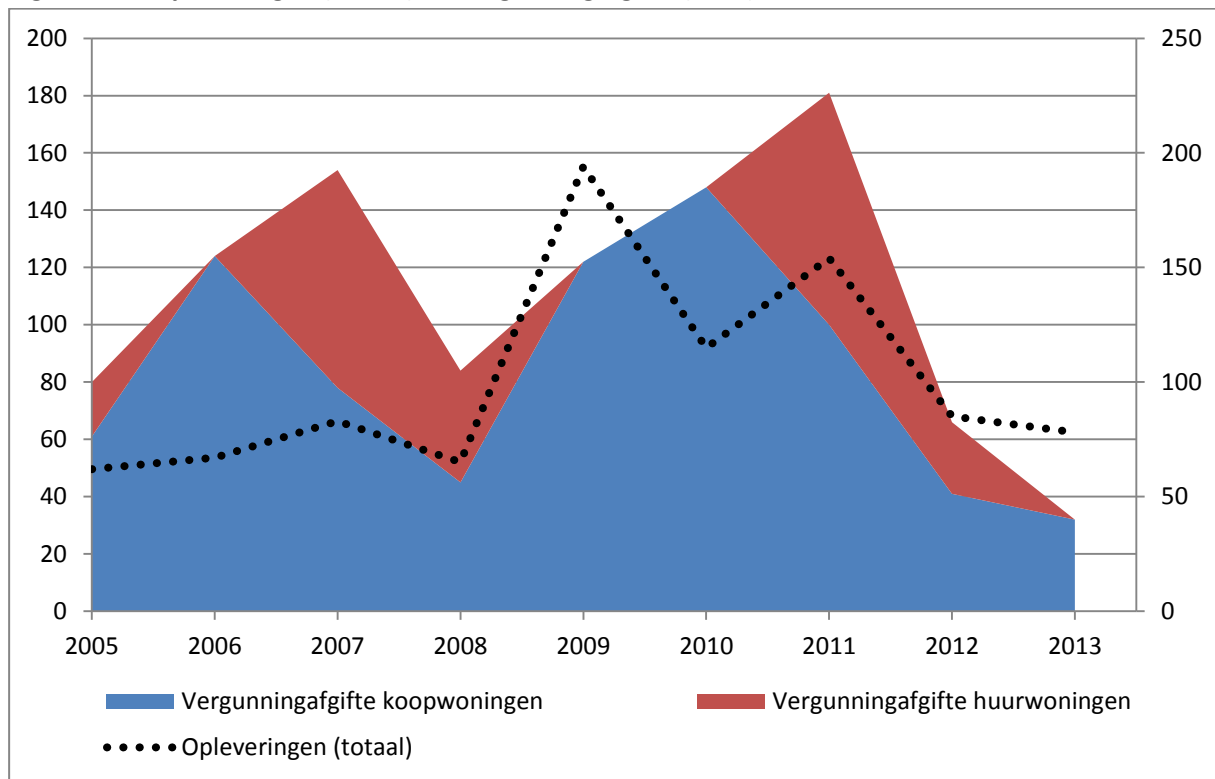
In Kampen en in Zwolle is het aantal opgeleverde woningen t.o.v. de hoogtijperiode afgenomen. In de gemeente Oldebroek nam het aantal opleveringen in de eerste crisisjaren toe, om in 2012 en 2013 weer te dalen naar meer 'normale' aantallen (zie de figuren 2.14, 2.15 en 2.16). In de meeste jaren is het aantal afgegeven vergunningen voor koopwoningen groter dan voor huurwoningen. In de afgelopen 3 jaar werden in Zwolle gemiddeld 25 vergunningen aan particulieren verleend voor de bouw van een koopwoning, in de gemeente Oldebroek ging het gemiddeld om 15 woningen en in Kampen om gemiddeld 20 woningen (niet afgebeeld). In alle 3 gemeenten is het aantal afgegeven vergunningen in 2013 lager is dan in 2012; voor de komende periode valt dan ook te verwachten dat het aantal opgeleverde woningen nog iets verder zal dalen.

Figuur 2.14 Opleveringen (rechts) en vergunningafgifte (links) Kampen, 2005-2013



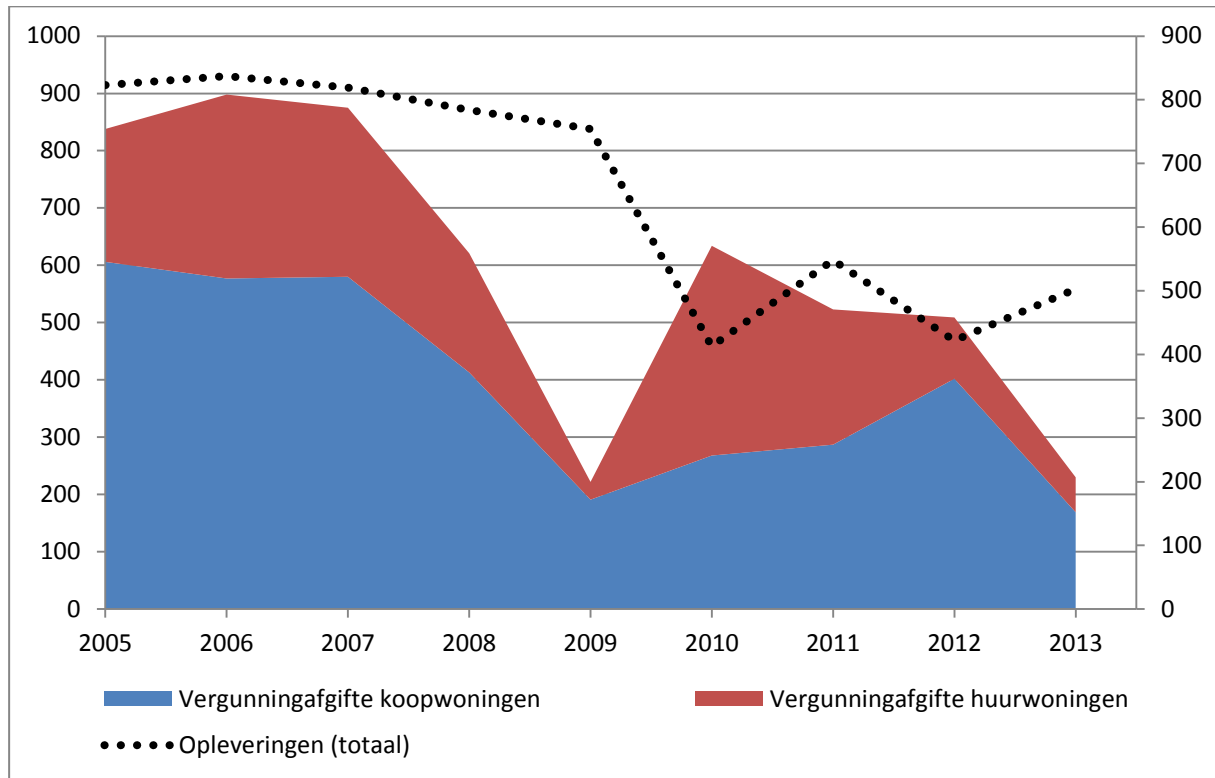
Bron: CBS.

Figuur 2.15 Opleveringen (rechts) en vergunningafgifte (links) Oldebroek, 2005-2013



Bron: CBS.

Figuur 2.16 Opleveringen (rechts) en vergunningafgifte (links) Zwolle, 2005-2013



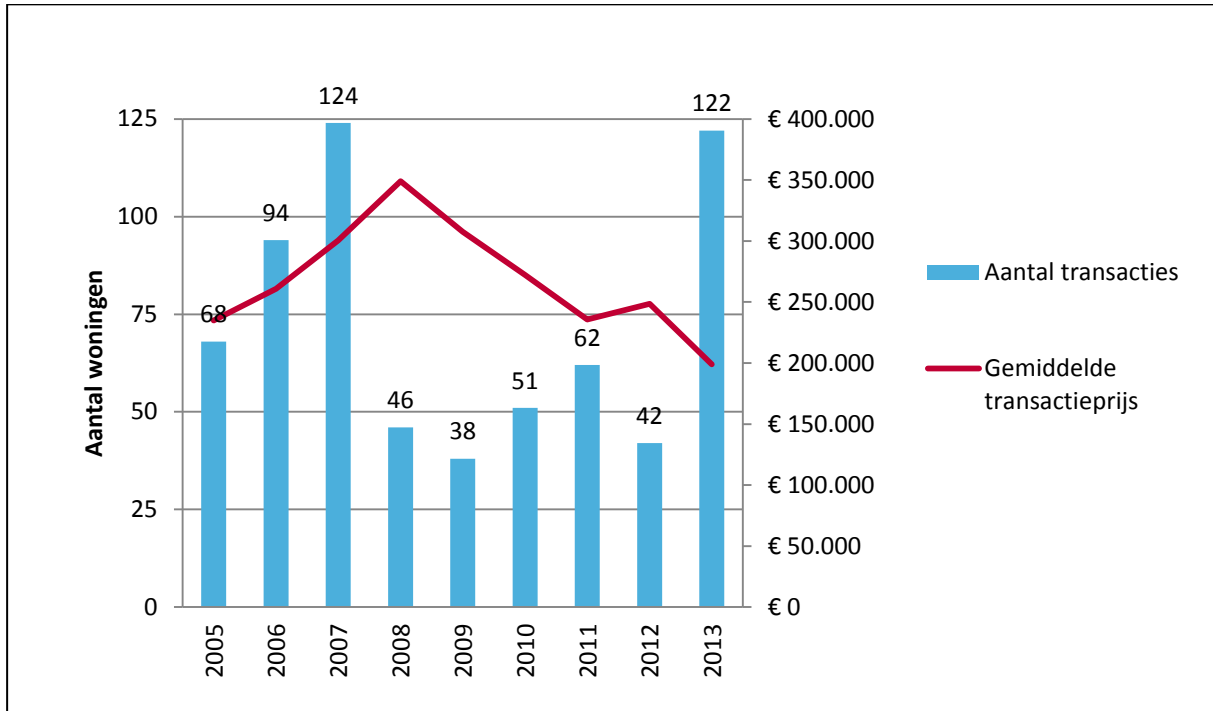
Bron: CBS.

Transacties nieuwboukoopwoningen

De Monitor Nieuwe Woningen registreert de transacties van projectmatig ontwikkelde koopwoningen door woningcorporaties, bouwers en projectontwikkelaars aan particulieren (zie de figuren 2.17, 2.18 en 2.19). In Kampen en in Zwolle zien we de laatste jaren lagere transactie aantallen dan in de pre-crisis periode. Vooral in Zwolle is de laatste jaren sprake van relatief weinig nieuwbouwtransacties. In Kampen steeg in 2013 het aantal transacties opmerkelijk sterk; er was sprake van een verdriedubbeling.

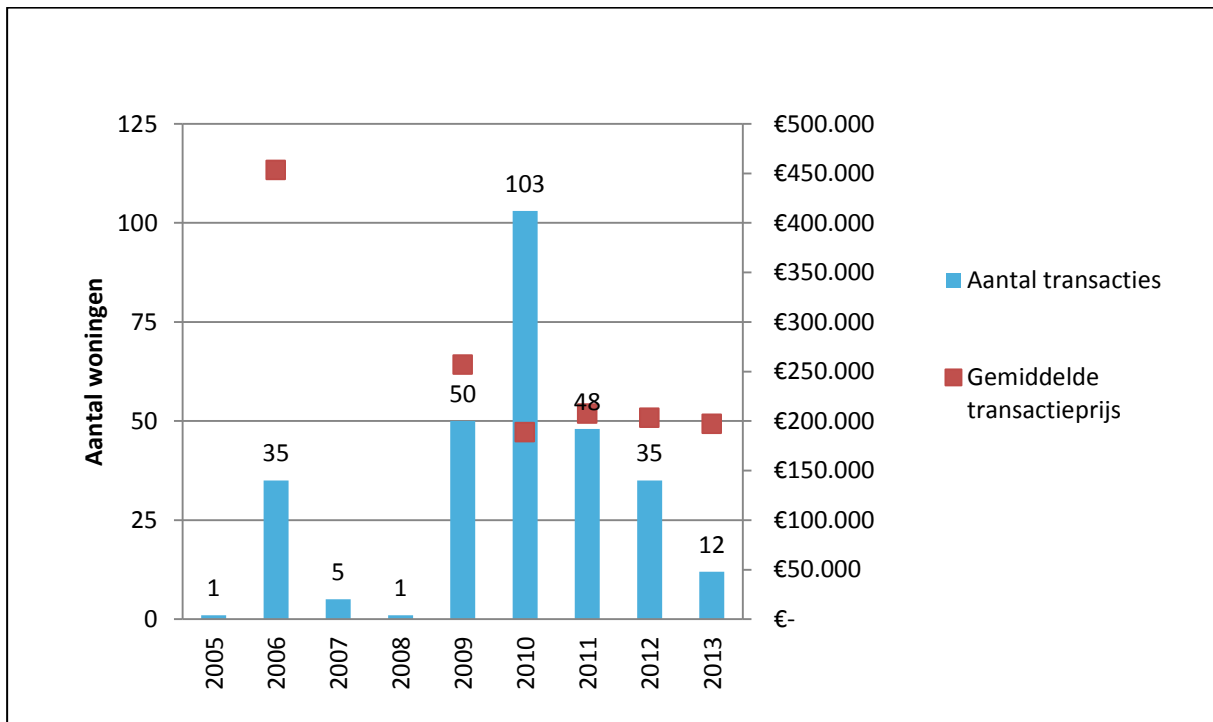
In de gemeente Oldebroek is in de periode 2009 t/m 2012 sprake van hoge transactie aantallen t.o.v. de voorgaande periode. Dit kan het gevolg zijn van het feit dat er in de jaren tot 2008 vrij weinig aanbod van nieuwbouwlocaties was. In 2013 nam het aantal transacties sterk af; zowel in 2012 en 2013 zijn geen nieuwe projectmatige koopwoningen meer op de markt gebracht in Oldebroek. In 2010 en 2011 waren er vrij grote aantallen op de markt (aanbod); de transacties in 2013 zijn een deel van dat aanbod.

Figuur 2.17 Transacties nieuwbouwkoopwoningen Kampen, 2005-2013



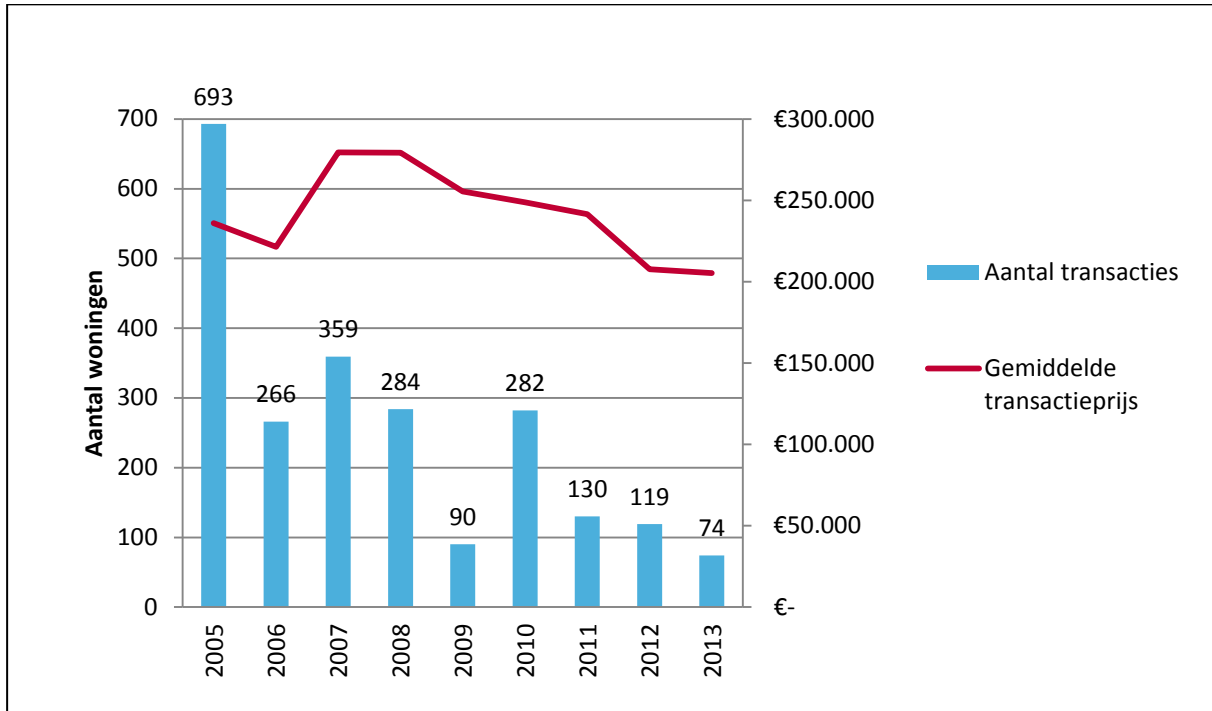
Bron: BZK WBI / NEPROM - Monitor Nieuwe Woningen.

Figuur 2.18 Transacties nieuwbouwkoopwoningen Oldebroek, 2005-2013



Bron: BZK WBI / NEPROM - Monitor Nieuwe Woningen.

Figuur 2.19 Transacties nieuwboukoopwoningen Zwolle, 2005-2013



Bron: BZK WBI / NEPROM - Monitor Nieuwe Woningen.

Wanneer we naar de herkomst van de nieuwbouwkopers kijken, komt naar voren dat veruit het grootste deel van de kopers al in de gemeente woonde waar men de woning heeft gekocht. De laatste jaren zien we voor Kampen vaak een aandeel van minimaal 95%, in Zwolle is dit aandeel zo'n 85% (tabel 2.8). Dit verschil is waarschijnlijk te verklaren door het feit dat Zwolle groter is, een regionale functie heeft en meer arbeidsplaatsen heeft dan Kampen.

Tabel 2.8 Herkomst nieuwbouwkopers uit de betreffende gemeente, 2005-2013

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kampen | 90% | 80% | 77% | 87% | 97% | 96% | 98% | 98% | 87% |
| Oldebroek | - | 86% | 50% | - | 62% | 93% | 88% | 77% | 58% |
| Zwolle | 83% | 85% | 85% | 88% | 85% | 86% | 85% | 85% | 85% |
| Nederland | 71% | 72% | 72% | 75% | 79% | 78% | 78% | 81% | 70% |

Bron: BZK WBI / NEPROM - Monitor Nieuwe Woningen.

3. WOONWENSEN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan de wensen van de verhuiscapable huishoudens in Kampen, Zwolle en de plaatsen Wezep en Hattenerbroek centraal. De wensen komen voort uit de drie consumentenonderzoeken die USP onder huishoudens in deze gebieden heeft gehouden. Er wordt ingegaan op de verhuiscapable, de woonwensen van verhuiscapable huishoudens t.a.v. de woning en de woonomgeving en hun wensen t.a.v. energiebesparing. Er is een selectie van de meest interessante onderwerpen uit de uitgevoerde enquête gemaakt. Ook zijn in dit hoofdstuk enkele interessante uitkomsten uit het WoON2012 opgenomen.

Niet alle verhuiscapable huishoudens zijn gevraagd naar hun woonwensen. In de enquête voor Kampen en Zwolle waren de doelgroepen verhuiscapable naar een nieuwbouwoopwoning of een vrije sector huurwoning (nieuwbouw en bestaande bouw). Voor de plaatsen Wezep en Hattenerbroek waren de doelgroepen deels anders gedefinieerd. In die plaatsen bestond de doelgroep uit verhuiscapable naar een nieuwbouwoopwoning tot € 200.000 en verhuiscapable naar de huursector (zowel vrije sector huur als sociale huur en zowel nieuwbouw als bestaande bouw).

3.2 Verhuiscapable

Verhuiscapable

Van alle huishoudens in Zwolle is 24% binnen nu en 5 jaar verhuiscapable. In Kampen ligt de verhuiscapable op 22% en in de plaatsen Wezep en Hattenerbroek ligt het met 19% enkele procentpunten lager. Wanneer deze percentages op de populaties in de drie gebieden worden toegepast, ontstaat zicht op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de huishoudens die tot en met 2018 willen verhuizen naar een andere woning (tabel 3.1). Uit de tabel komt naar voren dat in Kampen binnen nu en 5 jaar ca. 4.400 huishoudens verhuiscapable zijn binnen de gemeente, in Zwolle zijn zo'n 13.400 huishoudens binnen nu en 5 jaar verhuiscapable binnen de gemeente. Uit tabel 3.1 komt naar voren dat in de gemeenten Zwolle en Kampen zo'n 2 op de 3 verhuiscapable een koopwoning wenst.

Tabel 3.1 Woningvraag verhuiscapable Kampen en Zwolle, 2014 t/m 2018

| Voorkeur | Kampen | | Zwolle | |
|---|--------|--------------|--------|---------------|
| | % | n | % | n |
| Bestaande koop | 37% | 1.635 | 40% | 5.312 |
| Nieuwbouw koop | 26% | 1.140 | 27% | 3.623 |
| Nieuwbouw vrije sector huur | 3% | 151 | 4% | 535 |
| Bestaande bouw vrije sector huur | 5% | 215 | 6% | 865 |
| Sociale huur | 29% | 1.269 | 23% | 3.088 |
| Totaal | 100% | 4.409 | 100% | 13.423 |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

In Wezep en Hattemerbroek zijn ruim 1.000 huishoudens binnen nu en 5 jaar verhuisgeneigd. Tabel 3.2 laat zien in welk segmenten er vraag naar woningen is.

