

Kansen voor koopstarters in Zwolle

Onderzoek naar koopstarters en particuliere verhuurders op de Zwolse koopwoningmarkt van 2013 t/m 2019



Auteur(s):
Marion Plegt
Martin Tillema
Lianne Hans

Datum:
6 maart 2020

Versie:
1.1

Samenvatting

Koopstarters hebben de afgelopen jaren minder mogelijkheden gekregen op de Zwolse koopwoningmarkt. Met name in de prijsklasse tot €210.000,- werden de afgelopen jaren fors minder woningen gekocht door koopstarters. Daardoor zijn zij vaker aangewezen op woningen in de prijsklasse van €210.000,- tot €260.000,- of nog duurder. Dit komt deels door het toenemende aandeel particuliere verhuurders (tot 15% in 2018), maar ook door de huidige prijsstijgingen op de woningmarkt.

Koopstarters en investeerders richten zich niet volledig op dezelfde typen woningen. Waar koopstarters met name tussenwoningen kopen (61%), kiezen investeerders vaker voor appartementen (56%).

De prijzen in de gemeente Zwolle stijgen van €212.000,- in het derde kwartaal 2013 tot bijna €300.000,- in het derde kwartaal van 2019. Dat is een prijsstijging van 40%. Wat daarbij opvalt is dat kopers van tweede woningen en particuliere investeerders (kopers met meer dan 2 woningen in eigendom) de laatste 2 jaren gemiddeld fors meer zijn gaan betalen.

Particuliere verhuurders en kopers van tweede woningen zijn het meest actief in Diezerpoort, Holtenbroek en de Binnenstad. In 2017 en 2018 werd ongeveer 1 op de 4 woningen in deze wijken als investering gekocht.

Koopstarters in Zwolle zijn gemiddeld 29 jaar wanneer zij hun eerste woning kopen. De laatste 5 jaren van de onderzoeksperiode is deze leeftijd min of meer stabiel. In 58% van de gevallen kopen starters samen een woning. Dit percentage loopt in 2019 op naar 63%. Door de aanzienlijke prijsstijging de afgelopen periode lijkt het met name voor starters die alleen willen kopen moeilijker te zijn geworden toe te treden op de Zwolse koopwoningmarkt.

In de gemeente Zwolle wordt niet meer betaald per vierkante meter wanneer een woning een beter energielabel heeft. Er zijn andere factoren, zoals het woningtype, de bouwperiode en de locatie, die meer invloed hebben op de prijs.

De woningvoorraad kent nog wel voldoende aanbod van woningen tot €210.000,-. Dit zijn echter wel vaak woningen in eigendom bij woningcorporaties. De wijken waar veel particuliere verhuurders woningen in bezit hebben, zijn Diezerpoort, de Binnenstad en Kamperpoort-Veerallee.

Op basis van het WoON2018 is een beeld geschetst van de inkomenspositie van huurders en kopers en of zij een verhuiswens hebben. De inkomensverschillen tussen sociale huur, vrije huur en de koopsector is fors. Huishoudens verdienen meer dan €50.000,- wanneer zij toe treden op de woningmarkt. 6% van de huurders geeft aan een verhuiswens te hebben, maar niets te kunnen vinden.

Inhoud

Samenvatting.....	3
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Onderzoeksvragen.....	7
2 Woningaankopen	9
2.1 Aantallen woningaankopen: Het aandeel woningen gekocht voor verhuur neemt gestaag toe, het aantal koopstarters daalt licht	9
2.2 Aantallen woningaankopen per prijsklasse: Koopstarters zijn vaker aangewezen op woningen in de prijsklasse van €210.000,- tot €260.000,-.....	10
2.3 Aantallen woningverkoop per woningtype: Koopstarters kopen voornamelijk tussenwoningen, Particuliere verhuurders kopen appartementen.....	12
2.4 Wijken voor investeerders: Diezerpoort, Holtenbroek en de binnenstad van Zwolle.....	13
2.5 Prijsontwikkeling: Met name investeerders betalen meer	14
2.6 Profiel van de koopstarter: 29 jaar en ze kopen vaker samen.....	16
2.7 Invloed van energielabels op woningprijs per m ² is gering.....	16
3 De woningvoorraad: Veel aanbod tot €210.000,-.....	19
4 WoON 2018: Starten op de woningmarkt.....	21
4.1 Inkomensverschillen tussen de koop- en huursector	21
4.2 Hoe groot is de groep die wel wil kopen, maar dat (nog) niet kan.	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zwolle heeft de afgelopen jaren te maken gehad met een toenemend aantal particuliere investeerders op de Zwolse woningmarkt. Mogelijkerwijs richt deze groep zich op dezelfde woningen als jonge starters op de woningmarkt. Om de koopstarters op de woningmarkt voldoende kansen te kunnen blijven bieden overweegt de gemeente beleidsmaatregelen te treffen om deze groep te beschermen. Om meer grip te krijgen op de omvang van de groep particuliere investeerders en hoe zich dat verhoudt met de groep starters heeft de gemeente het Kadaster gevraagd hier onderzoek naar te doen.

1.2 Onderzoeksvragen

Om inzicht te krijgen in de recente ontwikkelingen op de Zwolse koopwoningmarkt zijn een aantal onderzoeksvragen geformuleerd. De centrale vraag daarbij is:

Hebben koopstarters voldoende mogelijkheden op de Zwolse koopwoningmarkt?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn een aantal deelvragen geformuleerd:

- Hoeveel woningen worden er in de gemeente Zwolle gekocht? En wie zijn de kopers?
- Welke woningen worden gekocht door de verschillende typen kopers (woningtype en prijsklasse)?
- Zijn koopstarters en particuliere verhuurders geïnteresseerd in dezelfde marktsegmenten (prijsklasse en locatie)?
- Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad eruit in termen van prijsklasse en verdeling naar type eigenaar?
- Wie is de koopstarter? En zijn er veel potentiële koopstarters die wel willen, maar niet kunnen toetreden?

We gaan aan de hand van grafieken en tabellen in op de bovenstaande vragen. De voorliggende rapportage is geschreven voor de beleidsafdeling Wonen van de gemeente Zwolle en heeft als doel om de verhoudingen tussen de koopstarter en de particuliere verhuurder op de woningmarkt te beschrijven. De gemeente kan op basis hiervan gerichte beleidskeuzes maken om de kansen voor koopstarters te optimaliseren.