Tabel 3.2 Woningvraag verhuisgeneigden Wezep en Hattemerbroek, 2014 t/m 2018

| Voorkeur | Wezep en Hattemerbroek | |
|--------------------------------------|------------------------|--------------|
| | % | N |
| Bestaande koop | 25% | 257 |
| Nieuwbouw koop < € 200.000 | 12% | 126 |
| Nieuwbouw koop > € 200.000 | 21% | 209 |
| Vrije sector huur | 7% | 73 |
| Sociale huur | 35% | 352 |
| Totaal | 100% | 1.016 |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Gewenste woongemeente

Hierboven is alleen het aantal verhuisgeneigden weergegeven met een verhuiscens binnen de huidige woongemeente/-plaats. Wanneer we voor de 3 doelgroepen kijken naar de gemeenten waar alle verhuisgeneigden naar toe willen verhuizen (er wordt dus gekeken naar een grotere doelgroep), dan komt naar voren dat de meeste verhuisgeneigden binnen de huidige gemeente/woonplaats willen verhuizen. Uit tabel 3.3 komt naar voren dat bijna 90% van de verhuisgeneigde Kampenaren die tot de doelgroep behoren binnen Kampen wil verhuizen; voor Zwolle is dit percentage enkele procentpunten hoger. De verhuisgeneigdheid van Zwollenaren naar Kampen en de verhuisgeneigdheid van Kampenaren naar Zwolle is klein. Ook voor de plaatsen Wezep/Hattemerbroek komt naar voren dat de verhuisgeneigden die tot de doelgroep behoren, het liefst binnen de eigen woonplaats verhuizen.

Tabel 3.3 Verhuisgeneigdheid van gemeente naar gemeente

| Huidige woongemeente | Gewenste woongemeente | | | | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------|
| | | Gemeente Zwolle | Gemeente Kampen | Gemeente Oldebroek | Anders |
| Gemeente Zwolle | | 94% | 1% | n.b. | 4% |
| Gemeente Kampen | | 4% | 89% | n.b. | 7% |
| Wezep/Hattemerbroek | | 4% | 1% | 89% | 7% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Ook uit het WoONderzoek Nederland (WoON2012) komt naar voren dat de onderlinge verhuisgeneigdheid tussen de 3 gemeenten klein is. Verhuisgeneigden zijn vooral gericht op de huidige woongemeente (zie tabel 3.4). Van de 3 gemeenten geldt dit het minste voor Oldebroek; in deze gemeente geeft ruim 9% van de verhuisgeneigden aan zich op gemeente Zwolle te richten. De verhuisgeneigdheid tussen Zwolle en Kampen is laag.

Tabel 3.4 Verhuisgeneigdheid van gemeente naar gemeente

| Naar gemeente | Van gemeente | | |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | Kampen | Oldebroek | Zwolle |
| Kampen | 82,6% | 0,7% | 0% |
| Oldebroek | 1,1% | 64,1% | 0,3% |
| Zwolle | 4,0% | 9,4% | 82,9% |
| Overige gemeenten | 8,6% | 16,1% | 11,4% |
| Buitenland/weigert/weet niet | 3,7% | 9,7% | 5,4% |

Bron: WoON2012.

In de komende paragrafen wordt dieper ingegaan op de woonwensen van de verhuisgeneigde doelgroepen. Hierbij is een knip gemaakt tussen enerzijds de woonwensen van verhuisgeneigden uit Kampen en Zwolle en anderzijds de woonwensen van verhuisgeneigden uit Wezep en Hattenerbroek. Dit is gedaan omdat de enquête deels onder verschillende doelgroepen is uitgevoerd. Zo stonden in de enquête voor Zwolle en Kampen de woonwensen van verhuisgeneigden naar de nieuwbouwkop en de vrije sector huur centraal. In de enquête voor Wezep en Hattenerbroek stonden de woonwensen van verhuisgeneigden naar de sociale huur, de vrije sector huur en de nieuwbouwkop tot € 200.000,- centraal. Paragraaf 3.3 en 3.4 gaan voor Zwolle en Kampen in op de enquêteresultaten. Paragraaf 3.5 en 3.6 gaan voor Wezep en Hattenerbroek in op de enquêteresultaten.

3.3 Woonwensen Zwolle en Kampen

Achtergrondgegevens respondenten

Tabel 3.5 en 3.6 geven inzicht in de achtergrondgegevens van de respondenten die tot de twee doelgroepen behoren. De doelgroep voor nieuwbouwkop bestaat vooral uit jongeren en 35 tot 55 jarigen; het zijn vooral paren met thuiswonende kinderen. De doelgroep voor de vrije sector huur bestaat grotendeels uit 55+ers en paren zonder kinderen.

Tabel 3.5 Leeftijd verhuisgeneigden

| | Gemeente Zwolle | | Gemeente Kampen | |
|------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| | Nieuwbouwkop | Vrije sector huur | Nieuwbouwkop | Vrije sector huur |
| < 35 jaar | 41% | 11% | 36% | 14% |
| 35-55 jaar | 44% | 31% | 41% | 16% |
| > 55 jaar | 15% | 58% | 22% | 70% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Tabel 3.6 Huishoudensamenstelling verhuisgeneigden

| | Gemeente Zwolle | | Gemeente Kampen | |
|--|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| | Nieuwbouw-koop | Vrije sector huur | Nieuwbouw-koop | Vrije sector huur |
| Paar zonder thuiswonende kind(eren) | 30% | 60% | 27% | 59% |
| Paar met thuiswonende kind(eren) | 55% | 23% | 67% | 23% |
| Alleenstaand met thuiswonende kind(eren) | 4% | 3% | 2% | 0% |
| Alleenstaand zonder thuiswonende kind(eren) | 12% | 14% | 4% | 18% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Tabel 3.7 geeft inzicht in de huidige woonsituatie van de verhuisgeneigden. Potentiële nieuwbouwkopers wonen in de meeste gevallen al in een koopwoning. Voor Zwolle valt verder op dat in vergelijking met Kampen een groot aandeel verhuisgeneigden naar de vrije sector huur in een sociale huurwoning woont.

Tabel 3.7 Huidige woning verhuisgeneigden

| Huidige woning | Gemeente Zwolle verhuisgeneigd nr | | Gemeente Kampen verhuisgeneigd nr | |
|--------------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | Nieuwbouw-koop | Vrije sector huur | Nieuwbouw-koop | Vrije sector huur |
| Koopwoning | 75% | 33% | 90% | 63% |
| Vrije sector huur | 8% | 44% | 3% | 28% |
| Sociale huur | 15% | 23% | 5% | 9% |
| Starter | 2% | 0% | 1% | 0% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Tabel 3.8 Aantal verhuisgeneigde starters, 2012

| | Kampen | | Zwolle | |
|-------------------|--------|------|--------|------|
| | Aantal | % | Aantal | % |
| Koopwoning | 495 | 47% | 1.794 | 25% |
| Huurwoning | 563 | 53% | 5.364 | 75% |
| Totaal | 1.058 | 100% | 7.158 | 100% |

Bron: WoON2012.

Uit tabel 3.7 komt naar voren dat maar weinig respondenten startend op de woningmarkt zijn. Uit de aanvullende analyse van het WoON2012 is zicht te krijgen op het aantal starters dat zich op de woningmarkt begeeft⁴. Op basis van de resultaten van het WoON-onderzoek zijn er in Kampen net iets meer dan 1.000 verhuisgeneigde starters die willen verhuizen naar een zelfstandige woning, in Zwolle zijn het er ruim 7.000. Uit tabel 3.8 komt naar voren dat in Zwolle de startende huishoudens in meerderheid gericht zijn op de huursector; in Kampen hebben de startende huishoudens geen duidelijke voorkeur. De starters die een koopwoning zoeken, zijn voor net iets meer dan de helft gericht op het woningsegment met een prijs tot 2 ton. De starters die een huurwoning zoeken zijn

⁴ We merken op dat de definitie voor verhuisgeneigdheid in het WoON2012 ruimer is dan definitie in de door USP uitgevoerde enquête, waardoor het aantal verhuisgeneigden in het WoON hoger ligt. Een ander verschil is dat de verhuistermijn in het WoON2012 2 jaar is, in de uitgevoerde enquête is de verhuistermijn 5 jaar.

voor meer dan 95% gericht op een sociale huurwoning; de verhuiscapaciteit naar een vrije sector huurwoning is erg klein en doet zich alleen voor in Zwolle.

Gewenst woningtype

Aan de respondenten is gevraagd naar de voorkeur voor een bepaald woningtype. Tabel 3.8 geeft voor de verhuiscapaciteit inzicht in het gewenste woningtype. Voor beide gemeenten geldt dat net iets meer dan de helft van de verhuiscapaciteit naar een nieuwbouwkooptype een tweekapper of een vrijstaande woning wenst. De verhuiscapaciteit naar de vrije sector huur wensen in meer dan de helft van de gevallen een meergezinswoning. Respectievelijk 54% van de verhuiscapaciteit naar de vrije sector huur in Zwolle wenst dit woningtype; in Kampen wenst bijna 60% van de verhuiscapaciteit naar dit segment een meergezinswoning. Verder wenst in beide gemeenten ca. 35% tot 40% van de verhuiscapaciteit naar de vrije sector huur een rijwoning of een patiobungalow.

Tabel 3.8 Gewenst woningtype

| | Zwolle | | Kampen | |
|---------------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|
| | Koop | Vrije sector huur | Koop | Vrije sector huur |
| Meergezinswoning | 11% | 54% | 10% | 57% |
| Rijwoning | 23% | 23% | 18% | 17% |
| Patiobungalow | 8% | 14% | 14% | 17% |
| Tweekapper | 26% | 3% | 32% | 7% |
| Vrijstaande woning | 28% | 4% | 23% | 2% |
| Anders | 3% | 2% | 2% | 0% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Tabel 3.9 geeft voor de verhuiscapaciteit naar een nieuwbouwkooptype inzicht in de vraag naar woningtype per leeftijdscategorie. De voorkeur voor bepaalde woningtypen loopt uiteen per levensfase. Zo komt naar voren dat huishoudens tot 35 jaar met een verhuiscapaciteit naar een nieuwe koopwoning bijna uitsluitend geïnteresseerd zijn in rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. De groep 35-55 jarigen is voor een groot deel geïnteresseerd in tweekappers en vrijstaande woningen. De groep oudere verhuiscapaciteit naar een nieuwbouwkooptype wenst vooral een appartement en een patiobungalow.

Tabel 3.9 Gewenst woningtype verhuiscapaciteit nieuwbouwkooptype uitgesplitst naar leeftijd

| Leeftijdscategorie | Zwolle - nieuwbouwkooptype | | | Kampen - nieuwbouwkooptype | | |
|---------------------------|----------------------------|------------|-----------|----------------------------|------------|-----------|
| | < 35 jaar | 35–55 jaar | > 55 jaar | < 35 jaar | 35–55 jaar | > 55 jaar |
| Meergezinswoning | 0% | 11% | 41% | 0% | 9% | 35% |
| Rijwoning | 31% | 21% | 4% | 34% | 11% | 5% |
| Patiobungalow | 1% | 4% | 39% | 0% | 9% | 43% |
| Tweekapper | 34% | 28% | 2% | 45% | 35% | 4% |
| Vrijstaande woning | 33% | 31% | 12% | 19% | 35% | 7% |
| Anders | 0% | 6% | 2% | 2% | 1% | 2% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Gewenste prijs

De tabellen 3.10 en 3.11 geven inzicht in de gewenste koop- en huurprijzen van de verhuiscandidate. Voor de verhuiscandidate naar een nieuwbouwoorwoning is hierbij onderscheid gemaakt naar leeftijdsklasse. Er komt naar voren dat in beide gemeenten en in alle leeftijdsklassen de grootste vraag zich voordoet in het segment € 150.000 tot € 300.000. De vraag naar dure woningen met een prijs vanaf € 400.000,- is klein. Uit tabel 3.11 blijkt dat er vooral vraag is naar vrije sector huurwoningen met een prijs tot € 850,- per maand; de vraag in het prijssegment daarboven is klein. Uit het WoON2012 komt ook naar voren dat er maar weinig vraag is naar huurwoningen met een maandhuur vanaf € 900,-.

Tabel 3.10 Gewenste V.O.N.-prijs verhuiscandidate naar nieuwbouwoorwoning

| | Zwolle - nieuwbouwoorwoning | | | Kampen - nieuwbouwoorwoning | | |
|-----------------------|-----------------------------|----------|---------|-----------------------------|----------|---------|
| | < 35 jr | 35-55 jr | > 55 jr | < 35 jr | 35-55 jr | > 55 jr |
| < € 150.000 | 3% | 3% | 2% | 0% | 3% | 0% |
| € 150.000 - € 200.000 | 27% | 16% | 17% | 34% | 18% | 30% |
| € 200.000 - € 250.000 | 31% | 24% | 27% | 34% | 31% | 37% |
| € 250.000 - € 300.000 | 14% | 24% | 28% | 15% | 19% | 18% |
| € 300.000 - € 350.000 | 14% | 12% | 7% | 0% | 10% | 5% |
| € 350.000 - € 400.000 | 3% | 9% | 4% | 2% | 8% | 6% |
| € 400.000 - € 500.000 | 1% | 4% | 5% | 2% | 4% | 2% |
| > € 500.000 | 1% | 3% | 4% | 0% | 2% | 0% |
| Weet niet/geen mening | 7% | 6% | 7% | 13% | 6% | 3% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Tabel 3.11 Gewenste maandelijkse huurprijs verhuiscandidate naar vrije sector huur

| | Zwolle | Kampen |
|-----------------------|--------|--------|
| € 681 - € 750 | 47% | 50% |
| € 750 - € 850 | 40% | 32% |
| € 850 - € 950 | 6% | 7% |
| € 950 - € 1.050 | 3% | 5% |
| Weet niet/geen mening | 4% | 7% |

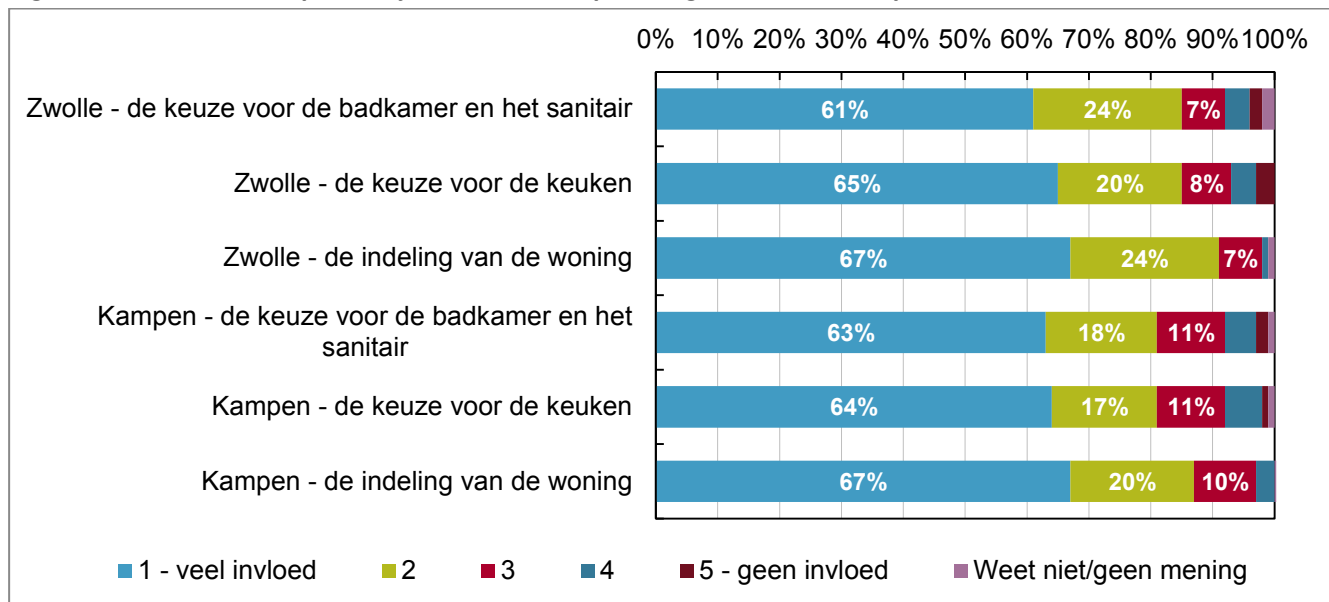
Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Aan de verhuiscandidate naar een vrije sector huurwoning is gevraagd naar de reden voor de keuze om te huren. De meest genoemde redenen zijn flexibel zijn (elk moment kunnen verhuizen), geen of onvoldoende hypotheek kunnen krijgen voor een koopwoning, ouder worden of geld willen vrijmaken uit de verkoop van de huidige woning. De keuze voor vervolgens een vrije sector huurwoning wordt vooral ingegeven doordat men te veel verdient om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning; bijna 50% van de respondenten geeft aan te veel te verdienen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. In de focusgroepen gaven de jonge respondenten aan alleen te willen huren om een verhuizing naar een koopwoning te overbruggen. Verder gaven zij aan dat kooplasten vaak lager zijn dan huurlasten.

Inspraak bij de nieuwe koopwoning

De indeling van de woning, de keuze van de badkamer en het sanitair en de keuze van de keuken zijn de belangrijkste onderdelen waarop de geïnteresseerde voor een nieuwboukoopwoning invloed wil uitoefenen.

Figuur 3.1 Gewenste inspraak bij de nieuwe koopwoning, Zwolle en Kampen



Overzicht woningwensen

In de enquête is naar een groot aantal wensen m.b.t. de volgende woning gevraagd. In tabel 3.12 en 3.13 is voor de verhuiscandidateen een overzicht van de belangrijkste woonwensen gegeven. Er is een uitsplitsing naar leeftijdscategorie gemaakt voor de verhuiscandidateen naar de nieuwboukoop. Vanwege het lagere aantal verhuiscandidateen naar een vrije sector huurwoning is voor die groep geen onderscheid naar leeftijd gemaakt.

Tabel 3.12 Woonwensen verhuiscandidateen, Zwolle

| | Nieuwboukoop | | | Vrije sector huur |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| | < 35 jr | 35-55 jr | > 55 jr | totaal |
| Woningtype | Tweekapper: 34% | Vrijstaand: 31% | Meergezinswoning: 41% | Meergezinswoning: 54% |
| Prijsklasse | €150k-€250k: 58% | €200k-€300k: 48% | €200k-€300k: 55% | Tot € 850 per maand: 87% |
| Woonoppervlakte | 120-140 m ² : 34% | 120-140 m ² : 22% | 100-120 m ² : 28% | 80-100 m ² : 35% |
| Aantal kamers (excl. woonkamer) | 4 kamers: 57% | 4 kamers: 42% | 3 kamers: 50% | 2 kamers: 43% |
| Uitzicht | Op groen: 41% | Op groen: 36% | Op groen + water: 46% | Op groen + water: 42% |
| Keuken | Open keuken: 65% | Open keuken: 59% | Open keuken: 59% | Open keuken: 41% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Tabel 3.13 Woonwensen verhuigeneigden, Kampen

| | Nieuwbouwoop | | | Vrije sector huur |
|--|---------------------------------|---|---------------------------------|---|
| | < 35 jr | 35–55 jr | > 55 jr | totaal |
| Woningtype | Tweekapper: 45% | Vrijstaand en tweekapper: elk 35% | Patiobungalow: 43% | Meergezinswoning: 57% |
| Prijsklasse | €150k-€250k: 68% | €200k-€300k: 50% | €150k-€250k: 67% | Tot € 850 per maand: 82% |
| Woonoppervlakte | 100-120 m ² : 19% | 120-140 m ² : 18% | 100-120 m ² : 24% | 100-120 m ² : 34% |
| Aantal kamers (excl. woonkamer) | 4 kamers: 60% | 4 kamers: 41% | 3 kamers: 60% | 3 kamers: 55% |
| Uitzicht | Geen voorkeur: 38% | Op groen + water: 38% | Op groen + water: 46% | Op groen + water: 39% |
| Keuken | Open keuken: 49% | Open keuken: 60% | Open keuken: 61% | Open keuken: 41%; gesloten keuken: 41% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).



In de enquête zijn 10 beelden van woningen aan de respondenten voorgelegd om de architectuurvoorkeur te achterhalen. Zowel in Zwolle als in Kampen is de architectuurstijl 'Retrodorps' als meest aantrekkelijk beoordeeld door de verhuigeneigden; op plek 2 staat de 'Cottagestijl'. Ook in landelijk onderzoek van Bouwfonds scoort de Cottagestijl hoog (tabel 3.14). De beelden van moderne architectuur vonden de respondenten onaantrekkelijk. De beelden die woningen toonden die zeer 'strak' waren uitgevoerd, werden onaantrekkelijk gevonden. Opvallend is dat de getoonde foto voor de 'Retro jaren dertig' woning lager scoort dan landelijk; landelijk is onder consumenten deze stijl zeer gewild. Tijdens de focusgroepen zijn nog extra beelden van jaren dertig woningen getoond; deze werden zeer positief beoordeeld door de respondenten. Uit de focusgroepen kwam verder naar voren dat de respondenten voor veel architectonische variatie (gevelvariatie) in de wijk kozen.