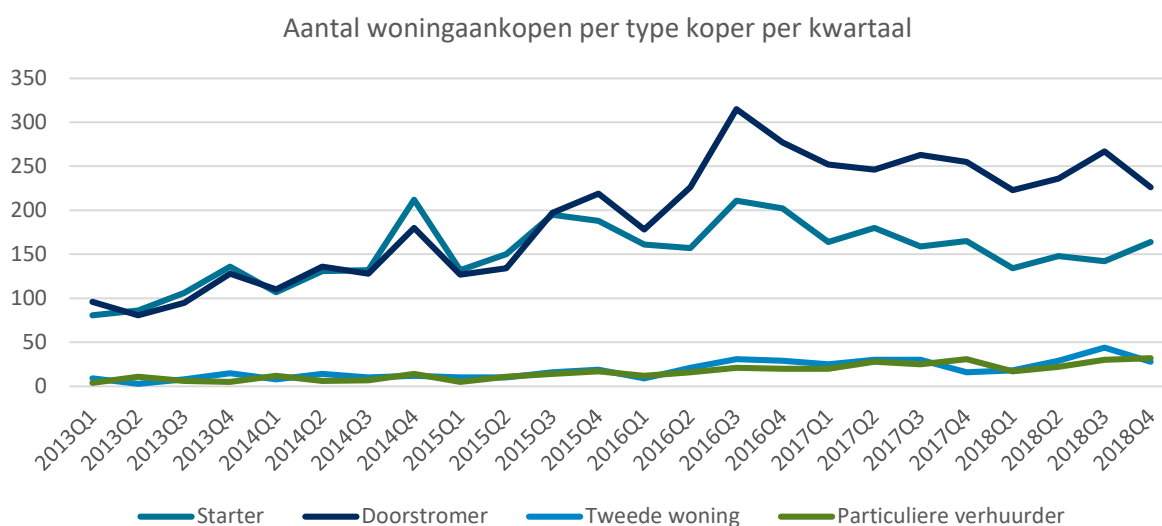
2 Woningaankopen

Dit hoofdstuk gaat in op de woningaankopen aan particulieren, uitgesplitst naar het type koper. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in starters, doorstromers, particuliere verhuurders en tweede woningen. In eerste instantie wordt dit voor de gemeente in zijn geheel in beeld gebracht; vervolgens wordt gekeken naar prijsklassen en de verschillende wijken in de gemeente.

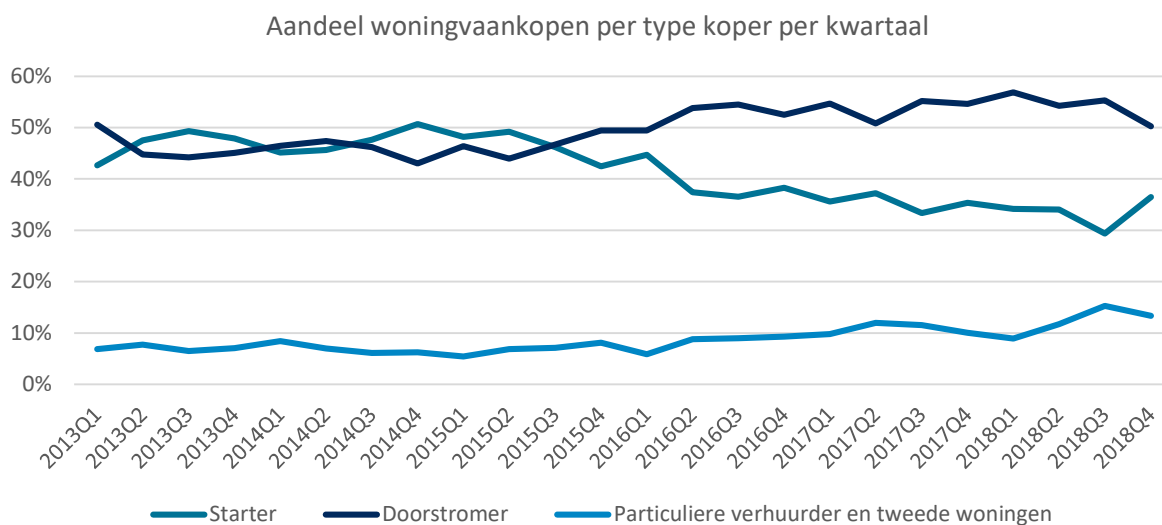
2.1 Aantallen woningaankopen: Het **aandeel** woningen gekocht voor verhuur neemt gestaag toe, het **aantal** koopstarters daalt licht

In de gemeente Zwolle hebben gedurende de onderzoeksperiode, die loopt vanaf 2013 tot en met het derde kwartaal 2018, in totaal 10.361 transacties plaatsgevonden. De aantallen transacties lopen op van 877 in 2013 tot ruim 1.900 in 2016 en 2017. Daarna neemt het aantal transacties per jaar enigszins af, wat vergelijkbaar is met andere grotere steden in Nederland.

In de onderstaande grafiek zijn het aantal woningaankopen per kwartaal weergegeven voor de hele gemeente Zwolle. Koopstarters en doorstromers zijn de twee grootste groepen kopers die actief zijn op de woningmarkt. Wel zien we dat vanaf het derde kwartaal van 2016 deze aantallen stabiliseren en dat het aantal tweede woningen en de woningen gekocht voor verhuur gestaag toenemen.



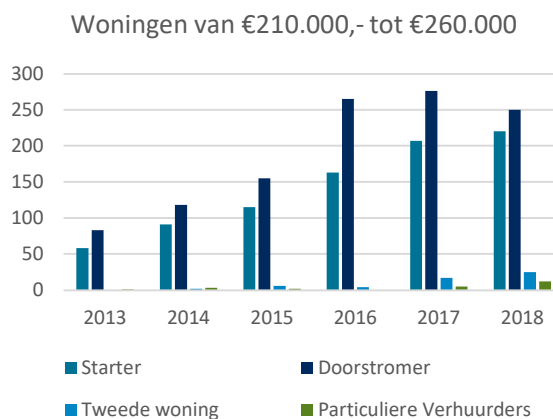
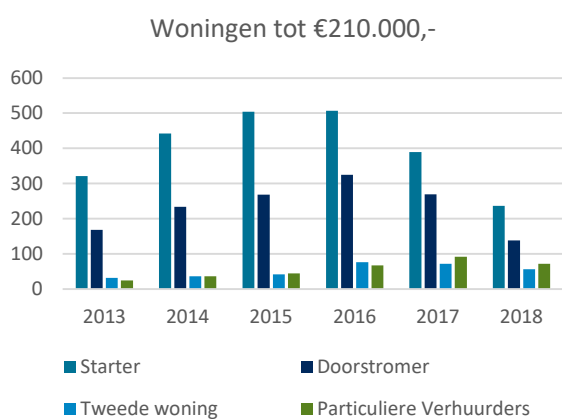
Wanneer we deze woningaankopen uitdrukken in percentages zien we dat dat het aandeel koopstarters al vanaf 2015 afneemt. In de hersteljaren na de crisis, 2015 en 2016, kwam dit met name doordat doorstromers weer vaker een woning kochten. Vanaf 2016 zien we dat het aandeel woningen gekocht voor verhuur (tweede woningen en particuliere verhuur) toeneemt. Tot 2016 lag dit percentage voor de gehele gemeente rond de 8% à 9%. In het derde kwartaal van 2018 werd 15% van de woningen gekocht als investering. Dit is bijna een verdubbeling van het aandeel investeerders. Mede hierdoor zien we een dalend aandeel aankopen door starters. Zij hebben de afgelopen jaren minder kans op de Zwolse woningmarkt gekregen.

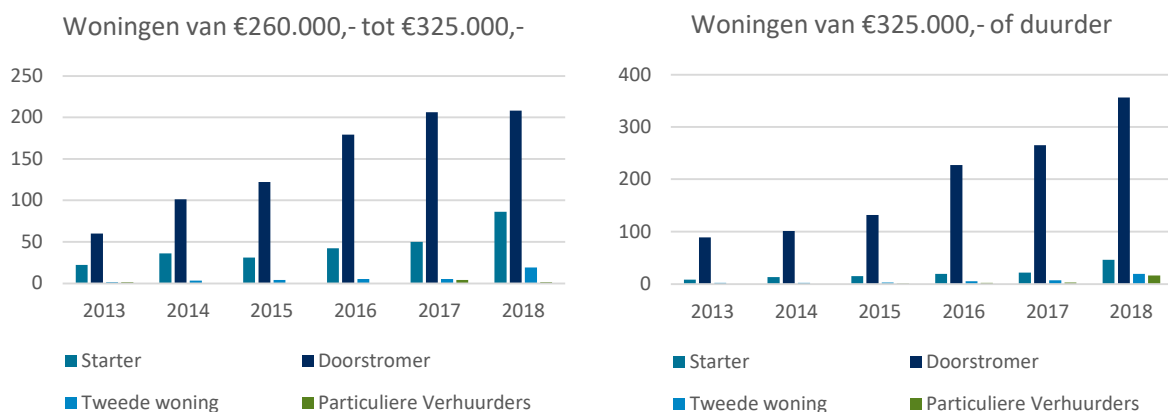


Conclusie: Het aantal woningen gekocht door koopstarters daalt de laatste jaren licht. Het aantal, maar zeker het aandeel, woningen gekocht voor verhuur neemt toe.

2.2 Aantallen woningaankopen per prijsklasse: Koopstarters zijn vaker aangewezen op woningen in de prijsklasse van €210.000,- tot €260.000,-

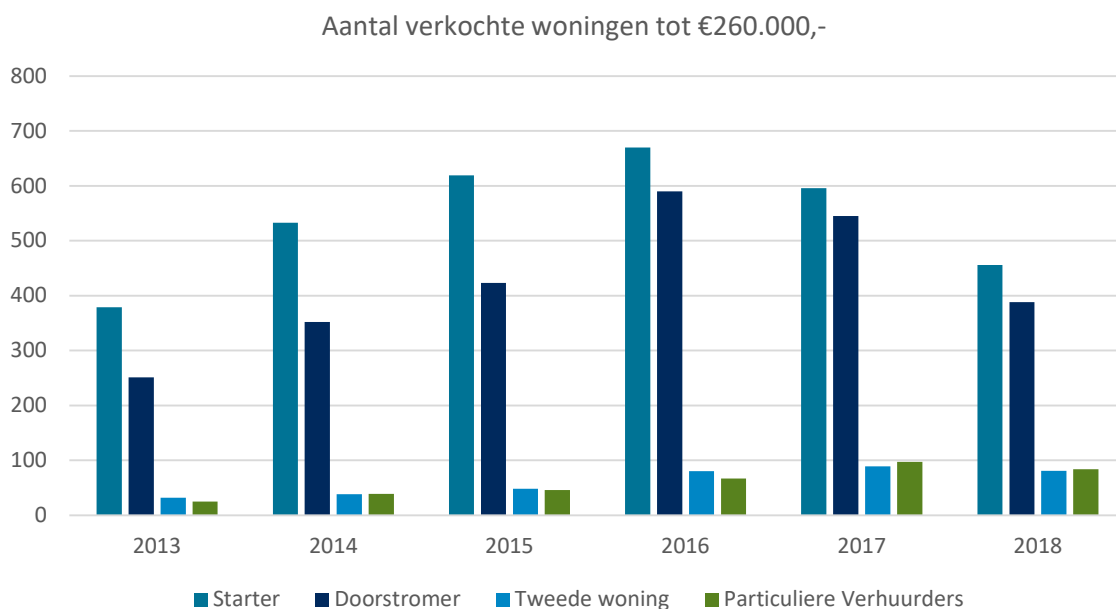
Als we de aantallen transacties uitsplitsten naar prijsklassen zien we in welke prijssegmenten starters, doorstromers en investeerders actief zijn. Zowel koopstarters als investeerders richten zich met name op woningen tot €210.000,-. Door prijsstijgingen zien we de laatste jaren dat de koopstarters vaker woningen in de prijsklassen van €210.000,- tot €260.000,- kopen en minder vaak woningen tot €210.000,-. In de twee duurste prijsklassen zien we voornamelijk doorstromers.