Tabel 3.14 Top 2 populaire eengezinswoningen om in te wonen (verhuigeneigden totaal)

| Architectuurstijl | Beeld | Percentage (heel) aantrekkelijk |
|-------------------|---|---------------------------------|
| Retrodorps |  | Zwolle: 79% Kampen: 71% |
| Cottagestijl |  | Zwolle: 58% Kampen: 47% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Tabel 3.15 Woonwensen verhuisgeneigden meergezinswoningen (nieuwbouwkooop en vrije sector huur)

| | Zwolle | Kampen |
|--|--|--|
| Omvang complex | Middelgroot, tussen 10 en 20 appartementen per entree/ trappenhuis: 39% | Geen voorkeur voor grootte complex: 40% |
| Appartement met lift | Met lift: 92% | Met lift: 95% |
| Oppervlakte buitenruimte | 5-10 m ² : 22% | 10-15 m ² : 28% |
| Gewenste buitenruimte: | Een inpandig balkon: 29% | Een inpandig balkon: 40% |
| Parkeren (indien koop) | Op straatniveau op terrein van het complex: 47% | Op straatniveau op terrein van het complex: 48% |
| Parkeren (indien vrije sector huur) | In een verdiepte parkeergarage onder het appartementcomplex: 48% | In een verdiepte parkeergarage onder het appartementcomplex: 33% |
|  | % (heel) aantrekkelijk: 74% | % (heel) aantrekkelijk: 77% |
|  | % (heel) aantrekkelijk: 52% | % (heel) aantrekkelijk: 55% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Voor de verhuisgeneigden naar een meergezinswoning is een aantal specifieke vragen gesteld die alleen van toepassing zijn op dat woningtype. Tabel 3.15 gaat in op die wensen (de woonwensen van de huishoudens verhuisgeneigd naar een nieuwbouwkooopmeergezinswoning en een vrije sector huur meergezinswoning zijn gezamenlijk weergegeven). Appartementencomplexen met meer dan 20 appartementen per entree zijn bijna niet gewenst (niet weergegeven). Wat parkeren betreft gaat de voorkeur onder kopers uit naar parkeren op een eigen plaats op straatniveau op het terrein van het appartementencomplex (meerprijs ca. € 5.000,-). De verhuisgeneigden naar een vrije sector huurwoning hebben een grote voorkeur voor parkeren in een garage naast of onder het complex; de grotere voorkeur voor parkeren in een parkeergarage is waarschijnlijk het gevolg van het feit dat verhuisgeneigden naar een vrije sector huurwoning de meerkosten niet ineens hoeven te dragen. Aan deze groep respondenten zijn vijf beelden van architectuurstijlen voor appartementencomplexen getoond. De tabel toont de twee stijlen die de meeste respondenten het aantrekkelijkst vonden.

Opdrachtgeverschap

Uit het WoON2012 komt naar voren dat in Zwolle 14% en in Kampen 20% van de verhuisgeneigden naar een nieuwbouwkooopwoning behoefte aan particulier opdrachtgeverschap (po) op een eigen kavel heeft. Ca. 45% heeft geen behoefte aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap (c)po. Verder is er een redelijk omvangrijke groep die cpo niet op voorhand uitsluit. Uit de enquête komt

naar voren dat in Kampen 44% van de verhuisgeneigden naar een nieuwbouwoopwoning geen belangstelling voor po heeft; in Zwolle ligt dat aandeel in de enquête op 55%.

Tabel 3.16 Opdrachtgeverschap verhuisgeneigden koopwoning

| | Kampen | Zwolle |
|---|--------|--------|
| Op een eigen bouwkevel | 20% | 14% |
| In een bouwproject dat u samen met andere particulieren ontwikkelt, als collectief particulier opdrachtgeverschap | 11% | 3% |
| Geen van beide | 45% | 47% |
| Weet niet/misschien | 24% | 36% |

Bron: WoON2012.

Gewenste nieuwbouwlocaties/wijken

Aan de respondenten in Zwolle is gevraagd naar welke nieuwbouwlocatie of bestaande wijk de voorkeur uitgaat om naar toe te verhuizen (zie bijlage 1 en 2 voor de ligging). Voor de drie onderscheiden doelgroepen geeft de onderstaande tabel inzicht in de gewenste locatie/wijk. Onder de verhuisgeneigden naar een nieuwbouwoopwoning zijn de locaties Isala Wezenlanden (28%), Frankhuis (16%) en Prinsenpoort (10%) het meest populair. Onder de verhuisgeneigden naar een nieuwbouw vrije sector huurwoning zijn met elk 11% van de verhuisgeneigden de wijken Kraanbolwerk, Isala Wezenlanden en Frankhuis het meest populair. De gunstige ligging in en nabij het centrum verklaart voor een groot deel de populariteit van deze wijken. Onder de naar een bestaande vrije sector huurwoning verhuisgeneigden zijn Zwolle-Zuid (32%), Stadshagen (14%) en Aa-landen (11%) populaire wijken om naar toe te verhuizen.

Tabel 3.17 Verhuisgeneigdheid naar wijk, Zwolle (eerste keus)

| Nieuwbouwwijk | Verhuisgeneigden nieuwbouwoop | Verhuisgeneigden nieuwbouw vrije sector huur | Bestaande wijk | Verhuisgeneigden bestaande bouw vrije sector huur |
|-----------------------|-------------------------------|--|-------------------|---|
| 1. Kraanbolwerk | 5% | 11% | 1. Aa-Landen | 11% |
| 2. Isala Wezenlanden | 28% | 11% | 2. Assendorp | 5% |
| 3. Kamperpoort | 1% | 3% | 3. Berkum | 3% |
| 4. Muziekwijk | 2% | 9% | 4. Binnenstad | 5% |
| 5. Prinsenpoort | 10% | 9% | 5. Diezerpoort | 0% |
| 6. De Wissel | 5% | 9% | 6. Hanzeland | 0% |
| 7. Centrum Stadshagen | 6% | 9% | 7. Holtenbroek | 3% |
| 8. Frankhuis | 16% | 11% | 8. Indische buurt | 0% |
| 9. Werkeren | 7% | 0% | 9. Kamperpoort | 0% |
| 10. Breecamp Oost | 1% | 3% | 10. Stadshagen | 14% |
| 11. Breezicht | 5% | 3% | 11. Veerallee | 8% |
| 12. De Tippe | 3% | 3% | 12. Westenholte | 5% |
| 13. Wythmen | 6% | 6% | 13. Wijthmen | 3% |
| Weet niet | 3% | 14% | 14. Windesheim | 0% |
| | | | 15. Wipstrik | 8% |
| | | | 16. Zwolle-Zuid | 32% |
| | | | Weet niet | 3% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Tabel 3.18 Verhuisgeneigdheid naar wijk, Kampen (eerste keus)

| Nieuwbouwwijk | Verhuisgeneigden nieuwkoop | Verhuisgeneigden nieuwbouw vrije sector huur | Bestaande wijk | Verhuisgeneigden bestaande bouw vrije sector huur |
|----------------------|-------------------------------|--|--------------------|---|
| 1. Fuite en omgeving | 9% | 4% | 1. Centrum | 42% |
| 2. Hanzewijk | 16% | 22% | 2. Bruneppe | 0% |
| 3. Het Meer | 28% | 22% | 3. De Greente | 5% |
| 4. Reeve | 13% | 9% | 4. Oranjewijk | 0% |
| 5. Onderdijks | 10% | 4% | 5. Hanzewijk | 11% |
| 6. Stationskwartier | 11% | 9% | 6. Zuid | 11% |
| 7. Venedijk | 4% | 9% | 7. Flevowijk | 5% |
| Weet niet | 9% | 22% | 8. Bovenbroek | 0% |
| | | | 9. Cellesbroek | 0% |
| | | | 10. Middenwetering | 0% |
| | | | 11. Hagenbroek | 16% |
| | | | 12. De Maten | 11% |
| | | | 13. Onderdijks | 0% |
| | | | 14. IJsselmuiden | 0% |

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Ook aan de respondenten in Kampen is gevraagd naar welke nieuwbouwlocatie of bestaande wijk de voorkeur uitgaat om naar toe te verhuizen (zie bijlage 3 en 4 voor de ligging). Voor de drie onderscheiden doelgroepen geeft tabel 3.18 inzicht in de gewenste locatie/wijk. Onder de verhuisgeneigden naar een nieuwbouwkoopwoning zijn de locaties Het Meer (28%), gevolgd door Hanzewijk (16%) en Reeve (13%) het populairst. Onder de verhuisgeneigden naar een nieuwbouw vrije sector huurwoning zijn de Hanzewijk en Het Meer met elk 22% van de verhuisgeneigden het meest populair. Ook is er een vrij grote categorie van 22% die het niet weet. Onder de naar een bestaande vrije sector huurwoning verhuisgeneigden zijn het Centrum (42%) en in mindere mate Hagenbroek (16%) de populairste wijken om naar toe te verhuizen.

In het WoON2012 is gevraagd naar welk soort bouwlocatie de interesse van verhuisgeneigde huishoudens uitgaat⁵. Voor beide gemeenten komt naar voren dat ruim 1/3 van de respondenten een bouwlocatie in een bestaande wijk buiten het centrum wenst. Vestiging in een grote nieuwbouwwijk is het minst populair.

Tabel 3.19 Voorkeur soort bouwlocatie verhuisgeneigden nieuwbouw (koop en huur)

| | Kampen | Zwolle |
|--|--------|--------|
| Een bouwlocatie in het centrum | 22% | 30% |
| Een bouwlocatie in een bestaande wijk buiten het centrum | 36% | 37% |
| Een kleine uitbreiding aan de rand van de woonplaats | 25% | 19% |
| Een grote nieuwbouwwijk | 17% | 15% |

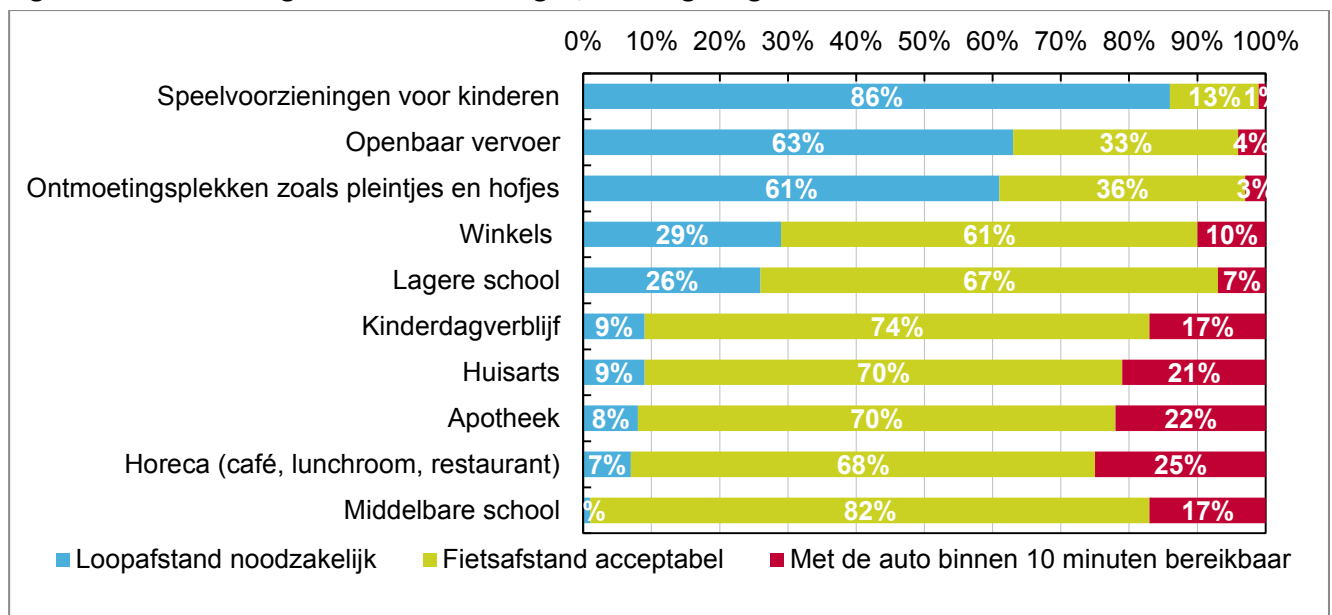
Bron: WoON2012.

⁵ Deze vraag is gesteld aan verhuisgeneigden naar een nieuwbouwkoop- en nieuwbouwhuurwoning.

Afstand tot gewenste voorzieningen

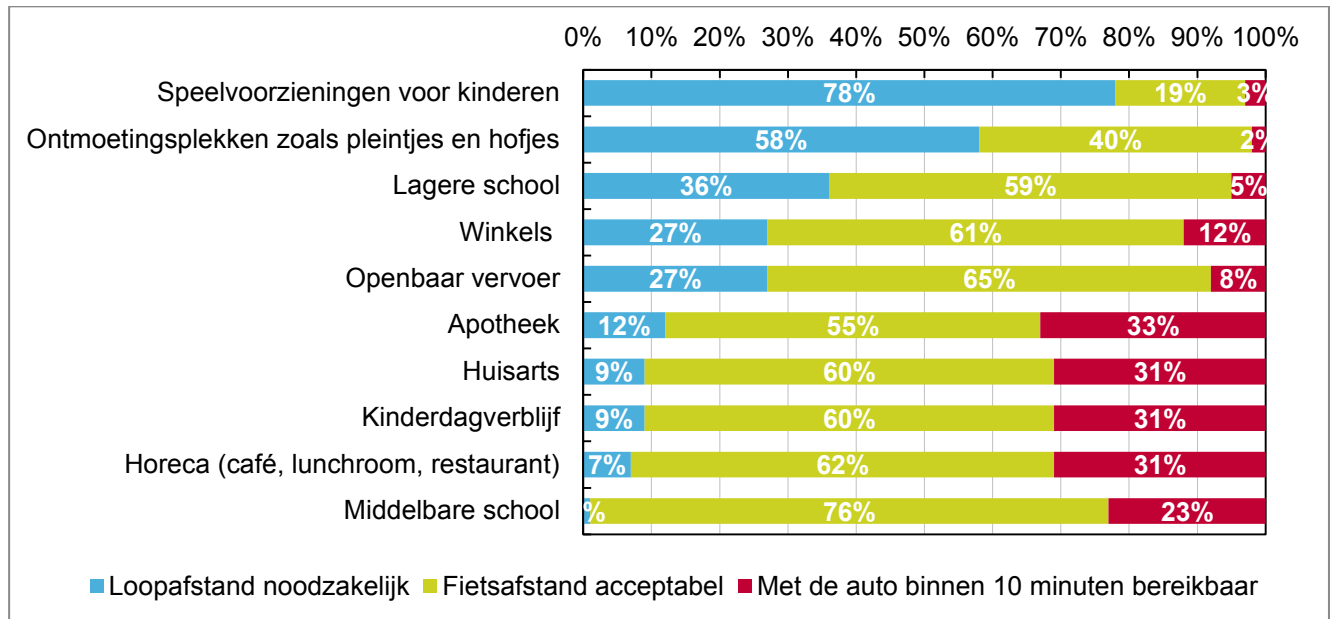
In de enquête is gevraagd welke voorzieningen verhuisgeneigde huishoudens wensen (antwoordcategorieën: op loopafstand noodzakelijk, op fietsafstand acceptabel, met de auto binnen 10 minuten bereikbaar). In de volgende twee figuren tonen we deze verdelingen voor de totale groep verhuisgeneigden. Voor een aantal voorzieningen bestaat een samenhang met de leeftijd. Zo wenst in Zwolle bijvoorbeeld zo'n 85% van de verhuisgeneigden met een leeftijd tot 35 jaar de basisschool op loopafstand; voor de 55-plussers geldt voor dit onderwerp dat maar liefst zo'n 90% geen mening heeft t.a.v. de gewenste afstand tot een basisschool. Een groot deel van de huishoudens uit de eerste groep heeft hoogstwaarschijnlijk basisschoolgaande kinderen; een groot deel van de groep 55-plussers redelijkerwijs niet (meer). Om het overzicht te bewaren, is er voor gekozen de verdeling voor de totale groep verhuisgeneigden te maken en geen uitsplitsing naar leeftijd te maken.

Figuur 3.2 Afstand tot gewenste voorzieningen, verhuisgeneigden Zwolle



Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Figuur 3.3 Afstand tot gewenste voorzieningen, verhuisgeneigden Kampen



Bron: USP Woonwensenenquête (2014).

3.4 Energiebesparing Zwolle en Kampen

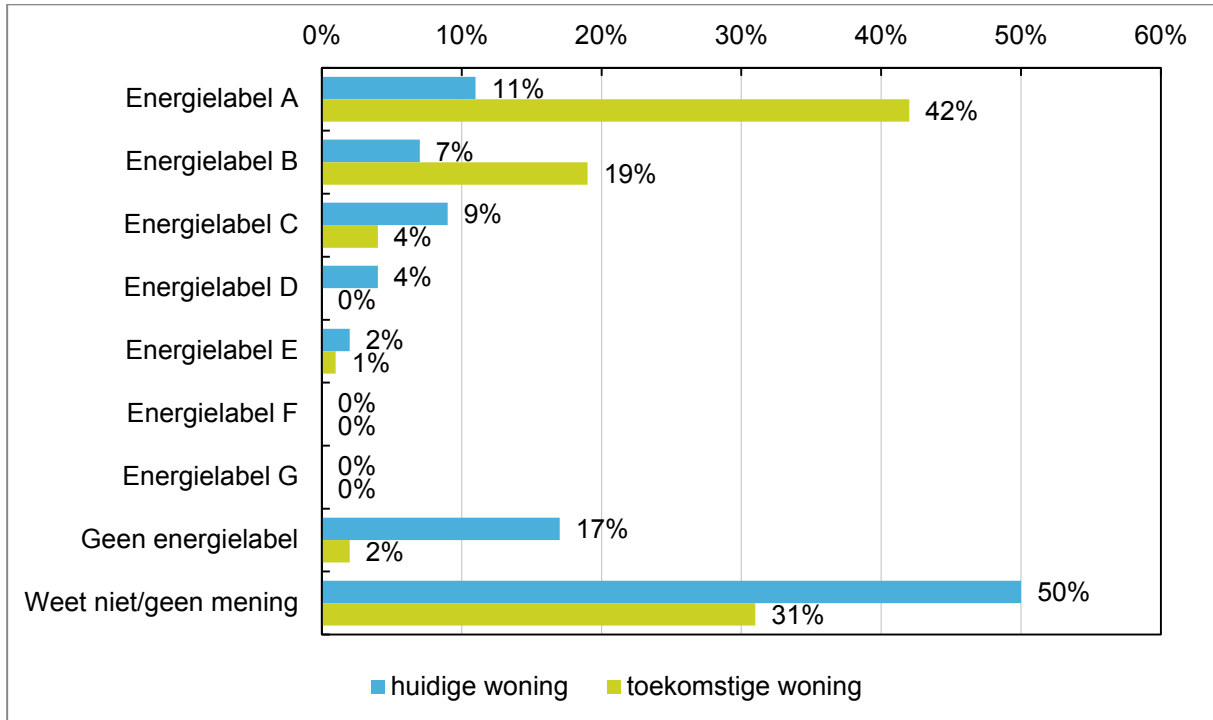
Naast een groot aantal vragen over woonwensen is in de enquête onder de verhuisgeneigden naar een nieuwboukoopwoning en een vrije sector huurwoning een groot aantal vragen opgenomen over het thema energie en energiebesparing. In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitkomsten.

Huidige en gewenste energielabel

Zowel voor Kampen als voor Zwolle geldt dat de huidige woning van de verhuisgeneigde respondenten (naar nieuwboukoop en naar vrije sector huur) geen energielabel heeft of dat zij niet weten welk energielabel de woning heeft. Voor de volgende woning wenst een groot deel van de respondenten minimaal energielabel B (zie de figuren 3.4 en 3.5). Daarnaast valt het voor beide gemeenten op dat een groot aantal respondenten voor de volgende woning geen mening heeft over het gewenste energielabel.

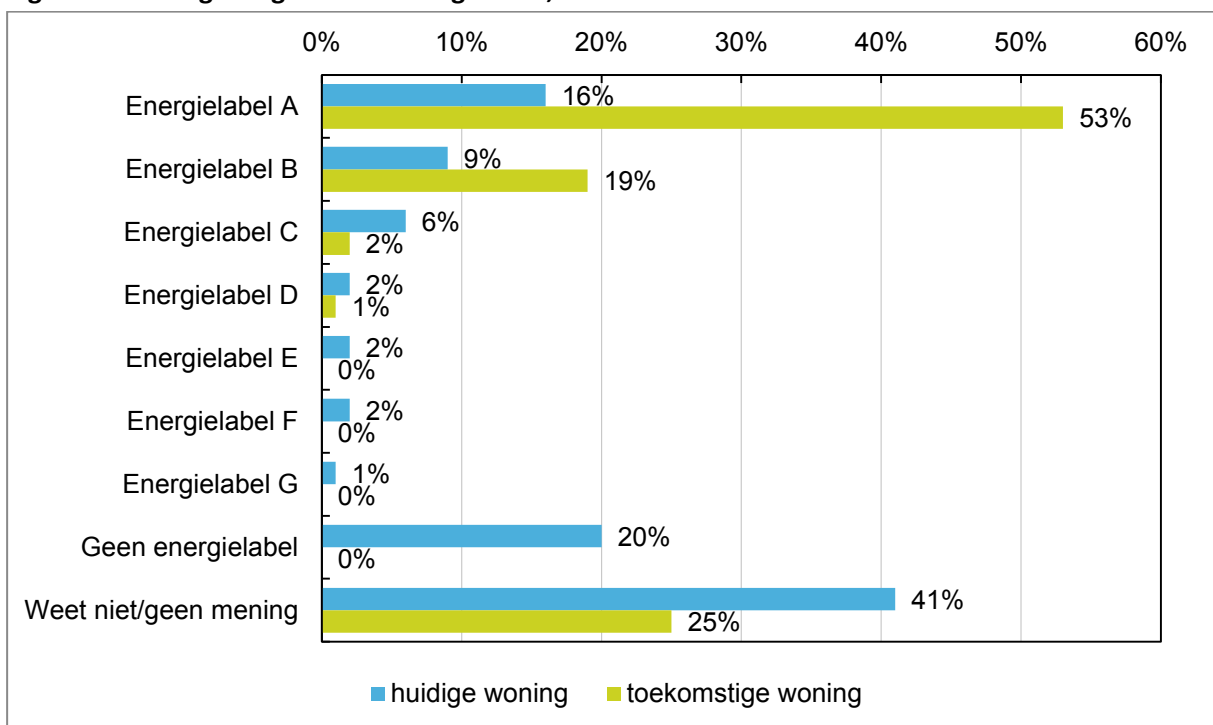
Er is een aantal stellingen m.b.t. energiebesparing voorgelegd. 90% Van de respondenten is het eens of helemaal eens met de stelling “Ik vind het belangrijk dat mijn volgende woning goed is geïsoleerd, omdat dit scheelt in de energielasten”. Zo’n driekwart van de respondenten is het eens of helemaal eens met de stelling “Bij mijn oriëntatie op en de keuze voor een volgende woning let ik op het energieverbruik en de energiekosten”. 2 Op de 3 respondenten neemt bij de oriëntatie op en de keuze voor een volgende woning het energielabel van deze woning mee in de overweging (stelling beantwoord met ((helemaal) mee eens). Wat nieuwbouwwoningen betreft gaven de jongere respondenten uit de focusgroepen aan dat zij er van uit gaat dat nieuwbouwwoningen standaard energiezuinig zijn, wanneer zij de keus hebben, gaven zij echter aan wooncomfort belangrijker te vinden dan extra investeringen in energiezuinige maatregelen.