Wanneer we naar de verkochte woningen tot €260.000,- kijken, zien we dat deze aantallen vanaf 2016 afnemen bij met name koopstarters en doorstromers. Er worden sinds 2016 minder woningen in deze prijssegmenten aangeboden. Het aantal woningen gekocht als tweede woning of als verhuurwoning groeit in de onderzoeksperiode gestaag. In 2018 werd ruim 16% van de woningen tot €260.000,- gekocht als tweede woning of als investering; in 2013 was dit nog 8%. Uit eerder onderzoek van het Kadaster (Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt, 2019) blijkt dat dit aandeel vergelijkbaar is met regio's als Amsterdam, Utrecht en Groningen.

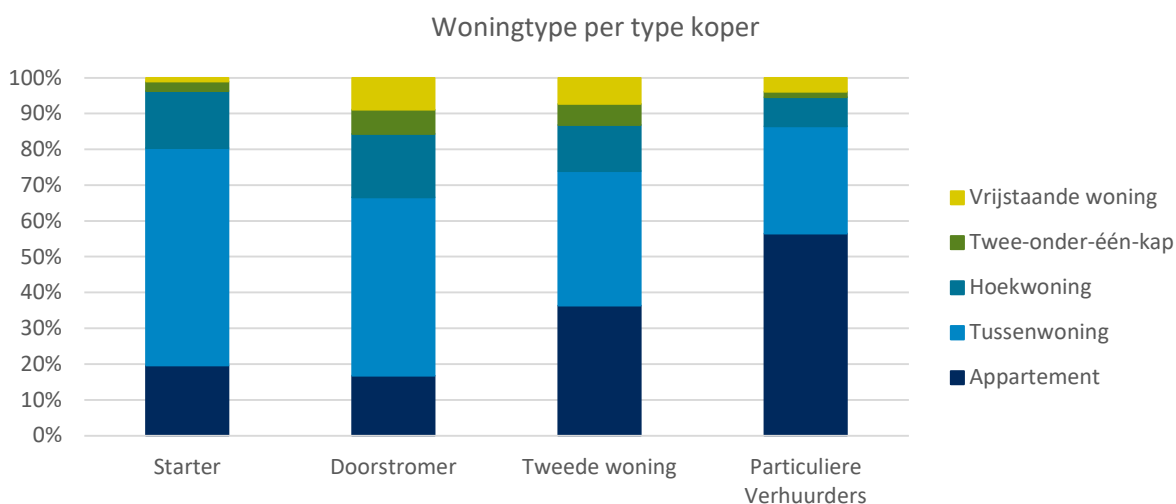
Conclusie: Koopstarters zijn vaker aangewezen op woningen in de prijsklasse van €210.000,- tot €260.000,- of duurder. Koopstarters kochten de afgelopen jaren fors minder woningen tot €210.000,-



Voor koopstarters is het moeilijker geworden om een woning tot €260.000,- te kopen. Enerzijds komt dit door prijsstijgingen, maar ook doordat de groep particuliere verhuurders en tweede woningen is toegenomen.

2.3 Aantallen woningverkopten per woningtype: Koopstarters kopen voornamelijk tussenwoningen, Particuliere verhuurders kopen appartementen

Zwolse koopstarters hebben in de periode 2013 tot en met het derde kwartaal van 2018 voornamelijk tussenwoningen gekocht (61%), terwijl particuliere verhuurders in Zwolle vooral appartementen (56%) hebben gekocht. Appartementen worden ook vaak als tweede woning aangeschaft. Deze verdeling verandert door de tijd bijna niet.



Van alle gerealiseerde koopwoningtransacties (10.631), bestaat circa 12,5% uit transacties van tweede woningen (833) en woningen gekocht voor verhuur (465). Daarmee hebben deze groepen matig tot redelijk marktaandeel, maar richten zich niet per definitie op dezelfde type woningen.

Conclusie: Koopstarters en investeerders richten zich niet op dezelfde typen woningen. Koopstarters kopen met name tussenwoningen kopen (61%) en investeerders vooral appartementen (56%).

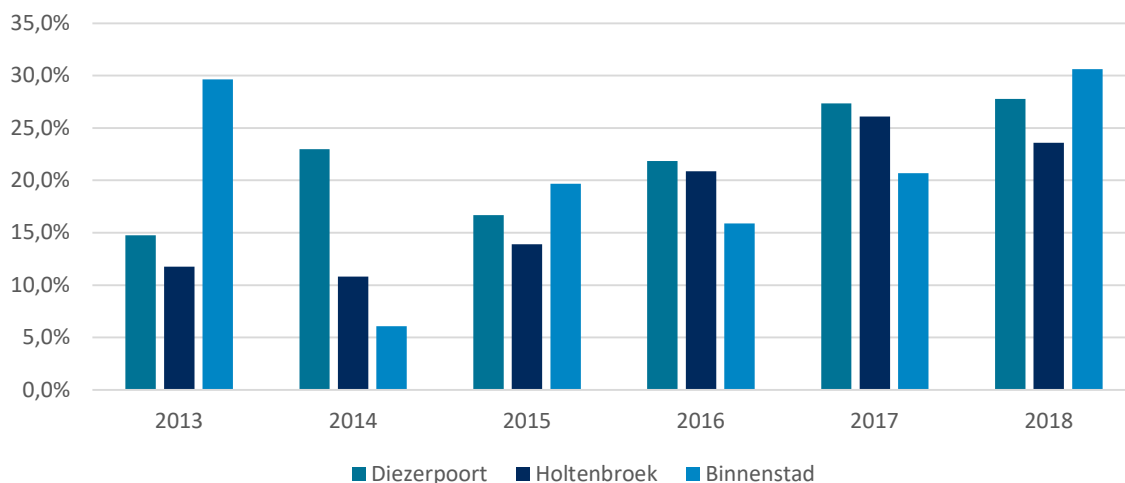
2.4 Wijken voor investeerders: Diezerpoort, Holtenbroek en de binnenstad van Zwolle

In de onderstaande tabel is per wijk het aandeel woningaankopen uitgesplitst naar het type koper. Het gaat hier om de gehele onderzoeksperiode (2013 t/m 2018-Q3). De wijken Diezerpoort, Holtenbroek en de binnenstad zijn de wijken waar investeerders het meest actief zijn. Ook in Vechtlanden ligt het aandeel woningaankopen voor verhuur hoog, maar hier gaat het in zijn totaliteit om een beperkt aantal transacties.