Figuur 3.4 Huidige en gewenste energielabel, Kampen



Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Figuur 3.5 Huidige en gewenste energielabel, Zwolle



Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

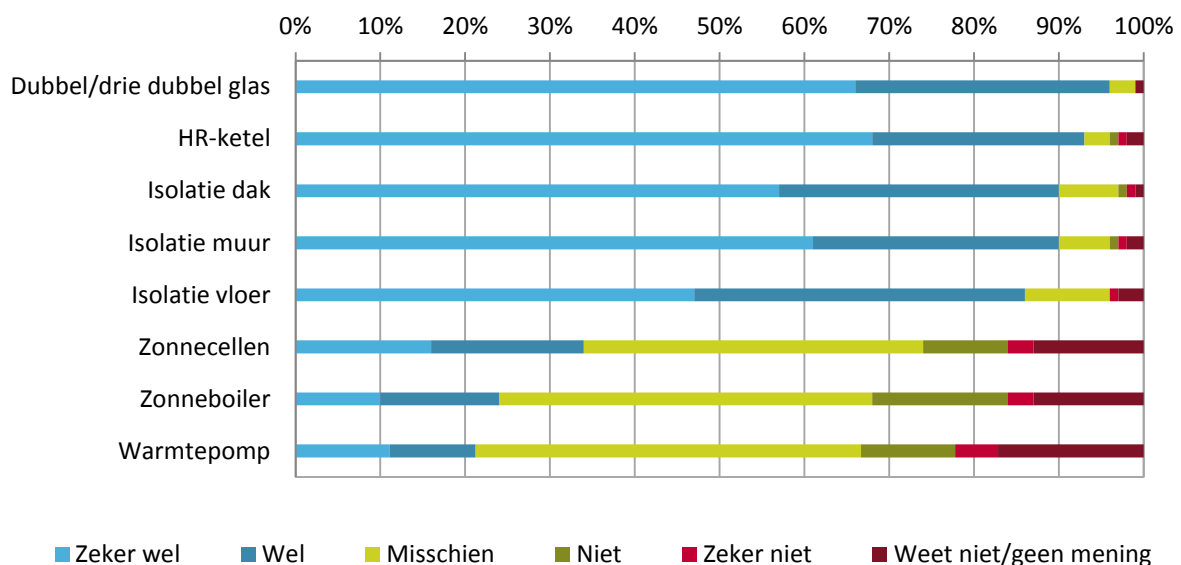
Gewenste energiebesparende voorzieningen

Tussen potentiële kopers en potentiële huurders zijn geen grote verschillen waarneembaar in de gewenste energiebesparende voorzieningen (niet afgebeeld). Dubbel/driedubbel glas, een HR-ketel

en isolatie van het dak, de muren en de vloer zijn de belangrijkste energiebesparende voorzieningen die potentiële kopers en vrije sector huurders wensen (zie figuur 3.6 en figuur 3.7). Zonnecellen, een zonneboiler en/of een warmtepomp zijn aanmerkelijk minder gewenst in de volgende woning. Voor zowel Kampen als voor Zwolle blijkt dat er onder bijna de helft van de respondenten onvoldoende kennis is m.b.t. mogelijk energiebesparende maatregelen die voor woningen beschikbaar zijn. Onder de potentiële kopers van een nieuwbouwwoning en de potentiële vrije sector huurders met een gebrek aan kennis is vooral behoefte aan informatie over de besparingen die mogelijk zijn en de extra kosten die met voorzieningen samenhangen. Verder is behoefte aan informatie over subsidiemogelijkheden, de werking van energiebesparende voorzieningen en het comfort dat bepaalde voorzieningen opleveren. Ook uit de focusgroepen kwam naar voren dat er te weinig kennis over energiebesparende voorzieningen is. Ook is er te weinig kennis over de voor- en nadelen van dergelijke voorzieningen en de kosten en opbrengsten.

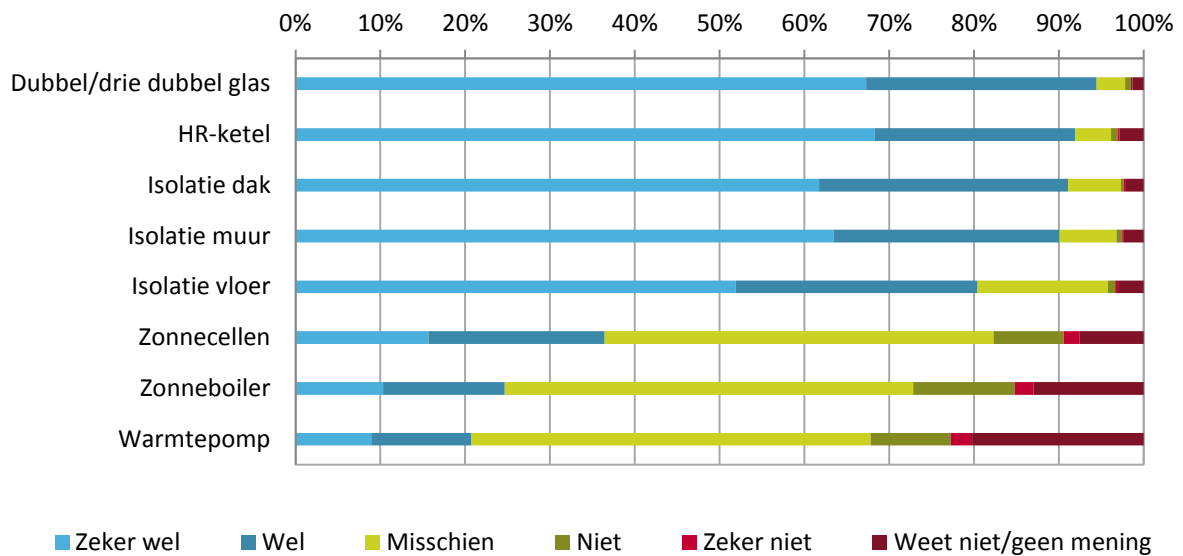
De belangrijkste reden om te kiezen voor energiebesparende maatregelen is een lagere energierekening; dit geldt voor bijna 90% van de respondenten uit zowel Zwolle als Kampen. Voor 50% (Kampen) tot 60% (Zwolle) van de respondenten blijkt de zorg voor het milieu een belangrijke reden te zijn om energiebesparende maatregelen te nemen.

Figuur 3.6 Gewenste energiebesparende voorzieningen, Kampen



Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Figuur 3.7 Gewenste energiebesparende voorzieningen, Zwolle

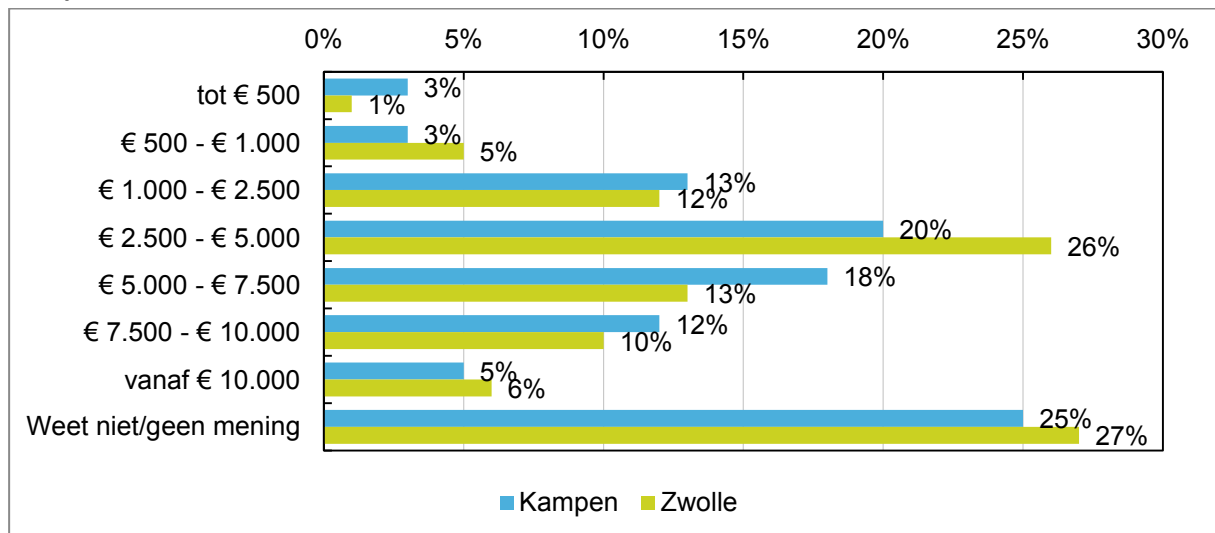


Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Uitgaven aan energiebesparing en terugverdientijd

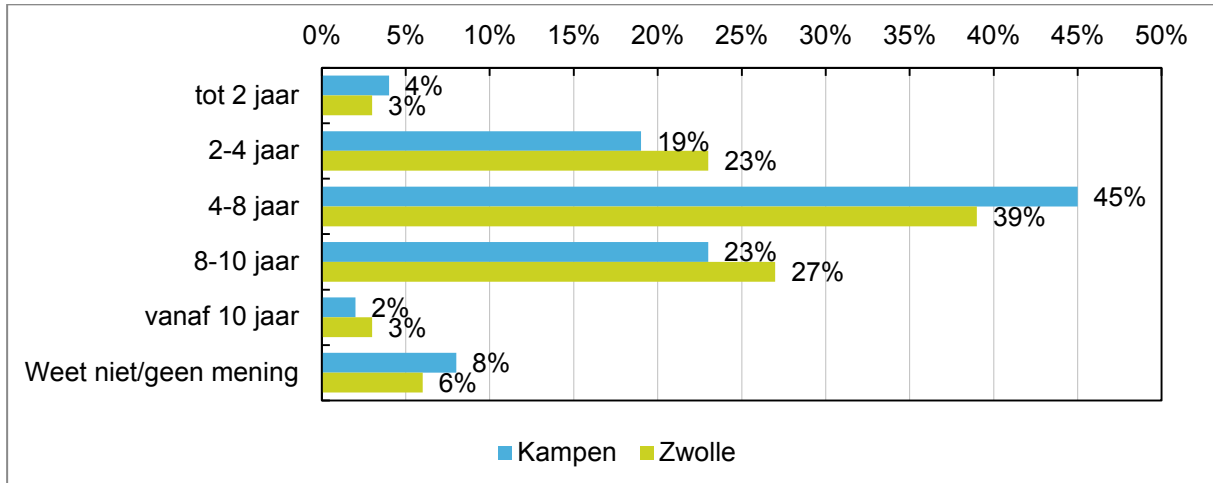
Ca. een kwart van de verhuisgeneigde respondenten die een nieuwbouwkooptwoning wenst en die één of meer energiebesparende voorzieningen wensen, noemt geen bedrag wat ze aan deze voorzieningen willen uitgeven. Bijna 40% van de respondenten wenst € 2.500 tot € 7.500 uit te geven aan energiebesparende maatregelen in de nieuwe koopwoning (figuur 3.8). Twee van de drie respondenten wil de investering in energiebesparing binnen 8 jaar terugverdiend hebben (figuur 3.9).

Figuur 3.8 Maximale bedrag voor energiebesparende maatregelen bij aankoop nieuwe woning, Kampen en Zwolle



Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Figuur 3.9 Acceptabele terugverdiëntijd van de investering in energiebesparing, Kampen en Zwolle



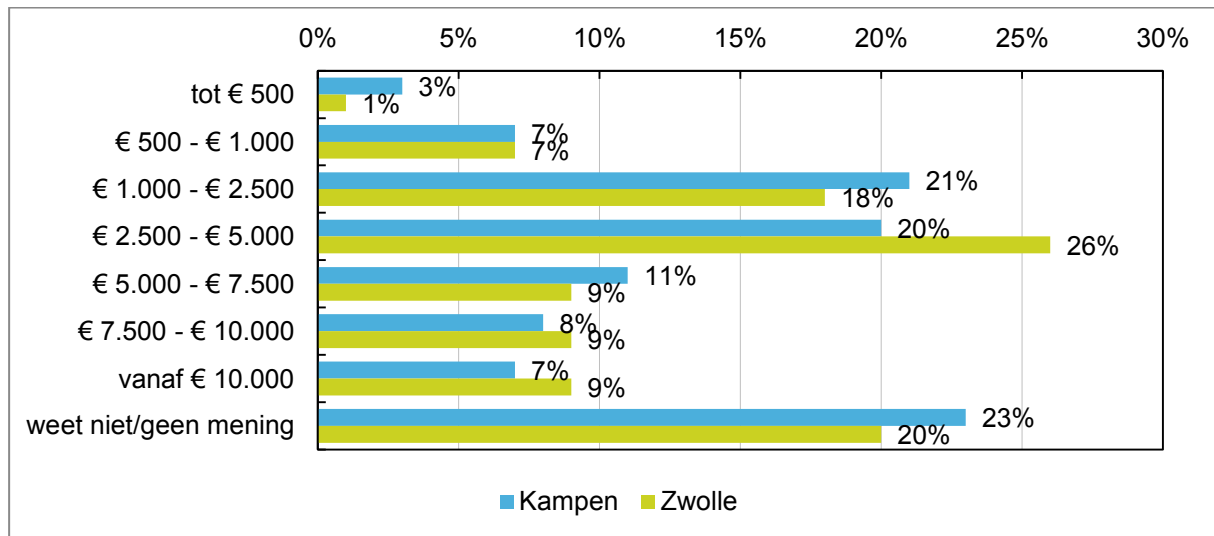
Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Aan de potentiële kopers van een nieuwbouw koopwoning is gevraagd of een energiezuinige nieuwbouwwoning aantrekkelijker wordt wanneer men een hogere hypotheek voor dit type woning kan krijgen. Zowel in Zwolle als in Kampen geeft ongeveer een derde van de huishoudens aan dat deze maatregel bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van een energiezuinige woning. Aan deze groep is tevens gevraagd hoe zij bij voorkeur energiezuinige maatregelen zouden willen financieren. Circa 2 van de 3 huishoudens wensen de energiezuinige maatregelen via de hypotheek te financieren; ongeveer 1/3 van de huishoudens geeft aan spaargeld te willen gebruiken. Ca. 90% van de verhuisgeneigden naar een nieuwbouwkoopwoning of een vrije sector huurwoning is zich in meer of mindere mate bewust van het feit dat investeringen in energiebesparende voorzieningen en maatregelen een besparing opleveren in de maandlasten.

Maximale investering energiebesparing huidige woning

In de enquête is onder de groep verhuisgeneigden naar een nieuwe koopwoning gevraagd hoeveel geld zij willen investeren in voorzieningen ten bate van energiebeperking. Uit onderzoek komt naar voren dat mensen die in enquêtes aangeven te willen verhuizen na verloop van enkele jaren toch niet zijn verhuisd. Daarom is onder de woningeigenaren die voor de enquête zijn benaderd ook gevraagd hoeveel geld zij in de huidige koopwoning zouden willen investeren om deze energiezuiniger te maken. In Zwolle is 64% van de woningeigenaren bereid om te investeren in het energiezuiniger maken van de huidige woning; in Kampen ligt dit aandeel op 54%. Zo'n 40% tot 45% van de huishoudens dat wil investeren, geeft aan maximaal € 1.000 tot € 5.000 te willen investeren in het energiezuiniger maken van de huidige woning. Ook hier is een vrije grote groep van zo'n 20% tot 25% die het niet weet of geen mening heeft.

Figuur 3.10 Maximale investeringsbedrag energiebesparende maatregelen huidige koopwoning, Kampen en Zwolle



Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

Vlottrekken van de woningmarkt

In de enquête is gevraagd naar tips en suggesties van de respondenten om de markt van koopwoningen vlot te trekken. Respondenten mochten oplossingen aandragen die buiten de gebaande paden lagen. De volgende zaken zijn aangedragen:

- De banken moeten een deel van de restschulden op zich nemen. Zij hebben er ook in toegestemd dat mensen zulke torenhoge hypotheek konden nemen.
- Restschulden moeten makkelijker kunnen worden meegefinancierd waarbij de restschuld tegen een lage rente versneld afgelost dient te worden.
- De hypotheekrente verlagen.
- Maak vervroegd of versneld aflossen aantrekkelijk in plaats van boetes op te leggen.
- Het toestaan van onderverhuur tijdens de hypotheekperiode.
- Banken moeten meer risico's durven nemen bij de kredietverstrekking; mensen met tijdelijke arbeidscontracten krijgen zeer moeilijk een hypotheek.
- Banken moeten zich flexibeler opstellen.
- Het gemakkelijker maken om bij familie of vrienden middels een notarisakte voor een woning te lenen.
- Flexibelere hypotheek met meer eigen keus en makkelijker tussentijds omzetten naar aanleiding van bijvoorbeeld een wijziging van inkomsten/woonwensen.
- Het meenemen van kleine restschulden (tot € 25.000,-) in de nieuwe hypotheek.
- Het aflossingsvrije deel van de hypotheek verhogen en een onbeperkte looptijd voor de hypotheek introduceren (dus langer dan die 30 jaar).
- Projectontwikkelaars en stedenbouwkundigen minder betrekken bij plannen omdat dit een onnodig prijsopdrijvend effect heeft.
- Klantgericht bouwen tegen concurrerende prijzen.
- Het drastisch verlagen van de grondprijs, alleen de werkelijke kosten voor de aankoop en het bouw- en woonrijp maken doorberekenen.

- Introductie van huurkoopwoningen. Laat huishoudens eerst een aantal jaren een woning huren en dan na verloop van tijd deze woning kopen, dit geldt vooral voor starters.
- Betaalbare huurwoningen in de vrije sector aanbieden: eerst huren en sparen en dan kopen.
- Afschaffen of verlagen van de overdrachtsbelasting en de WOZ belasting hervormen.
- De overheid moet zekerheid bieden zodat de mensen op langere termijn weten waar ze aan toe zijn.
- Verlaag drempels om te kunnen kopen en verhuizen. Dit middels het stimuleren van sparen en ondersteunen via belastingmaatregelen.
- De overheid moet een beter en consistent beleid voeren.
- De hypotheekrenteaftrek beperken tot de lagere inkomens. Hierdoor worden duurdere woningen goedkoper en komt er meer doorstroming. Nu zijn er voor lagere of middeninkomens geen mogelijkheden om verder door te groeien na het eerste huis.
- De markt zijn werk laten doen door alle steun te stoppen en een eventueel waardeverlies te accepteren.
- Het oprichten van een beleggingsfonds dat woningen opkoopt van mensen die hun huis kwijt willen zodat ze een volgend huis kunnen kopen.
- Het aankopen van huizen door instanties of bepaalde bedrijven.
- Het introduceren van een verkoopgarantie voor de huidige woning.
- Hulp bij verkoop van de eigen woning en het stimuleren van woningruil.

3.5 Woonwensen Wezep en Hattemerbroek

Achtergrondgegevens respondenten

Tabel 3.20 en tabel 3.21 geven inzicht in een aantal achtergrondkenmerken van de respondenten die tot de 3 doelgroepen van de enquête in Wezep en Hattemerbroek behoren. Respondenten die naar de sociale huur- en de vrije huursector willen verhuizen zijn vooral 55-plussers; het gaat vooral om paren zonder kinderen. De verhuiscandidate naar een nieuwbouwoverhuizing bestaan vooral uit paren met thuiswonende kinderen; zij zijn verdeeld over alle drie leeftijdsgroepen.

Tabel 3.20 Leeftijd verhuiscandidate

| | Nieuwbouwoverhuizing | Vrije sector huur | Sociale huur |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------|
| < 35 jaar | 32% | 6% | 18% |
| 33-55 jaar | 36% | 6% | 18% |
| > 55 jaar | 32% | 88% | 63% |

Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemerbroek (2014).

Tabel 3.21 Huishoudensamenstelling verhuiscandidate

| | Nieuwbouwoverhuizing | Vrije sector huur | Sociale huur |
|--|-----------------------------|--------------------------|---------------------|
| Paar zonder thuiswonende kind(eren) | 29% | 88% | 60% |
| Paar met thuiswonende kind (eren) | 61% | 0% | 25% |
| Alleenstaand met thuiswonende kind(eren) | 2% | 6% | 3% |
| Alleenstaand zonder thuiswonende kind(eren) | 8% | 6% | 12% |

Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemerbroek (2014).

Tabel 3.22 geeft inzicht in de huidige woonsituatie van de verhuiscandidate. De potentiële kopers en potentiële huurders in de vrije sector laten vooral een koopwoning achter. Ook de helft van de potentiële sociale huurders laat een koopwoning achter, verder woont van deze groep 42% al in een sociale huurwoning en is 8% een starter op de woningmarkt.

Tabel 3.22 Huidige woning verhuiscandidate

| | Nieuwbouwoverhuizing | Vrije sector huur | Sociale huur |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------|
| Koopwoning | 80% | 100% | 48% |
| Vrije sector huurwoning | 0% | 0% | 3% |
| Sociale huurwoning | 9% | 0% | 42% |
| Starter op de woningmarkt | 11% | 0% | 8% |

Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemerbroek (2014).

Uit tabel 3.22 komt naar voren dat relatief weinig respondenten startend op de woningmarkt zijn. Uit het WoON2012 is zicht te krijgen op het aantal starters dat zich op de woningmarkt begeeft⁶. In Oldebroek is op basis van het WoON2012 29% van de verhuiscandidate een startend huishouden; 292 starters wensen te kopen (60%) en 194 starters wensen te huren (40%).

⁶ We merken op dat de definitie voor verhuiscandidate in het WoON2012 ruimer is dan definitie in de door USP uitgevoerde enquête, waardoor het aantal verhuiscandidate in het WoON hoger ligt. Een ander verschil is dat de verhuistijd in het WoON2012 2 jaar is, in de uitgevoerde enquête is de verhuistijd 5 jaar.

Gewenst woningtype

Aan de respondenten is gevraagd naar de voorkeur voor een bepaald woningtype. Tabel 3.23 geeft voor de verhuisgeneigden naar de koopsector, de vrije huursector en de sociale huursector inzicht in de gewenste woningtypen. Beide huurdersgroepen wensen in meerderheid een appartement.

Tabel 3.23 Gewenst woningtype

| | Nieuwbouwkoop | Vrije sector huur | Sociale huur |
|---------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|
| Meergezinswoning | 17% | 59% | 51% |
| Rijwoning | 22% | 0% | 28% |
| Patiobungalow | 18% | 24% | 10% |
| Tweekapper | 20% | 0% | 1% |
| Vrijstaande woning | 18% | 6% | 3% |
| Anders | 6% | 12% | 6% |

Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemberbroek (2014).

Gewenste prijs

Tabel 3.24 geeft voor Wezep en Hattemberbroek inzicht in de gewenste koopprijs van de huishoudens die naar een nieuwe koopwoning willen verhuizen. Het merendeel van de huishoudens wenst een woning met een prijs vanaf € 200.000,-. Het onderzoek voor het segment nieuwbouwkoop richtte zich echter op de vraag naar woningen met een prijs tot € 200.000,-. Er komt naar voren dat vooral vraag is in het segment tussen € 175.000,- en € 200.000,-; de vraag naar nieuwbouw met een prijs tot € 150.000,- is erg klein.

Tabel 3.24 Gewenste V.O.N.-prijs verhuisgeneigden naar nieuwbouwkoop

| | |
|------------------------------|-----|
| < € 150.000 | 3% |
| € 150.000 - € 175.000 | 12% |
| € 175.000 - € 200.000 | 23% |
| > € 200.000* | 63% |

* Niet behorend tot de doelgroep (niet verder onderzocht).

Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemberbroek (2014).

Uit tabel 3.25 blijkt dat er vooral vraag is naar huurwoningen in het sociale segment. De vraag naar woningen in het vrije sector huursegment is beperkt; de vraag die er in dat segment is, doet zich voor in het segment tot maximaal € 850,- huur per maand.

Tabel 3.25 Gewenste maandelijkse huurprijs verhuisgeneigden naar huur

| | |
|------------------------------|-----|
| < € 300 | 2% |
| € 300 - € 400 | 9% |
| € 400 - € 500 | 24% |
| € 500 - € 600 | 30% |
| € 600 - € 681 | 11% |
| € 681 - € 750 | 7% |
| € 750 - € 850 | 4% |
| > € 850 | 3% |
| Weet niet/geen mening | 10% |

Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemberbroek (2014).

Gewenste woonoppervlakte

De onderstaande tabel geeft inzicht in het gewenste woonoppervlak. Een groot deel van de huishoudens heeft geen gewenst woonoppervlak aangegeven; de kopers die dit wel aangegeven hebben, wensen een woonoppervlakte van 80 tot 140 m². Huurders wensen een woonoppervlakte in de range 60 tot 120 m².

Tabel 3.26 Gewenste woonoppervlakte

| | Nieuwbouwkoop | Huur totaal |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| < 60 m ² | 4% | 2% |
| 60-80 m ² | 7% | 12% |
| 80-100 m ² | 11% | 23% |
| 100-120 m ² | 13% | 18% |
| 120-140 m ² | 20% | 5% |
| 140 – 160 m ² | 7% | 5% |
| > 160 m ² | 4% | 4% |
| Weet niet/geen mening | 36% | 30% |

Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemberbroek (2014).

Gewenste aantal kamers

Waar potentiële kopers in de volgende woning 2 tot 4 kamers wensen, wensen potentiële huurders vooral 2 of 3 kamers.

Tabel 3.27 Gewenste aantal kamers (excl. woonkamer)

| | Nieuwbouwkoop | Huur totaal |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| 1 kamer | 0% | 1% |
| 2 kamers | 29% | 54% |
| 3 kamers | 34% | 33% |
| 4 kamers | 29% | 7% |
| 5 kamers of meer | 9% | 1% |
| Weet niet/geen mening | 0% | 3% |

Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemberbroek (2014).

Gewenste uitzicht

Uitzicht op alleen water wordt door zowel de verhuisgeneigden naar een nieuwe koopwoning als de verhuisgeneigden naar een huurwoning niet gewenst. Een groot aantal verhuisgeneigden naar een huurwoning heeft geen voorkeur. Uitzicht op groen wordt belangrijker gevonden dan uitzicht op water (tabel 3.28).

Tabel 3.28 Gewenste uitzicht

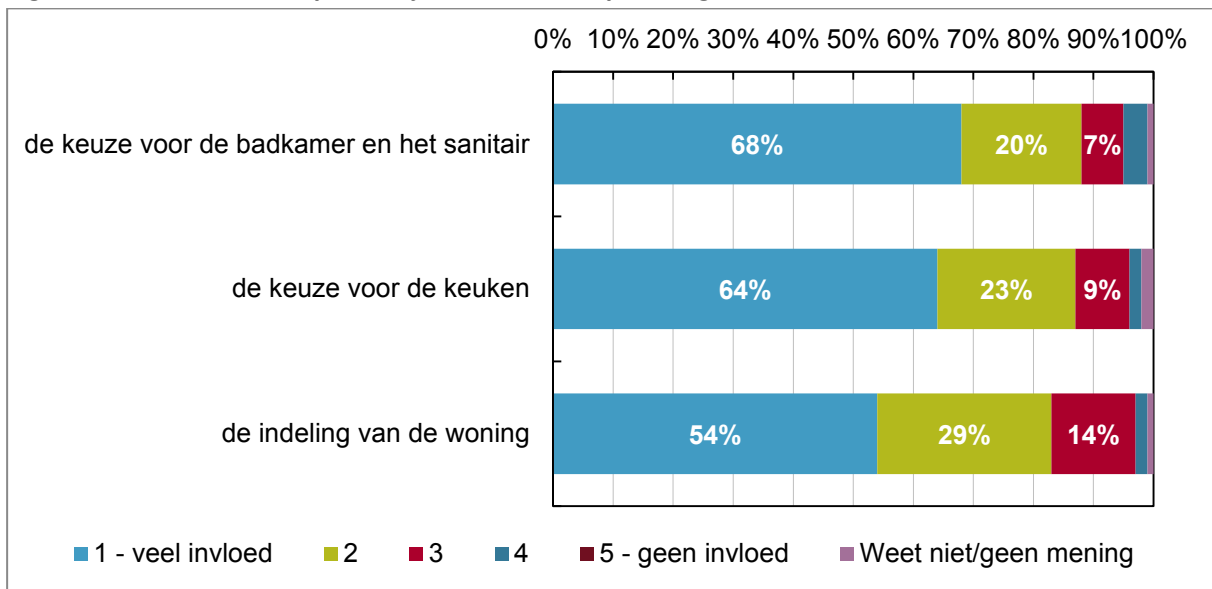
| | Nieuwkoop | Huur totaal |
|-----------------------------|-----------|-------------|
| Op groen | 39% | 22% |
| Op water | 2% | 1% |
| Op zowel groen als op water | 29% | 24% |
| Geen voorkeur | 29% | 52% |
| Geen van beide | 2% | 0% |

Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemerbroek (2014).

Inpraak bij de nieuwe koopwoning

De indeling van de woning, de keuze van de badkamer en het sanitair en de keuze van de keuken zijn de belangrijkste onderdelen waarop de geïnteresseerden in een nieuwbouwwoning invloed willen uitoefenen (figuur 3.11).

Figuur 3.11 Gewenste inspraak bij de nieuwe koopwoning





Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemerbroek (2014).

Gewenste architectuur eengezinswoningen

In de enquête zijn 10 woningbeelden aan de respondenten met een voorkeur voor een eengezinswoning voorgelegd om de architectuurvoorkeur te achterhalen. Onder beide groepen verhuisgeneigden is de architectuurstijl 'Retrodorps' als meest aantrekkelijk beoordeeld; op plek 2 staat de 'Cottagestijl'. Ook in landelijk onderzoek van Bouwfonds scoort de Cottagestijl hoog. Opvallend is dat de getoonde foto voor de 'Retro jaren dertig' woning ook hier lager scoort dan landelijk; landelijk is onder consumenten deze stijl echter zeer gewild. De beelden van moderne architectuur vonden de respondenten onaantrekkelijk.

Tabel 3.29 Top 2 populaire eengezinswoningen om in te wonen

| Architectuurstijl | Beeld | Percentage (heel) aantrekkelijk |
|-------------------|---|---------------------------------|
| Retrodorps |  | Kopers: 74% Huurders: 69% |
| Cottagestijl |  | Kopers: 59% Huurders: 56% |

Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemberbroek (2014).



Woonwensen verhuisgeneigden meergezinswoning

Voor de verhuisgeneigden naar een meergezinswoning is een aantal specifieke vragen gesteld. De antwoorden zijn beneden samengevat en zijn als volgt⁷:

- Ruim de helft van de verhuisgeneigden wenst een kleinschalig (tot 10 appartementen) of middelgroot (10-20 appartementen) appartementencomplex; daarnaast is er een groep van ruim 40% die geen voorkeur heeft voor het aantal appartementen in het complex.
- Ruim 90% van de verhuisgeneigden wenst een lift in het gebouw.
- 20% Van de verhuisgeneigden wenst een buitenruimte van 10 tot 15 m²; verder geeft drie op de tien verhuisgeneigden aan dat de oppervlakte van de buitenruimte niet uit maakt.
- Ruim de helft van de huishoudens geeft de voorkeur aan een inpandig balkon, daarnaast is er een vrij grote groep (28%) zonder voorkeur voor een bepaald type buitenruimte.
- Potentiële verhuizers naar een vrije sector huurappartement hebben voorkeur voor parkeren onder het complex en potentiële huurders van een sociale meergezinswoning geven de voorkeur aan een ingebouwde parkeergarage of een eigen plaats op straatniveau. Onder beide verhuisgeneigde huurgroepen is een grote groep (variërend van 30% tot 40%) die het niet weet.
- Potentiële kopers van een nieuwbouwmeergezinswoning geven de voorkeur aan een eigen parkeerplaats op straatniveau (meerkosten ca. € 5.000,-). De voorkeur voor deze parkeerwijze hangt waarschijnlijk samen met de meerkosten die voor parkeren in een parkeergarage voor de kopers ca. € 10.000,- tot 20.000,- hoger zijn.
- De verhuisgeneigden zijn vijf beelden van appartementencomplexen voorgelegd om te beoordelen. Tabel 3.30 geeft inzicht in de meest aantrekkelijke architectuurstijlen. Opvallend is de wens voor een appartement met een moderne uitstraling. Voor alle drie groepen geldt deze twee stijlen als meest aantrekkelijk zijn beoordeeld.

⁷ De woonwensen van de verschillende doelgroepen zijn gezamenlijk weergegeven.

Tabel 3.30 Top 2 populaire meergezinswoningen om in te wonen

| Beeld | Percentage (heel) aantrekkelijk |
|---|---------------------------------|
|  | % (heel) aantrekkelijk: 81% |
|  | % (heel) aantrekkelijk: 63% |

Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemberbroek (2014).

Gewenste wijken

Aan de respondenten die binnen en naar Wezep willen verhuizen is gevraagd naar de wijkvoorkeur. Voor de drie doelgroepen geeft de onderstaande tabel hier inzicht; er komt naar voren dat 40% van de verhuigeneigden geen duidelijke wijkvoorkeur heeft. Onder de verhuigeneigden die wel hun voorkeur opgaven, is het centrum het meest populair.

Tabel 3.31 Wijkvoorkeur verhuigeneigden Wezep

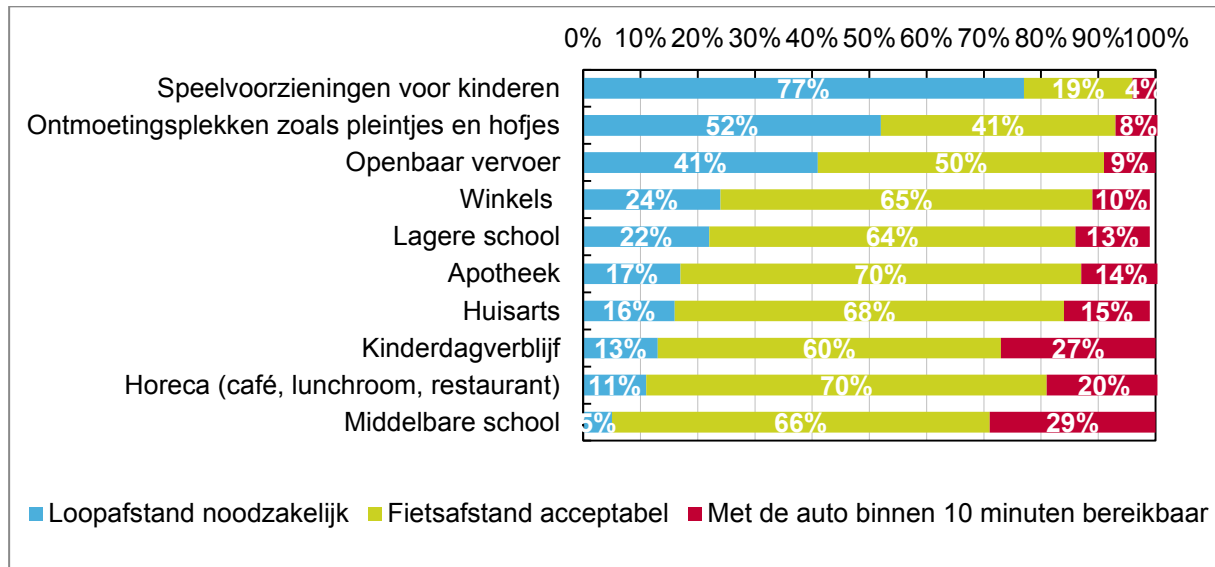
| | |
|------------------------------|-----|
| Wezep-Centrum | 32% |
| Wezep-Noord | 16% |
| Wezep-West | 11% |
| Wezep-Oost | 3% |
| Weet niet/geen mening | 39% |

Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemberbroek (2014).

Afstand tot gewenste voorzieningen

In de enquête is gevraagd welke voorzieningen verhuigeneigden op welke afstand wensen (antwoordcategorieën: op loopafstand noodzakelijk, op fietsafstand acceptabel, met de auto binnen 10 minuten bereikbaar). Uit figuur 3.12 komt naar voren dat speelvoorzieningen voor kinderen, de aanwezigheid van ontmoetingsplekken en de aanwezigheid van openbaar vervoer voorzieningen zijn waarvan men vindt dat die zich op loopafstand moeten bevinden.

Figuur 3.12 Afstand tot gewenste voorzieningen



Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemerbroek (2014).

3.6 Energiebesparing Wezep en Hattemerbroek

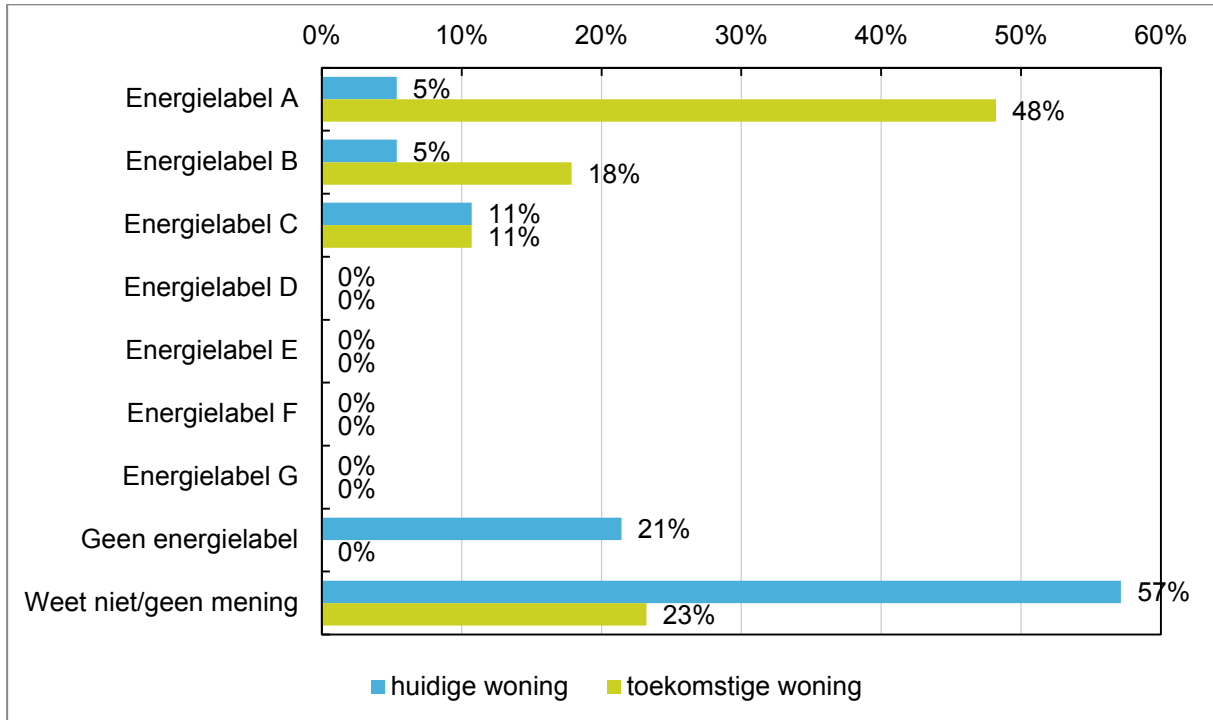
Naast een groot aantal vragen over woonwensen is in de enquête een groot aantal vragen opgenomen over het thema energiebesparing. In deze paragraaf wordt ingegaan op de interessantste uitkomsten; er is hierbij een splitsing gemaakt naar de verhuisgeneigden naar een nieuwbouwoopwoning (tot € 200.000,-) en de verhuisgeneigden naar een huurwoning (sociale huur en vrije sector huur).

Huidige en gewenste energielabel

Zowel de verhuisgeneigden naar een nieuwbouwoopwoning als de verhuisgeneigden naar een huurwoning geven in meerderheid aan dat de huidige woning geen energielabel bezit of dat men niet weet wat het energielabel is. Voor de volgende woning wenst een groot deel van de respondenten minimaal energielabel B (zie de figuren 3.13 en 3.14). Daarnaast valt het voor beide groepen op dat een groot aantal respondenten voor de volgende woning geen mening heeft over het gewenste energielabel.