Wijken	Totaal aantal transacties	Starter	Doorstromer	Particuliere verhuurder en tweede woningen
Aalanden	1152	44,9%	48,4%	6,8%
Assendorp	1934	52,2%	36,9%	11,0%
Berkum	420	26,9%	61,9%	11,2%
Binnenstad	413	33,2%	45,0%	21,8%
Diezerpoort	1040	53,0%	26,6%	20,4%
Holtenbroek	1205	51,9%	29,2%	18,9%
Ittersum	1589	46,4%	46,7%	6,9%
Kamperpoort-Veerallee	279	26,2%	57,7%	16,1%
Marsweteringlanden	61	31,1%	62,3%	6,6%
Poort van Zwolle	22	22,7%	63,6%	13,6%
Schelle	1548	35,1%	57,6%	7,3%
Soestweteringlanden	58	37,9%	58,6%	3,4%
Stadshagen	3024	36,7%	56,8%	6,4%
Vechtlanden	79	11,4%	69,6%	19,0%
Westenholte	489	44,0%	50,7%	5,3%
Wipstrik	943	43,6%	42,4%	14,0%

In Diezerpoort en Holtenbroek neemt de laatste jaren het aandeel woningen gekocht voor verhuur toe. In 2017 en 2018 wordt 1 op de 4 woningen in deze wijken gekocht voor verhuur. In de binnenstad, waar jaarlijks circa 50 woningen worden verkocht, zien we een wisselend beeld.

Ontwikkeling van het aandeel aankopen voor verhuur

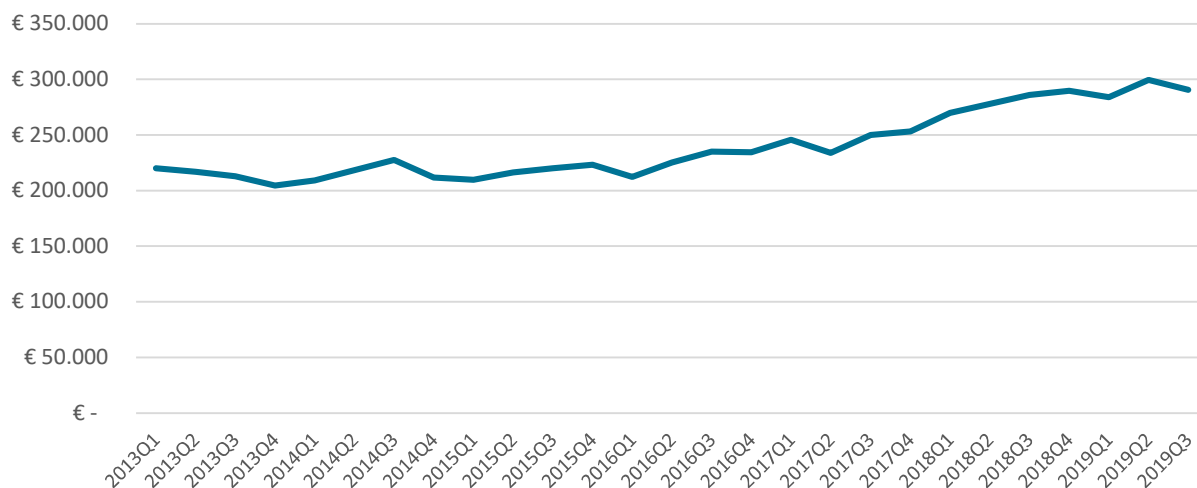


Conclusie: Particuliere verhuurders zijn met name actief in Diezerpoort, Holtenbroek en de Binnenstad.

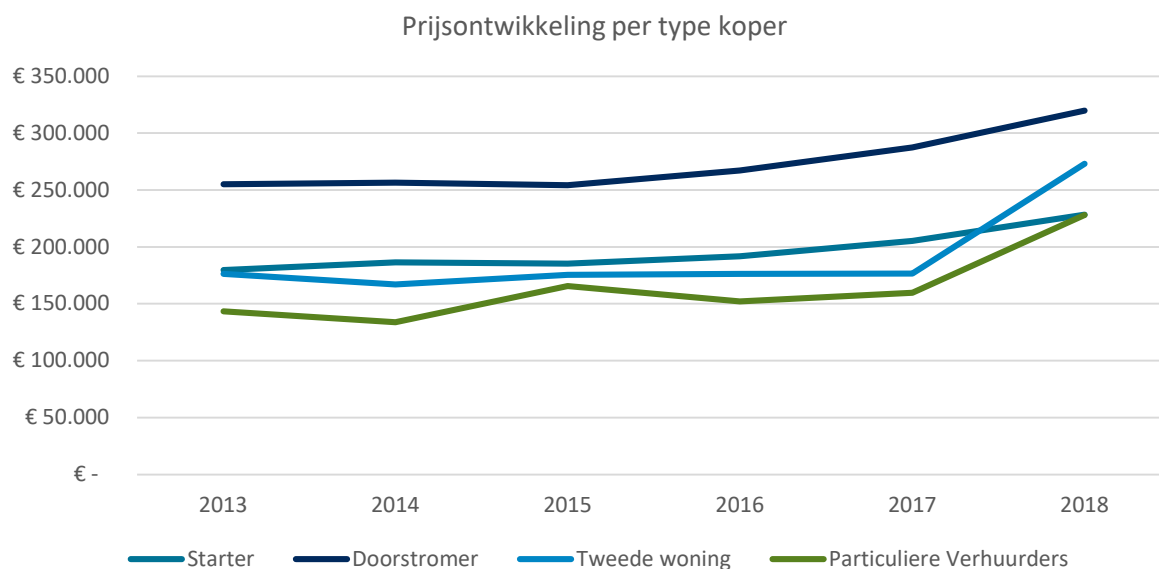
2.5 Prijsontwikkeling: Met name investeerders betalen meer

De gemiddelde prijs van verkochte woningen in Zwolle bedroeg in het derde kwartaal 2013 €212.000,- en is sindsdien opgelopen naar bijna €300.000,- in het tweede kwartaal van 2019. Dit is een prijsstijging van circa veertig procent. Dit is vergelijkbaar met de prijsstijging in Nederland als geheel.