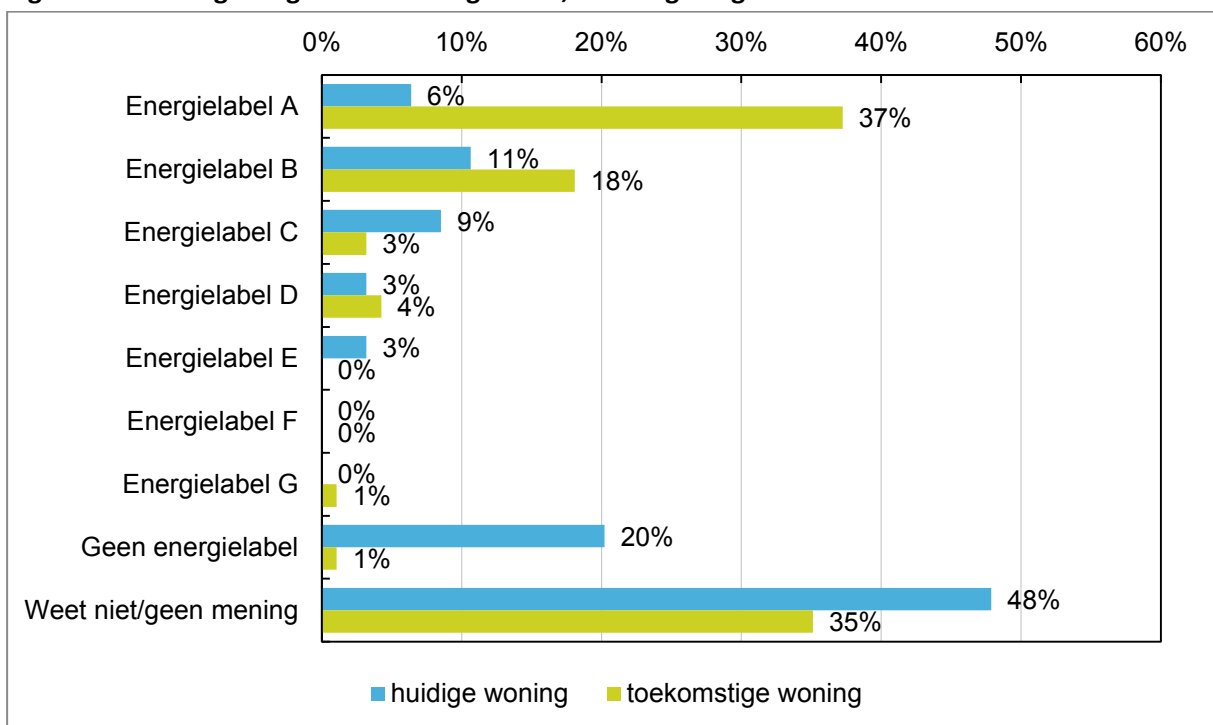
89% Van de respondenten is het eens of helemaal eens met de stelling “Ik vind het belangrijk dat mijn volgende woning goed is geïsoleerd, omdat dit scheelt in de energielasten”. 73% Van de respondenten onderschrijft de stelling dat het voor het milieu noodzakelijk is om woningen energiezuinig te maken. 7 Op de 10 respondenten is het eens of helemaal eens met de stelling “Bij mijn oriëntatie op en de keuze voor een volgende woning let ik op het energieverbruik en de energiekosten”. 2 Op de 3 respondenten neemt bij de oriëntatie op en de keuze voor een volgende woning het energielabel van deze woning mee in de overweging (stelling beantwoord met ((helemaal) mee eens). Voor deze drie stellingen geldt dat onder de verhuisgeneigden naar een nieuwbouwoopwoning het aandeel dat de stelling onderschrijft iets hoger ligt en dat onder de verhuisgeneigden naar een huurwoning het aandeel dat de stelling onderschrijft iets lager ligt.

Figuur 3.13 Huidige en gewenste energielabel, verhuisgeneigden naar nieuwbouwoop



Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemerbroek (2014).

Figuur 3.14 Huidige en gewenste energielabel, verhuisgeneigden naar huur

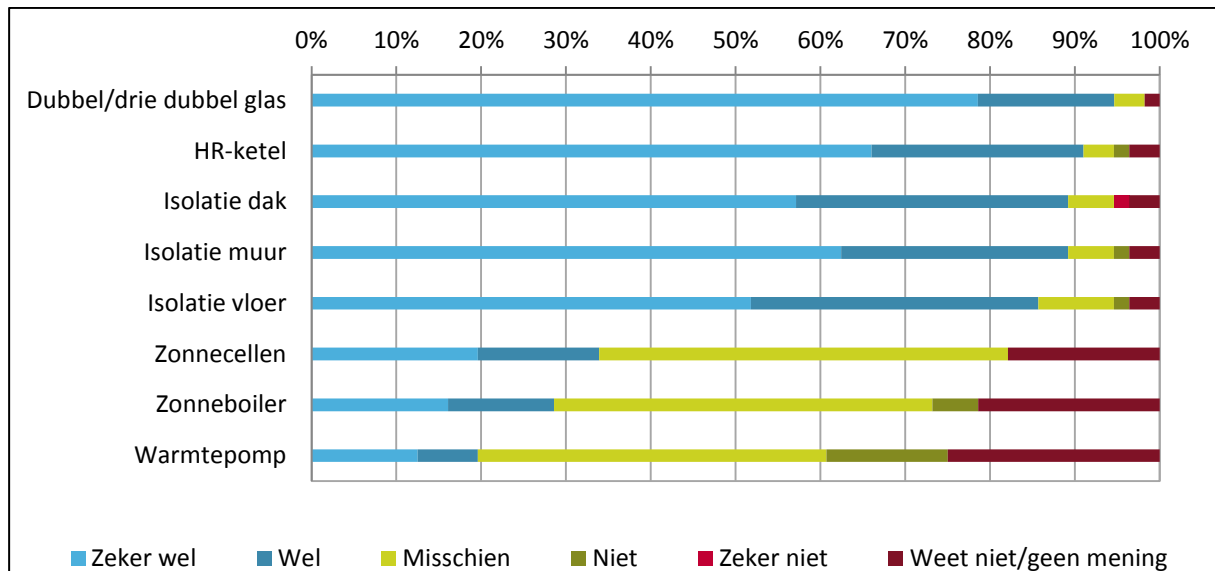


Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemerbroek (2014).

Gewenste energiebesparende voorzieningen

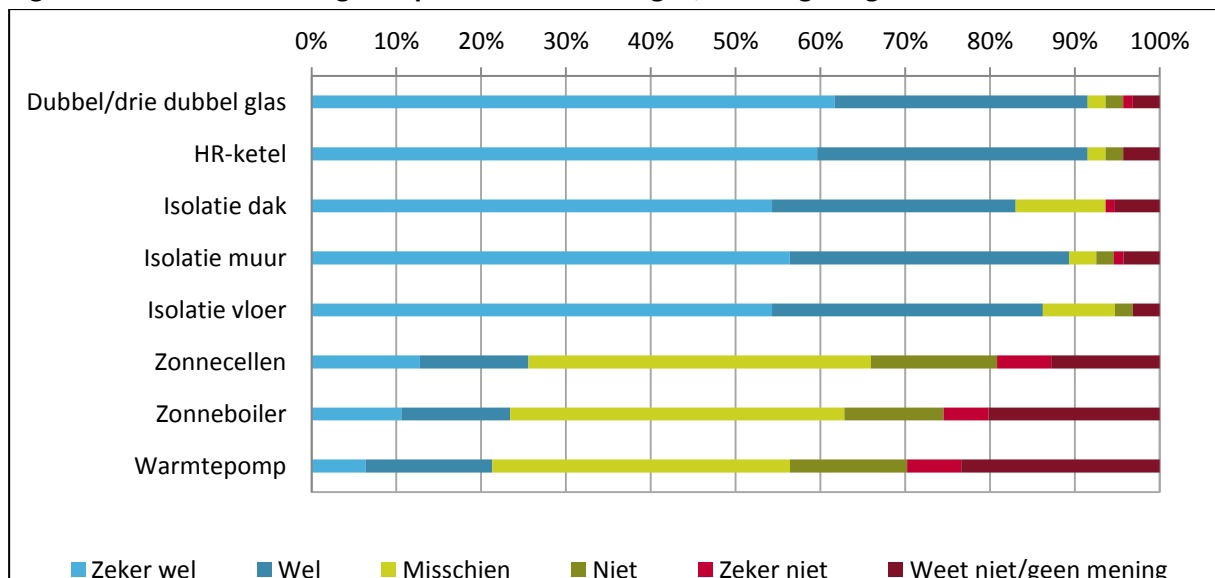
Tussen potentiële kopers en potentiële huurders zijn geen grote verschillen waarneembaar in de gewenste energiebesparende voorzieningen. Dubbel/driedubbel glas, een HR-ketel en isolatie van het dak, de muren en de vloer zijn de belangrijkste energiebesparende voorzieningen die potentiële kopers en huurders wensen (zie figuur 3.15 en figuur 3.16). Zonnecellen, een zonneboiler en/of een warmtepomp zijn minder gewenst in de volgende woning.

Figuur 3.15 Gewenste energiebesparende voorzieningen, verhuigeneigden naar nieuwbouwkooop



Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemberbroek (2014).

Figuur 3.16 Gewenste energiebesparende voorzieningen, verhuigeneigden naar huur



Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemberbroek (2014).

Voor zowel de potentiële kopers als voor de potentiële huurders blijkt er onder ca. 45% van de respondenten onvoldoende kennis te bestaan m.b.t. energiebesparende maatregelen die voor woningen beschikbaar zijn. Onder de potentiële kopers van een nieuwbouwwoning en de potentiële

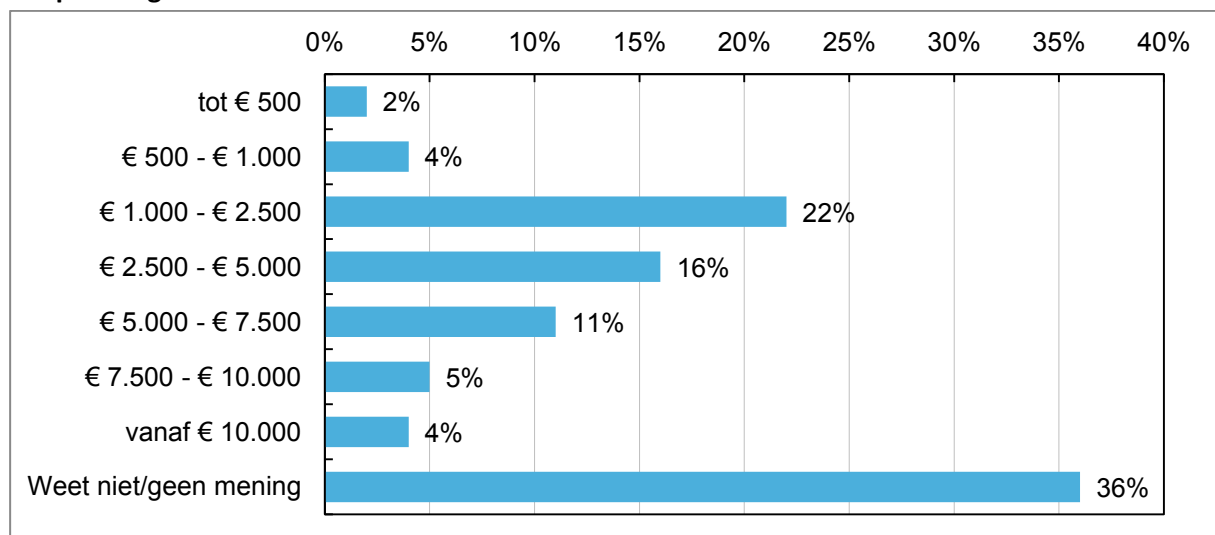
vrije sector huurders met een gebrek aan kennis is vooral behoefte aan informatie over de besparingen die mogelijk zijn en de extra kosten die tot uiting komen in de (aankoop- of huur)prijs. Verder is behoefte aan informatie over subsidiemogelijkheden, de werking van energiebesparende voorzieningen en het comfort dat bepaalde voorzieningen opleveren.

De belangrijkste reden om te kiezen voor energiebesparende maatregelen is een lagere energierekening; dit geldt voor ca. 80% van de respondenten uit beide doelgroepen. Andere belangrijke redenen om te kiezen voor energiebesparende maatregelen zijn het extra wooncomfort en de zorg om het milieu; dit geldt voor beide doelgroepen.

Uitgaven aan energiebesparing en terugverdientijd

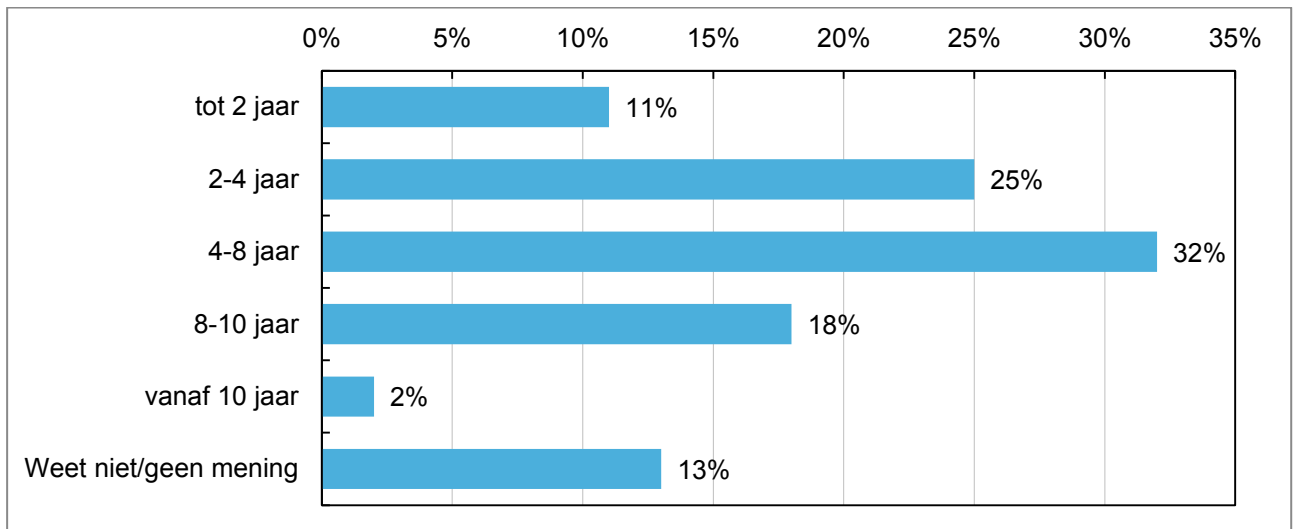
Ruim een derde van de verhuiscandidate respondenten naar een nieuwbouwoopwoning tot € 200.000,- en die één of meer energiebesparende voorzieningen wensen, noemt geen bedrag wat ze aan deze voorzieningen wil uitgeven; de respondenten hebben geen mening of weten het niet. De respondenten die wel een bedrag noemen, geven vooral aan maximaal tussen € 1.000,- tot € 5.000,- te willen besteden aan deze voorzieningen (figuur 3.17). Bijna 70% van de potentiële kopers wil de investering binnen maximaal 8 jaar terugverdiend hebben (figuur 3.18). Aan deze groep is tevens gevraagd hoe zij bij voorkeur energiezuinige maatregelen zouden willen financieren. Circa 2 van de 3 huishoudens geeft aan de energiezuinige maatregelen via de hypotheek te willen financieren; 29% van de huishoudens geeft aan spaargeld te willen gebruiken.

Figuur 3.17 Maximale bedrag voor energiebesparende maatregelen bij aankoop nieuwe koopwoning



Bron: USP Woonwensenquête Wezep en Hattemberbroek (2014).

Figuur 3.18 Acceptabele terugverdientijd van de investering in energiebesparing bij aankoop nieuwe koopwoning



Bron: USP Woonwensenenquête Wezep en Hattemerbroek (2014).

4. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

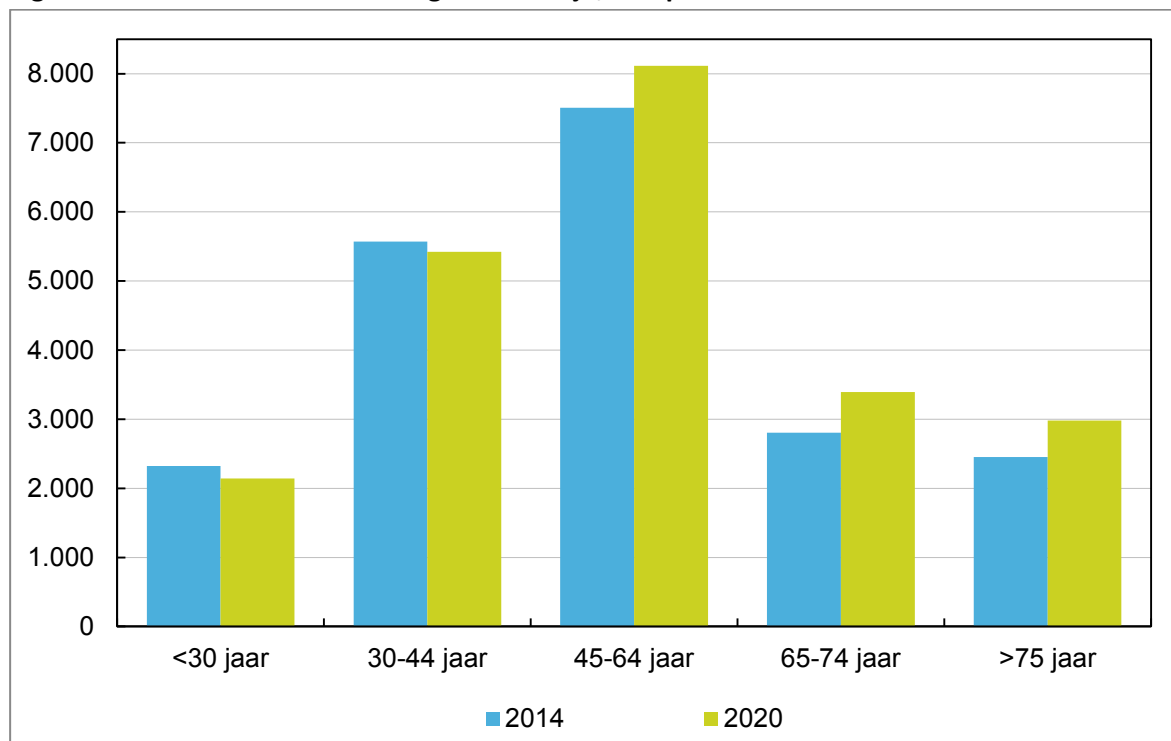
4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar toekomstige ontwikkelingen. Er wordt ingegaan op de demografische ontwikkeling en de ontwikkeling van de woningbehoefte. Er wordt gebruik gemaakt van uitkomsten van prognosemodellen van ABF Research.

4.2 Huishoudenontwikkeling

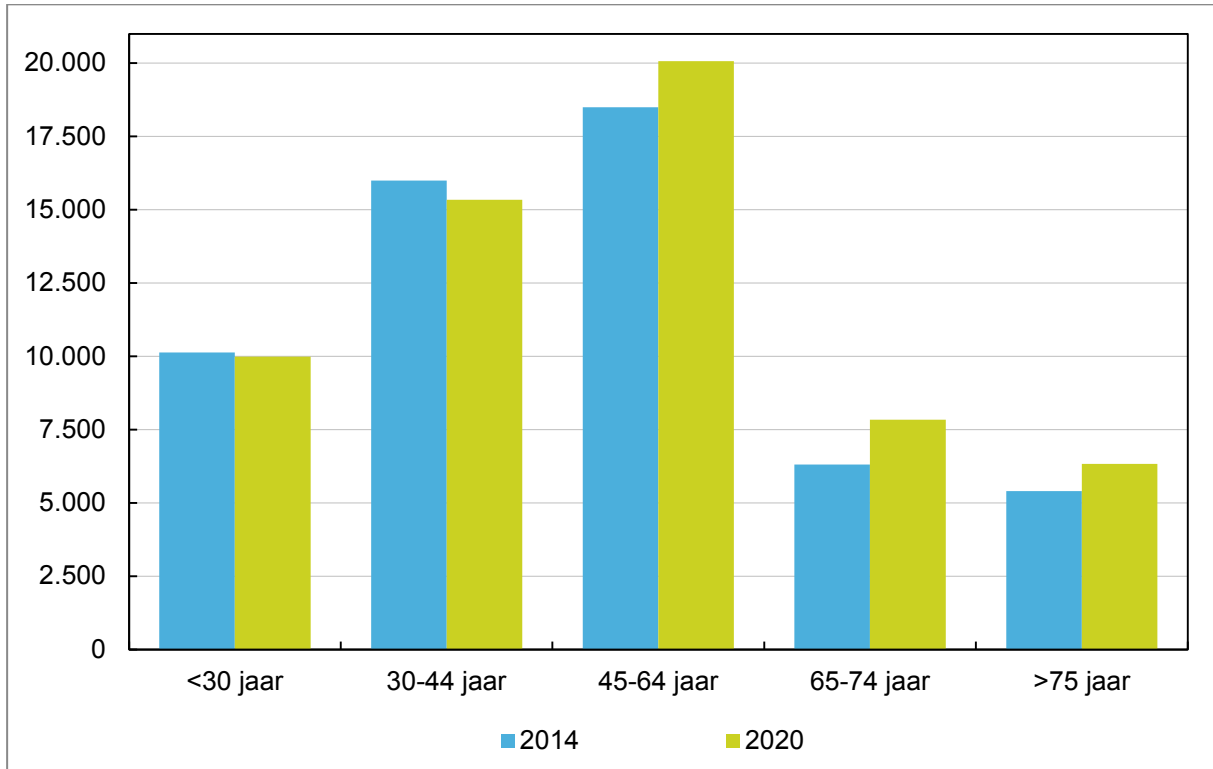
De bevolkingsgroei en de huishoudensgroei zijn belangrijke indicatoren voor de ontwikkeling van de woningmarkt. Gemeenten met een positieve bevolkingsgroei en/of een positieve huishoudensgroei hebben in de regel ook een groeiende woningvraag. De toekomstige ontwikkeling van inwoners en huishoudens in dit hoofdstuk is gebaseerd op de Primos prognose van ABF Research. In de periode 2014-2020 neemt het aantal inwoners van Kampen met 3.000 toe, het aantal inwoners van Zwolle neemt met 8.200 toe en het aantal inwoners van Oldebroek neemt met 600 toe (er is geen prognose voor de plaatsen Wezep en Hattemerbroek). De figuren 4.1 t/m 4.3 laten de huishoudensgroei per leeftijdsgroep zien. Tot 2020 neemt in Kampen het aantal huishoudens met ca. 1.600 toe, in Zwolle met ca. 4.000 en in Oldebroek met zo'n 350. In de 3 gemeenten treedt dezelfde ontwikkeling op: een afname van het aantal huishoudens met een leeftijd tot 45 jaar en een toename van het aantal huishoudens met een leeftijd vanaf 45 jaar. De groep 65-plussers groeit tot 2020 relatief sterk.