Ontwikkeling van de gemiddelde koopsom per kwartaal



Met name investeerders (particuliere investeerders en tweede woningen) zijn vanaf 2017 fors meer gaan betalen. Dit valt te zien in onderstaand figuur waar we kijken naar de prijsontwikkeling per type koper. De prijsontwikkeling bij starters en doorstromers loopt vanaf 2013 ook gestaag op. Gemiddeld betalen koopstarters in de gemeente Zwolle eind 2019 €250.000,- voor een woning.

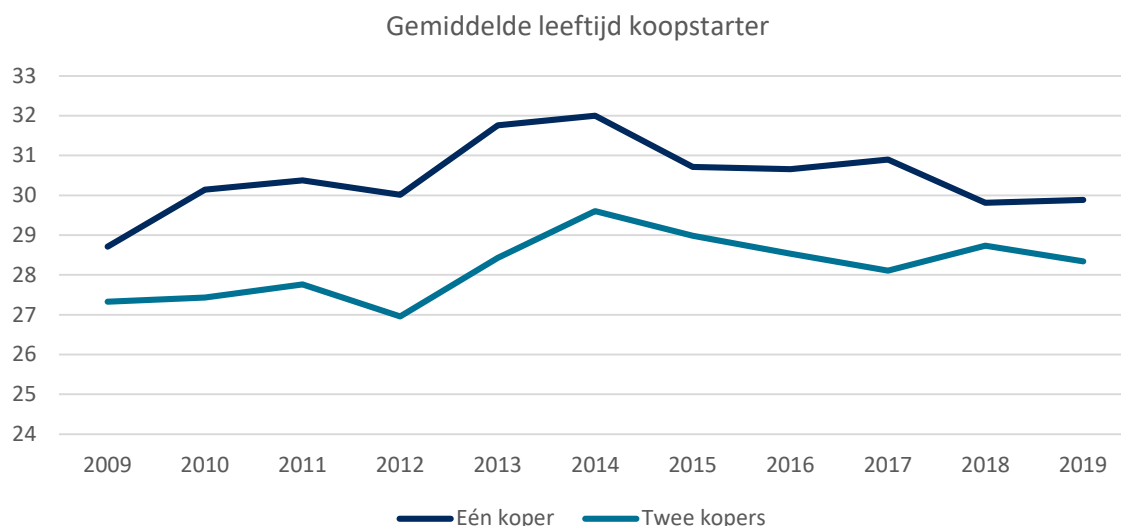


*2019 is niet in de grafiek opgenomen, omdat de uitsplitsing naar type koper nog niet kan worden gemaakt.

Conclusie: De gemiddelde koopsom is vanaf 2013 met circa 40% toegenomen tot bijna €300.000,-. De laatste jaren zijn vooral investeerders meer gaan betalen.

2.6 Profiel van de koopstarter: 29 jaar en ze kopen vaker samen

Kopers in Zwolle zijn gemiddeld 29 jaar wanneer zij voor het eerst een woning kopen. Wanneer zij hun eerste woning alleen kopen dan zijn zij met 30 jaar gemiddeld iets ouder. Echter, vaker kopen starters een woning samen met iemand anders. Meer dan de helft (58%) van alle koopstarters die een woning kocht in de periode 2013 tot en met het derde kwartaal van 2019 deed dat niet alleen.



De verhouding tussen koopstarters die alleen kopen en koopstarters die samen kopen ligt in de onderzoeksperiode ongeveer gelijk. Gemiddeld koopt 58% van de starters samen en 42% alleen. De laatste twee jaar lijkt hier echter verandering in te komen; het aandeel koopstarters dat samen koopt neemt toe, en het aandeel koopstarters dat alleen koopt neemt af. Het is echter nog te vroeg om te zeggen of dit zich door zal zetten.

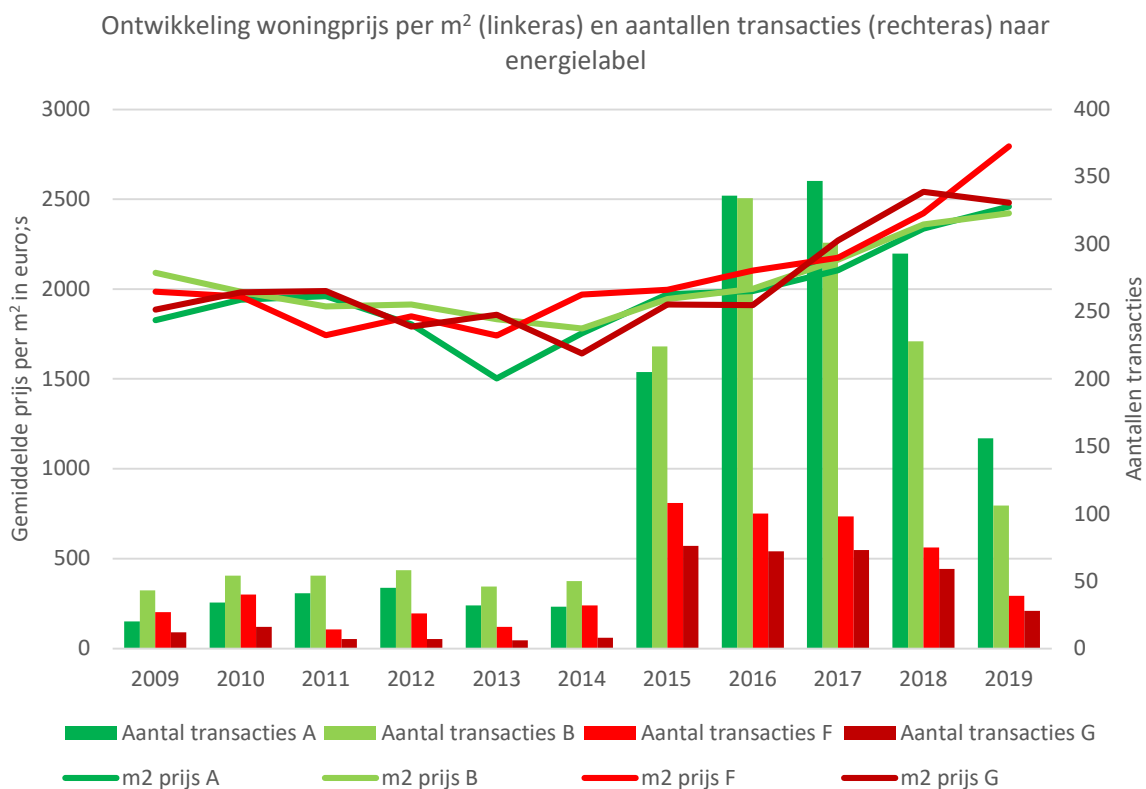
Conclusie: De gemiddelde leeftijd van koopstarters is de laatste jaren min of meer stabiel: 29 jaar. Starters kopen vaker samen een eerste woning.

2.7 Invloed van energielabels op woningprijs per m² is gering

Sinds 2015 is het registreren van een energielabel bij bijna alle woningtransacties verplicht. Vanaf dat jaar is er ook een stijging te zien in het aantal transacties waarbij een energielabel geregistreerd is. Een beter energielabel (A of B) resulteert niet automatisch in een hogere prijs per m²; woningen met label F en G hebben een vergelijkbare of hogere prijs per m².

De prijs per m² wordt natuurlijk niet alleen beïnvloed door het energielabel. Verschillende woningkenmerken, zoals locatie, bouwjaar en type woning, beïnvloeden de prijs. Veel oudere woningen hebben een slechter energielabel, maar krijgen nog steeds een hoge waardering van kopers, waardoor de gemiddelde prijs per m² relatief hoog blijft.

In de onderstaande grafiek is doormiddel van lijnen het prijsniveau per m² weergegeven. De staven geven de aantallen transacties met een geregistreerd label weer. Opvallend is dat de rode lijnen (labels F en G) de laatste twee jaren een hogere m² prijs hebben.



Conclusie: Voor een beter energielabel wordt in Zwolle niet per definitie meer betaald. Andere prijsbepalende factoren, zoals bouwperiode en locatie, zijn belangrijker.

3 De woningvoorraad: Veel aanbod tot €210.000,-

Dit hoofdstuk heeft als doel een beeld te schetsen van de woningvoorraad in Zwolle. De woningvoorraad op 1 januari 2019 in de gemeente Zwolle bestaat uit ruim 57.000 woningen. Een aanzienlijk aandeel daarvan heeft een WOZ waarde onder de €210.000,-¹. De wijken waar particuliere investeerders de laatste jaren veel woningen kopen, Binnenstad, Diezerpoort en Holtenbroek, hebben relatief de meeste woningen met een WOZ waarde onder de €210.000,-. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de WOZ waardes gebaseerd zijn op peildatum 01-01-2018. Gezien de huidige marktontwikkelingen liggen deze WOZ waardes in januari 2020 gemiddeld tussen de 10% en 15% hoger.

Wijken	Totaal aantal woningen	<€210.000	€210.000- €259.999	€260.000- €324.999	>€325.000
Aalanden	6.156	54,6%	26,1%	11,4%	8,0%
Assendorp	6.359	53,5%	25,9%	13,4%	7,2%
Berkum	1.914	24,1%	15,8%	17,3%	42,8%
Binnenstad	2.462	61,2%	10,4%	10,8%	17,5%
Diezerpoort	6.179	84,2%	8,7%	3,4%	3,7%
Holtenbroek	5.024	83,7%	9,4%	5,9%	0,9%
Ittersum	6.278	50,3%	27,9%	10,1%	11,7%
Kamperpoort-Veerallee	1.604	43,8%	18,0%	11,5%	26,7%
Marsweteringlanden	390	12,1%	14,4%	17,2%	56,3%
Poort van Zwolle	159	25,2%	1,3%	14,8%	58,7%
Schelle	6.036	30,5%	24,0%	15,9%	29,6%
Soestweteringlanden	293	25,7%	13,2%	10,3%	50,7%
Stadshagen	9.226	29,6%	31,0%	20,6%	18,8%
Vechtlanden	414	3,2%	2,1%	4,7%	90,0%
Westenholte	2.184	43,7%	32,3%	9,6%	14,4%
Wipstrik	3.153	50,4%	11,9%	9,7%	27,9%

¹ De peildatum van de WOZ is 01-01-2018.

Wanneer we kijken naar de woningvoorraad van januari 2019 zien we dat particuliere verhuurders relatief het meest bezitten in de Binnenstad en Kamperpoort-Veerallee. In de wijken waar particuliere investeerders actief aankopen, Diezerpoort en Holtenbroek, is ongeveer de helft van de woningvoorraad in 2019 in het bezit van woningcorporaties.

Wijken	Totaal aantal woningen	Eigenaar bewoner	Woning-corporatie	Tweede woning	Kleine particuliere verhuurder	Grote particuliere verhuurder	Overig	Onbekend
Aalanden	6.144	48,1%	37,5%	0,6%	2,0%	7,3%	2,3%	2,3%
Assendorp	6.241	49,3%	33,4%	2,5%	10,6%	1,7%	1,2%	1,2%
Berkum	1.814	71,7%	16,8%	1,7%	3,6%	0,0%	6,0%	0,3%
Binnenstad	2.281	29,6%	20,9%	5,2%	34,1%	0,2%	2,4%	7,6%
Diezerpoort	5.978	26,5%	58,9%	2,1%	9,2%	0,9%	0,8%	1,6%
Holtenbroek	4.979	36,4%	50,8%	2,2%	4,2%	1,5%	2,8%	2,1%
Ittersum	6.239	60,7%	25,4%	0,7%	1,2%	4,7%	1,3%	6,0%
Kamperpoort-Veerallee	1.569	44,0%	33,9%	2,7%	16,4%	0,0%	0,4%	2,7%
Marsweteringlanden	348	84,2%	3,2%	4,3%	1,7%	0,0%	2,6%	4,0%
Poort van Zwolle	155	72,9%	22,6%	0,0%	3,2%	0,0%	1,3%	0,0%
Schelle	5.953	73,4%	22,3%	0,6%	0,9%	2,5%	0,2%	0,1%
Soestweteringlanden	272	79,4%	10,7%	1,8%	0,7%	0,0%	4,4%	2,9%
Stadshagen	9.143	67,0%	19,5%	0,8%	1,2%	9,1%	0,9%	1,5%
Vechtlanden	380	91,1%	0,3%	2,6%	3,7%	0,0%	2,1%	0,3%
Westenholte	2.176	68,4%	27,4%	0,3%	0,3%	0,0%	1,4%	2,2%
Wipstrik	3.140	55,6%	33,0%	1,7%	8,8%	0,0%	0,4%	0,6%

* Tot kleine particuliere verhuurders worden eigenaren gerekend met minder dan 50 woningen in eigendom. Grote verhuurders, vaak institutionele beleggers, hebben meer dan 50 woningen in hun portefeuille.