Figuur 4.1 Huishoudenontwikkeling naar leeftijd, Kampen 2014-2020



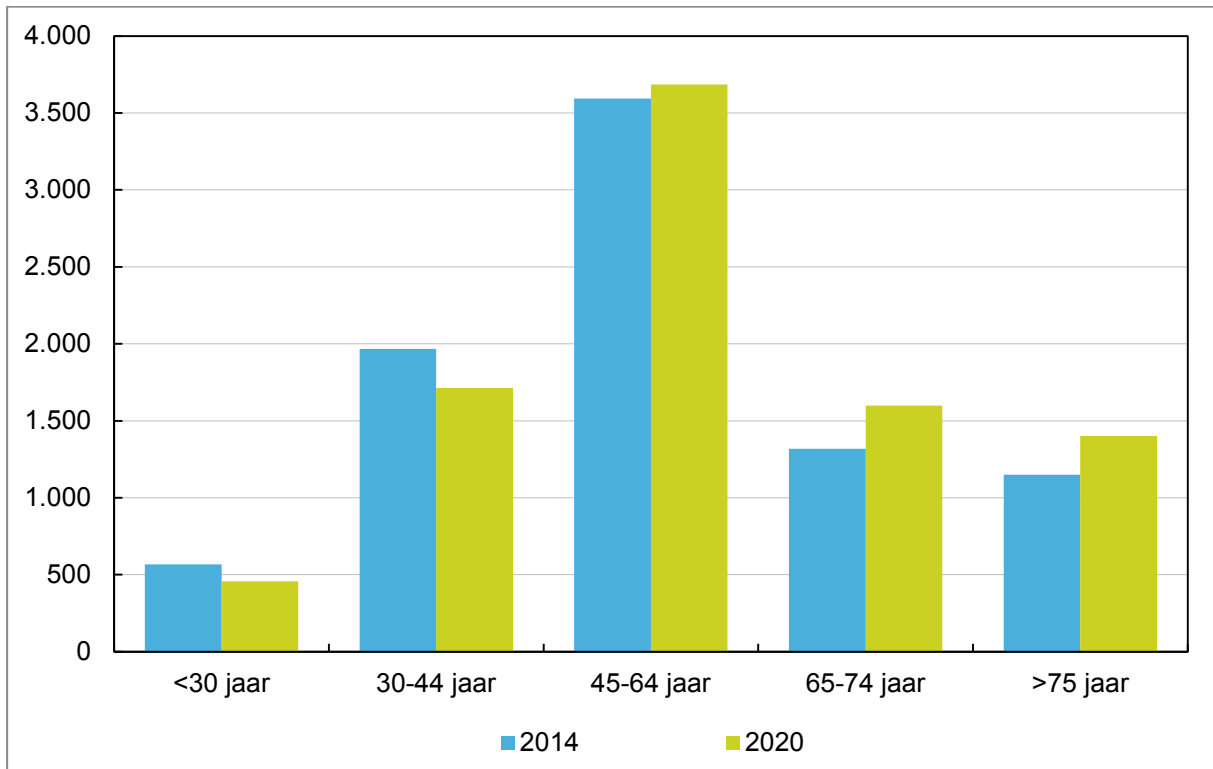
Bron: ABF Research.

Figuur 4.2 Huishoudenontwikkeling naar leeftijd, Zwolle 2014-2020



Bron: ABF Research.

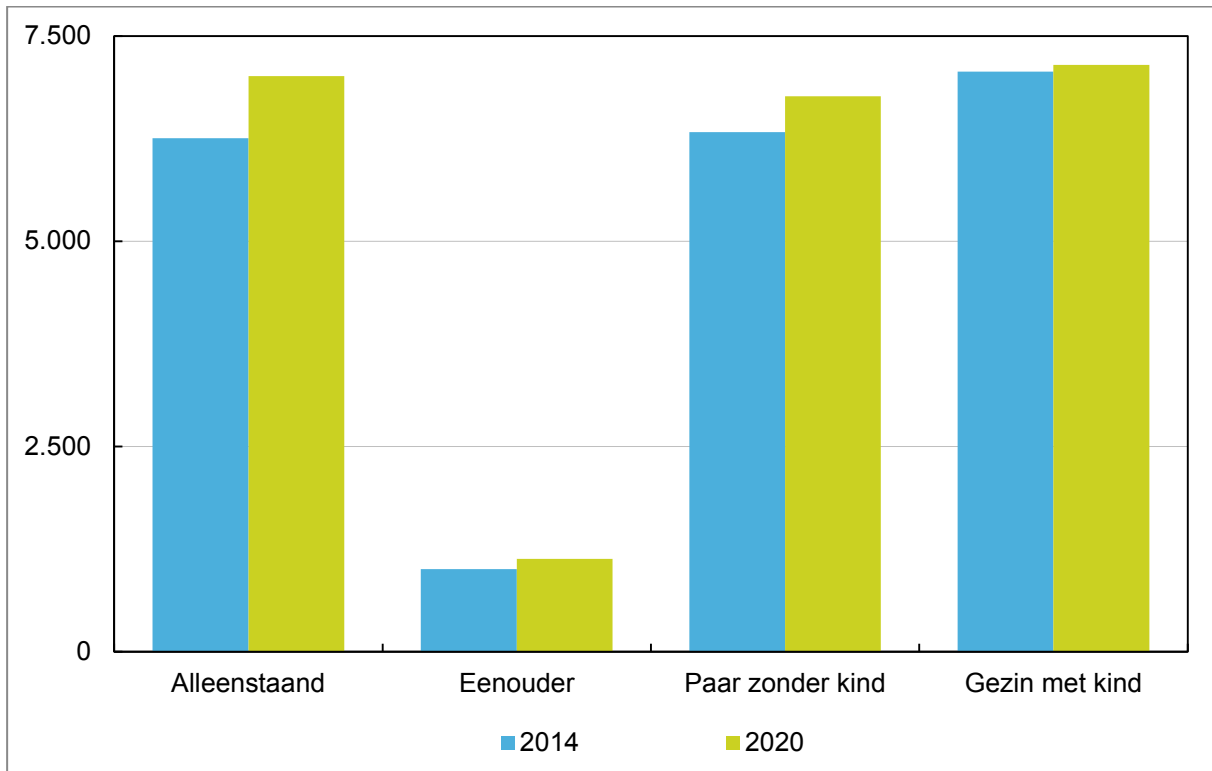
Figuur 4.3 Huishoudenontwikkeling naar leeftijd, Oldebroek 2014-2020



Bron: ABF Research.

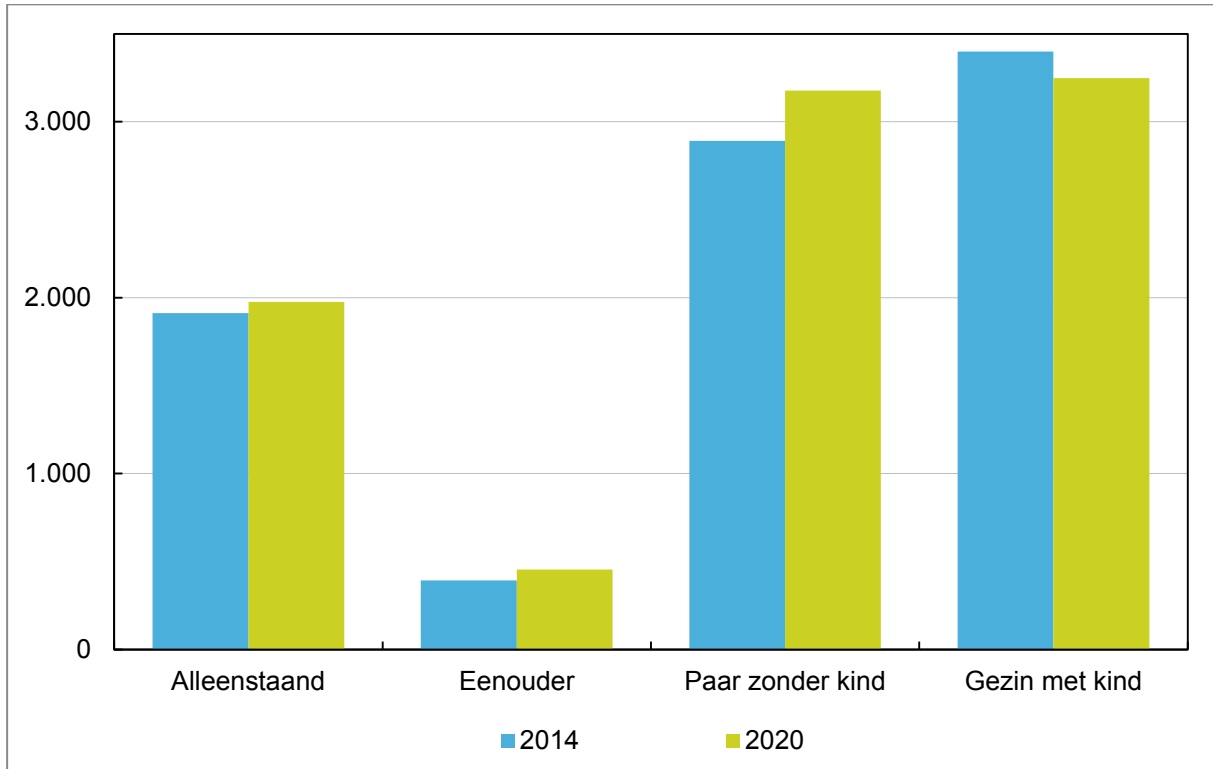
De figuren 4.4 t/m 4.6 laten de huishoudengroei per huishoudentype zien. In Zwolle en Kampen treedt dezelfde ontwikkeling op: voor alle huishoudentypen is een toename van het aantal huishoudens zichtbaar. Het aantal alleenstaanden neemt het snelst toe in Zwolle en Kampen. Eenzelfde ontwikkeling geldt ook voor de gemeente Oldebroek m.u.v. het aantal gezinnen met kinderen; dat aantal neemt de komende jaren licht af.

Figuur 4.4 Huishoudenontwikkeling naar type, Kampen 2014-2020



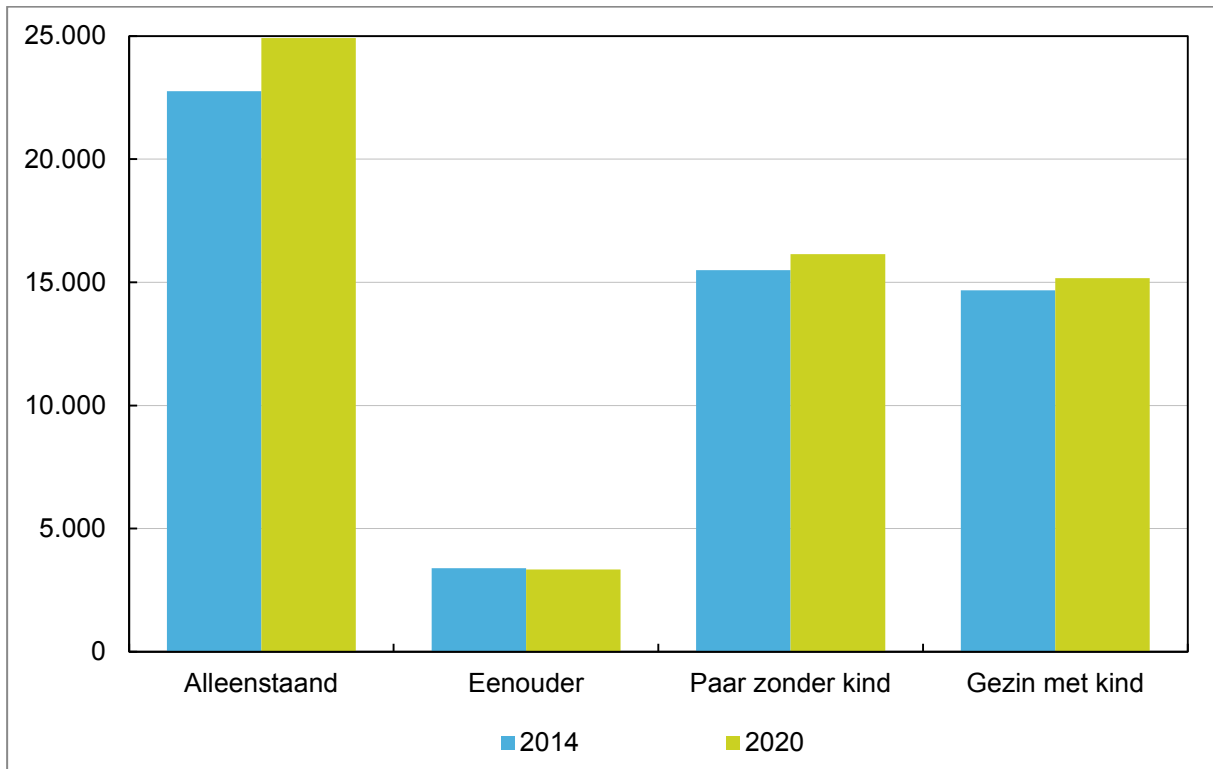
Bron: ABF Research.

Figuur 4.5 Huishoudenontwikkeling naar type, Oldebroek 2014-2020



Bron: ABF Research.

Figuur 4.6 Huishoudenontwikkeling naar type, Zwolle 2014-2020



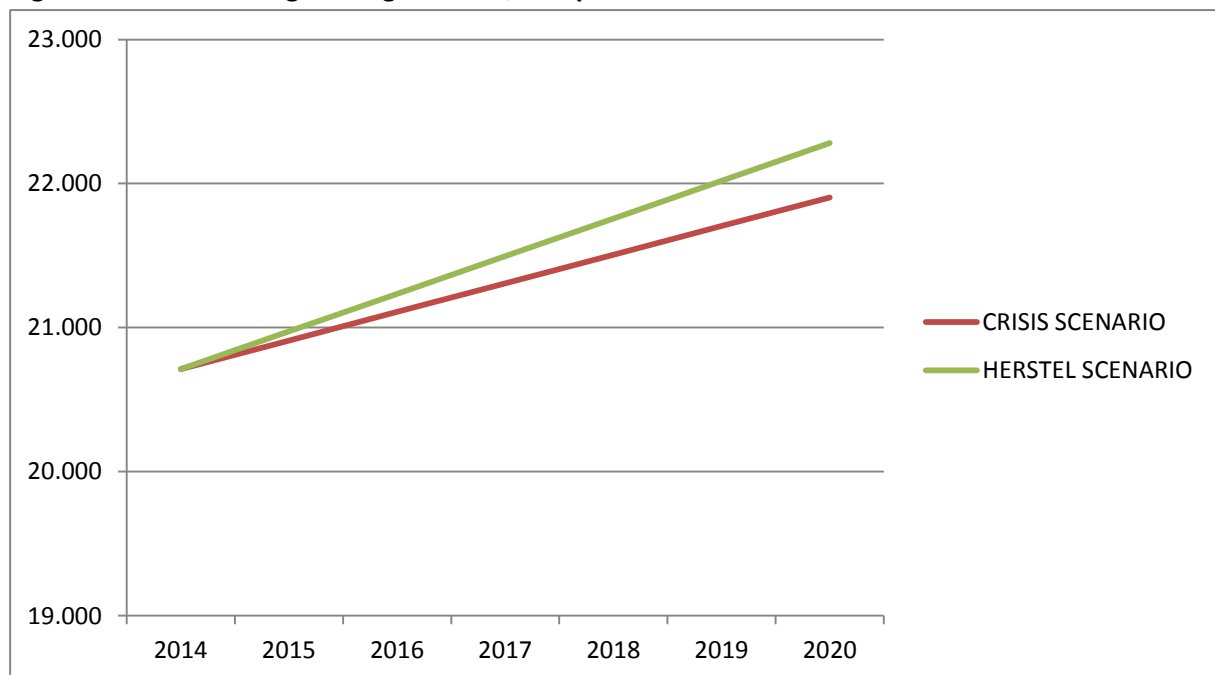
Bron: ABF Research.

4.3 Ontwikkeling woningbehoefte

Om inzicht in de toekomstige woningbehoefte te geven, is gebruik gemaakt van het woningmarktprognosemodel Socrates van ABF Research. Dit model simuleert de ontwikkelingen op de woningmarkt op de middellange termijn. Voor de ontwikkeling van de woningmarkt zijn vier factoren van groot belang: demografie, inkomensontwikkeling, woonvoorkeuren en woningaanbod (bestaand en nieuw); deze zijn in het model verwerkt. Door voor deze variabelen uit te gaan van andere uitgangspunten modelleert het model de ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren.

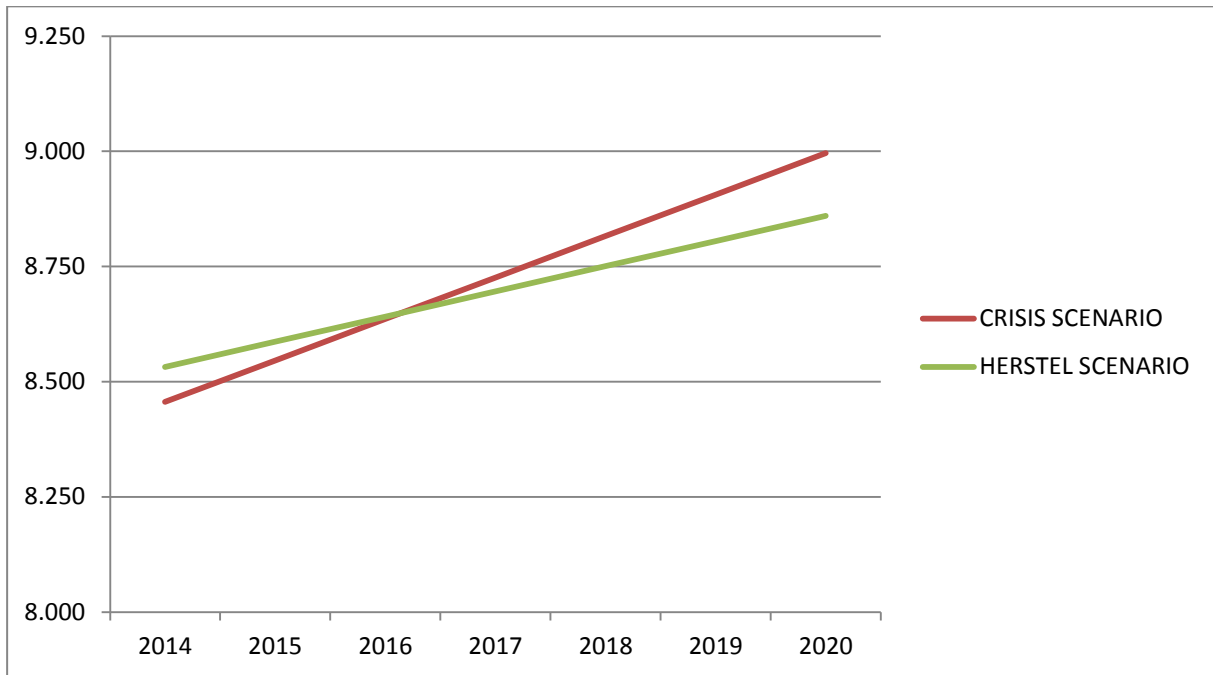
De figuren 4.7 t/m 4.9 geven inzicht in de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2020 in de drie gemeenten. Er komt naar voren dat de woningbehoefte toeneemt. Er komt naar voren dat onder het negatieve scenario (crisis) en het positieve scenario (herstel) de verwachte woningbehoefte in 2020 maximaal enkele honderden woningen scheelt. Er komt naar voren dat in Zwolle in de periode tot en met 2020 de woningbehoefte toeneemt met ca. 2.600 tot ca. 3.000 woningen, in Kampen met ca. 1.200 tot 1.550 woningen en in Oldebroek met ca. 325 tot ca. 550 woningen. Voor de gemeente Oldebroek komt naar voren dat de woningbehoeftetoename in het crisisscenario groter is dan in het herstelscenario; we hebben geen verklaring voor dit opmerkelijke beeld.

Figuur 4.7 Ontwikkeling woningbehoefte, Kampen 2014-2020



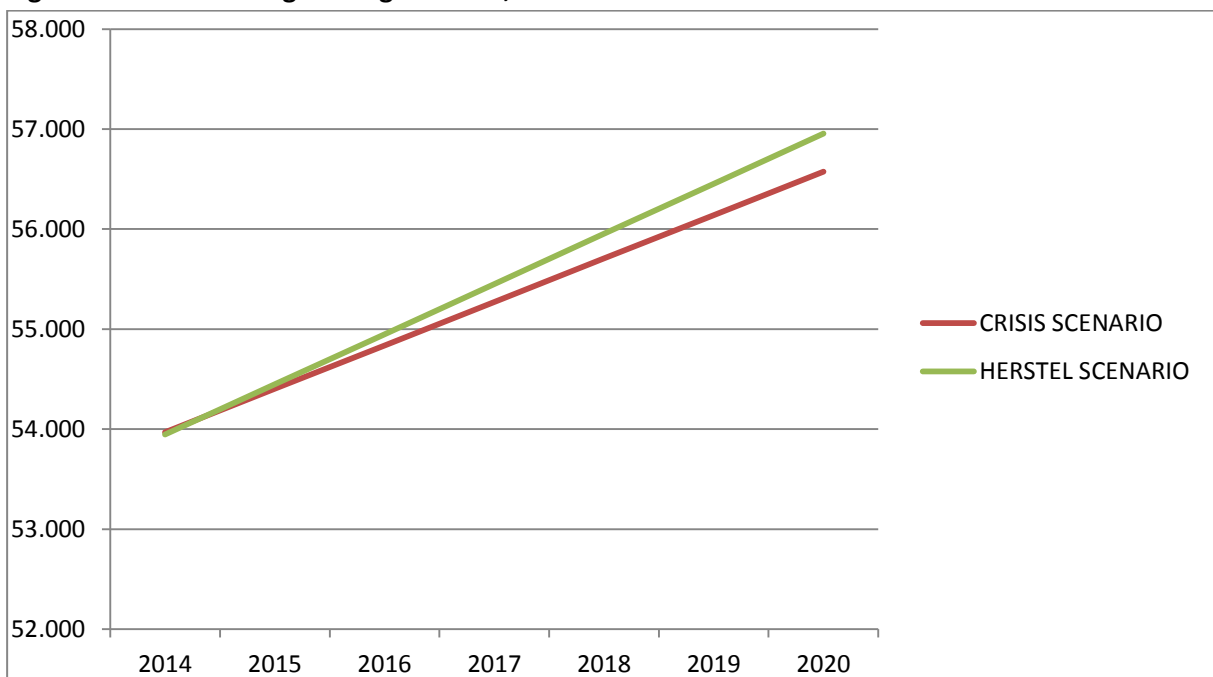
Bron: ABF Research Socratesmodel.

Figuur 4.8 Ontwikkeling woningbehoefte, Oldebroek 2014-2020



Bron: ABF Research Socratesmodel.

Figuur 4.9 Ontwikkeling woningbehoefte, Zwolle 2014-2020



Bron: ABF Research Socratesmodel.

Tabel 4.1 geeft de ontwikkeling van de woningbehoefte naar koop- en huursegment weer onder het crisis- en het herstelscenario. Wat betreft het huursegment neemt in de 3 gemeenten de behoefte aan huurwoningen met maximaal enkele honderden woningen en appartementen toe. De behoefte aan koopwoningen neemt in Oldebroek met maximaal 250 koopwoningen toe. In Kampen en Zwolle is de behoeftetoename aan koopwoningen vele malen groter. De toenemende woningbehoefte mag niet gelijk worden gesteld aan nieuwbouwproductie. O.a. sloop van woningen, mutaties van huur

naar koop en woningsplitsing zijn van invloed op de ontwikkeling van het aantal woningen per segment. Door nieuwbouw kan worden voorzien in een deel van de toenemende woningbehoefte.

Tabel 4.1 Mutatie woningbehoefte naar koop- en huursegment, 2014-2020*

| | Huursegment | | Koopsegment | |
|------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | Crisisscenario | Herstelscenario | Crisisscenario | Herstelscenario |
| Kampen | +450 | +250 | +725 | +1.325 |
| Zwolle | +325 | -25 | +2.275 | +3.000 |
| Oldebroek | +300 | +150 | +250 | +175 |

* Afronding op vijftiwintigtallen

Bron: ABF Research Socratesmodel.

5. Inzichten

In dit achtergronddocument is verslag gedaan van het woningmarktonderzoek in de gemeenten Kampen en Zwolle en de plaatsen Wezep en Hattemerbroek. In het onderzoek is de aandacht vooral uitgegaan naar de vraagzijde en dan specifiek naar de vraag naar bepaalde woningtypen⁸. Een groot deel van dit achtergronddocument heeft betrekking op de resultaten van de enquête over woonwensen en wensen m.b.t. energiebesparing. We willen hier geen opsomming/samenvatting van weergeven en verwijzen hiervoor naar hoofdstuk 3 van deze rapportage. We beperken ons hier tot een aantal opvallende zaken. In het navolgende wordt een aantal inzichten weergegeven die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen.

- Er is naar voren gekomen dat huishoudens in het onderzoeksgebied voor een belangrijk deel binnen de eigen gemeente verhuizen. Uit de analyse van het WoON2012 en uit de uitgevoerde enquête komt voor de onderzochte segmenten naar voren dat voor de drie gebieden het aandeel huishoudens dat wil verhuizen naar één van de twee andere gemeenten klein is. We concluderen dan ook dat sprake is van grotendeels gescheiden woningmarkten. Een opvallend detail hierbij is dat Kampenaren relatief gezien meer op Zwolle zijn gericht dan Zwollenaren op Kampen.
- In de periode 2014 tot en met 2018 is in Zwolle onder verhuisgeneigden sprake van een potentiële vraag naar 13.500 woningen, in Kampen is sprake van een potentiële vraag naar 4.500 woningen en in Wezep en Hattemerbroek is sprake van een potentiële vraag naar 1.000 woningen. Het betreft de vraag naar zowel nieuwe woningen als bestaande woningen. De onderstaande tabel toont de woningvraag in de drie gebieden uitgesplitst naar verschillende segmenten. Naast inzicht in de kwantitatieve vraag hebben de uitgevoerde enquêtes voor enkele groepen verhuisgeneigden inzicht gegeven in de woonwensen die kunnen worden toegepast bij de ontwikkeling van nieuwe projecten (zie hoofdstuk 3).

Tabel 5.1 Woningvraag verhuisgeneigden, 2014-2018

| | Kampen* | Zwolle* | | Wezep en Hattemerbroek** |
|---|---------|---------|--------------------------------------|--------------------------|
| Bestaande koop | 1.650 | 5.300 | Bestaande koop | 250 |
| Nieuwbouw koop | 1.150 | 3.600 | Nieuwbouw koop < € 200.000 | 125 |
| Nieuwbouw vrije sector huur | 150 | 550 | Nieuwbouw koop > € 200.000 | 200 |
| Bestaande bouw vrije sector huur | 200 | 850 | Vrije sector huur | 75 |
| Sociale huur | 1.250 | 3.100 | Sociale huur | 350 |
| Totaal | 4.400 | 13.400 | Totaal | 1.000 |

* Afronding op vijftigtallen.

** Afronding op vijfentwintigtallen.

Bron: USP Woonwensenenquêtes (2014).

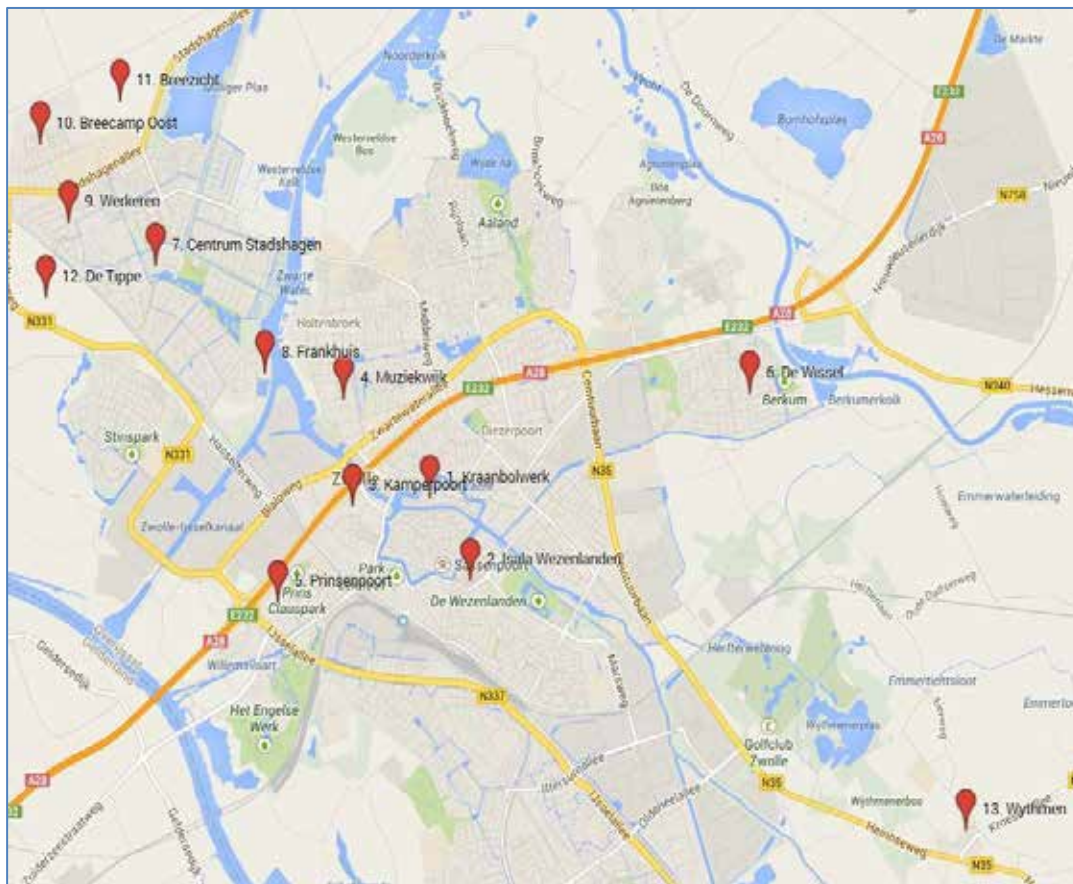
⁸ Zwolle en Kampen: de vraag naar nieuwbouwkooptoningen, bestaande vrije sector huurwoningen en nieuwbouw vrije sector huurwoningen.

Wezep en Hattemerbroek: de vraag naar goedkope nieuwbouwkooptoningen (tot € 200.000,-), nieuwbouw sociale huurwoningen, bestaande sociale huurwoningen, bestaande vrije sector huurwoningen en nieuwbouw vrije sector huurwoningen.

- In de periode 2014-2020 neemt in de drie gemeenten de woningbehoefte verder toe. In Zwolle (toename totaal: ca. 2.600 tot ca. 3.000 woningen) en in Kampen (toename totaal: ca. 1.200 tot 1.550 woningen) is vooral een toenemende behoefte aan koopwoningen. In vergelijking met deze twee gemeenten is de toename van de woningbehoefte in de gemeente Oldebroek (toename totaal: ca. 325 tot ca. 550 woningen) van een andere orde.
- Een (te verwachten) tegenstelling komt naar voren bij de wens voor bepaalde woningtypen onder de verhuisgeneigden naar een nieuwboukoopwoning. Daar waar verhuisgeneigden met een leeftijd tot 55 jaar voorkeur voor een grondgebonden woning hebben, een rijwoning, tweekapper of vrijstaande woning, hebben de verhuisgeneigden met een leeftijd vanaf 55 jaar vooral voorkeur voor een meergezinswoning of een patiobungalow.
- Zowel uit het WoON2012 als uit de uitgevoerde enquête komt naar voren dat de vraag naar vrije sector huurwoningen in het gebied beperkt is. Een groot deel van de verhuisgeneigden naar een vrije sector woning is ouder dan 55 jaar. In het segment ligt een huurprijssplafond op ca. € 850,- à € 900,- per maand; maar weinig verhuisgeneigden willen meer uitgeven. Voor dit maandelijks bedrag zijn mensen ook in staat een kwalitatief goede woning te kopen. De keuze voor een vrije sector huurwoning wordt voor een deel van de verhuisgeneigden ingegeven doordat men te veel verdient om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning.
- Er is naar voren gekomen dat de huidige woning van de verhuisgeneigde respondenten uit de enquêtes vaak geen energielabel heeft of dat respondenten niet weten welk energielabel de woning heeft. Voor de volgende woning wenst een groot deel van de verhuisgeneigden minimaal energielabel B. Daarnaast valt op dat een groot aantal respondenten voor de volgende woning geen mening over het gewenste energielabel heeft. Onder bijna de helft van de respondenten bestaat onvoldoende kennis m.b.t. energiebesparende voorzieningen. Hier ligt een voorlichtings-/informatievoorzienende taak (vooral m.b.t. technische installaties).
- Uit het WoON2012 is naar voren gekomen dat in Zwolle en Kampen maar weinig verhuisgeneigden naar een nieuwbouwwoning naar grote nieuwbouwwijken willen verhuizen. In de enquête die in Zwolle is gehouden, werd dit bevestigd voor een aantal nieuwbouwlocaties in de wijk Stadshagen. Het WoON2012 gaf verder aan dat Zwolse nieuwbouwverhuisgeneigden wel naar een bouwlocatie in het centrum of naar een bouwlocatie in een bestaande wijk buiten het centrum willen verhuizen. Uit de enquête onder Zwolse nieuwbouwkopers scoorden drie locaties nabij het centrum goed (Isala Wezenlanden, Frankhuis en Prinsenpoort). Voor Kampen is dit beeld minder duidelijk.

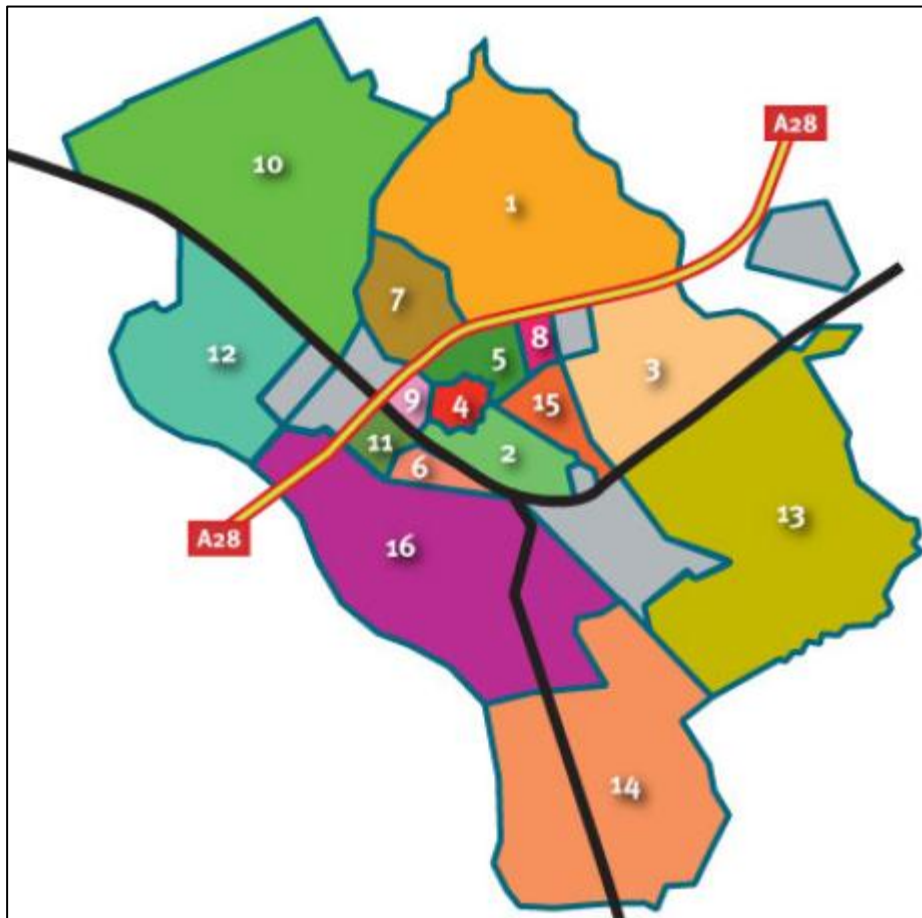
BIJLAGEN

BIJLAGE 1 LIGGING GROTERE NIEUWBOUWWIJKEN ZWOLLE



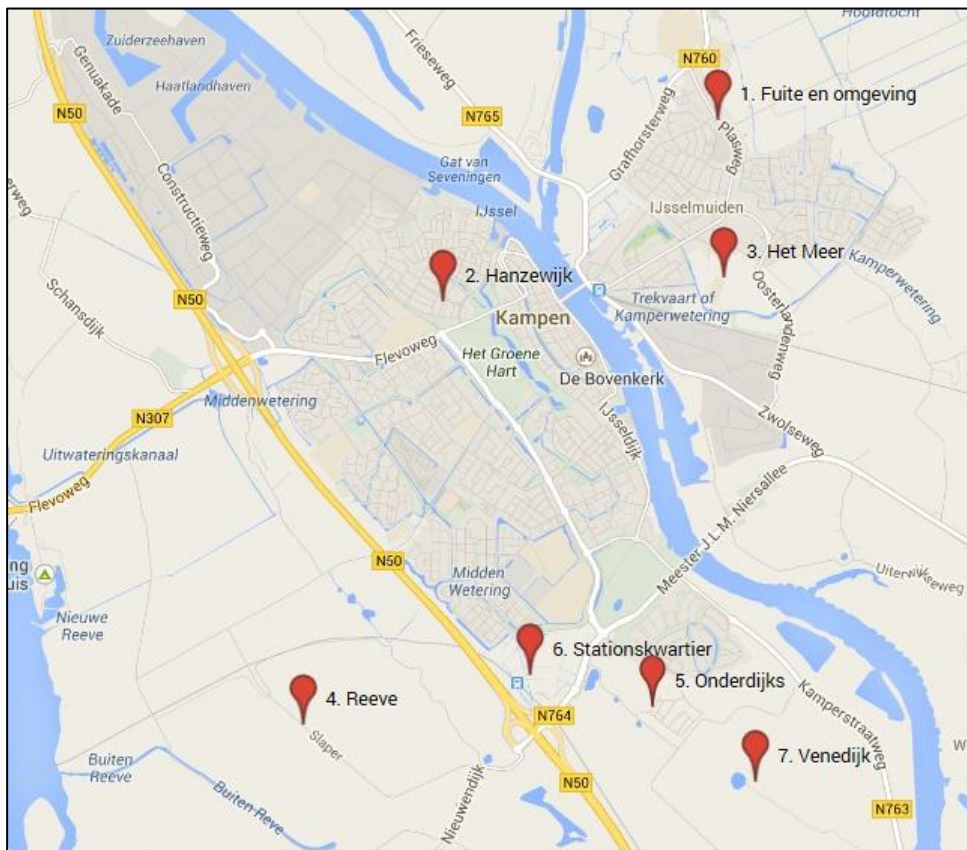
1. Kraanbolwerk
2. Isala Wezenlanden
3. Kamperpoort
4. Muziekwijk
5. Prinsenpoort
6. De Wissel
7. Centrum Stadshagen
8. Frankhuis
9. Werkeren
10. Brecamp Oost
11. Breezicht
12. De Tippe
13. Wythmen

BIJLAGE 2 LIGGING BESTAANDE WIJKEN ZWOLLE



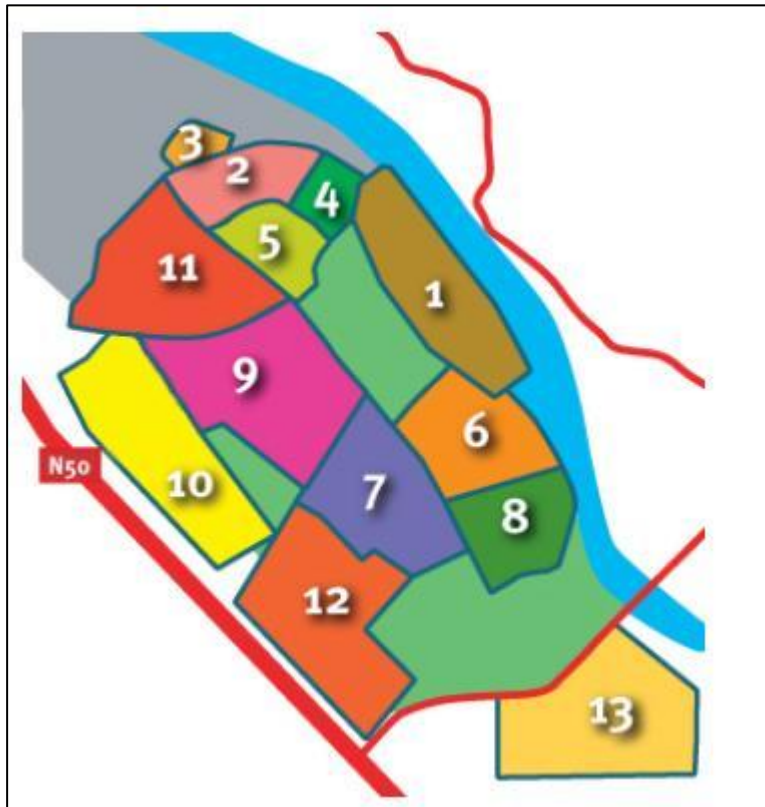
1. Aa-Landen
2. Assendorp
3. Berkum
4. Binnenstad
5. Diezerpoort
6. Hanzeland
7. Holtenbroek
8. Indische buurt
9. Kamperpoort
10. Stadshagen
11. Veerallee
12. Westenholte
13. Wijthmen
14. Windesheim
15. Wipstrik
16. Zwolle-Zuid

BIJLAGE 3 LIGGING GROTERE NIEUWBOUWWIJKEN KAMPEN



1. Fuite en omgeving
2. Hanzewijk
3. Het Meer
4. Reeve
5. Onderdijks
6. Stationskwartier
7. Venedijk

BIJLAGE 4 LIGGING BESTAANDE WIJKEN KAMPEN



1. Centrum
2. Bruneppe
3. De Greente
4. Oranjewijk
5. Hanzewijk
6. Zuid
7. Flevowijk
8. Bovenbroek
9. Cellesbroek
10. Middenwetering
11. Hagenbroek
12. De Maten
13. Onderdijks
14. IJsselmuiden (let op: niet afgebeeld)