Conclusie: Het aandeel woningen met een WOZ waarde tot €210.000,- (op peildatum 01-1-2018) is aanzienlijk. De wijken waar woningen in deze prijsklasse staan zijn ook de wijken met het grootste aandeel corporatiebezit.

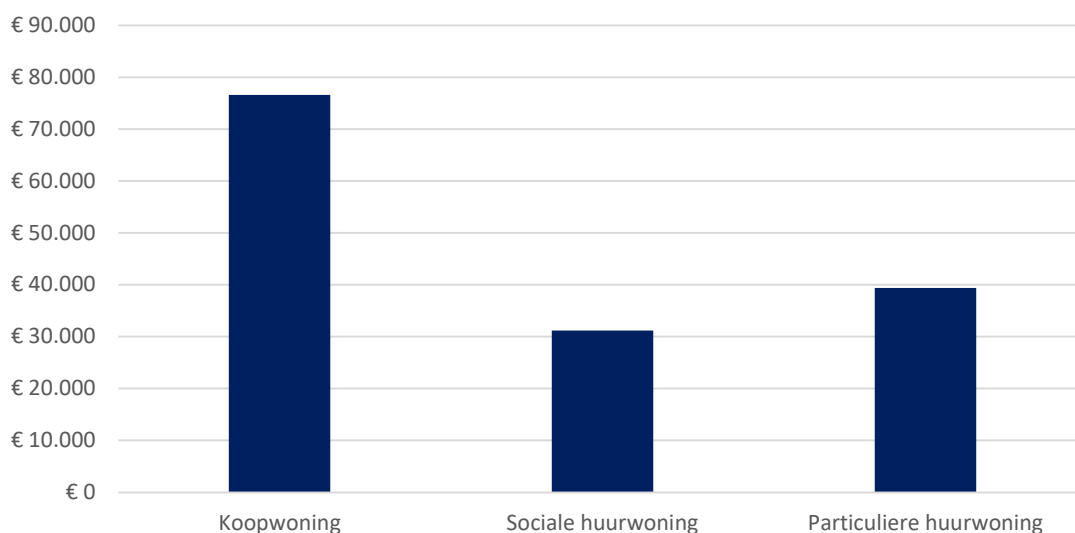
4 WoON 2018: Starten op de woningmarkt

Het WoON geeft inzicht in de woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen ten aanzien van het wonen en de woonomgeving en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. Inzicht dat essentieel is voor het woonbeleid. Het WoonOnderzoek Nederland wordt door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties eens in de drie jaar gehouden. In Zwolle hebben 1.088 respondenten meegedaan aan deze enquête.

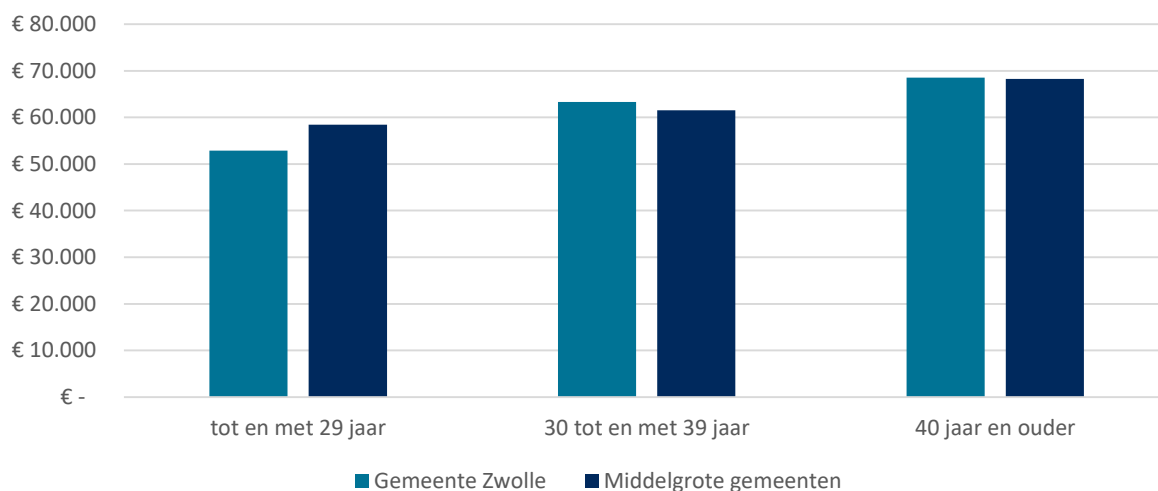
In dit hoofdstuk wordt voor Zwolle aan de hand van het WoON 2018 inzicht geboden in:

- De verschillen in inkomen tussen de koop- en huursector
- Het inkomen wat huishoudens hebben op het moment dat zij toetreden op de woningmarkt
- Hoe groot is de groep die wel wil kopen, maar dat (nog) niet kan.

4.1 Inkomensverschillen tussen de koop- en huursector



Figuur 1 Gemiddeld bruto inkomen per huishouden in de koop- en huursector (Bron: WoON 2018, bewerking Kadaster)



Figuur 2 Gemiddeld bruto inkomen van een huishouden, uitgesplitst naar leeftijdsklasse, die verhuisd zijn van huur naar koop. (Bron: WoON 2018, bewerking Kadaster)

Huishoudens wonend in huurwoningen hebben een aanzienlijk lager inkomen dan huishoudens in koopwoningen. Het inkomen van huishoudens die van huur naar koop verhuizen ligt ook hoger dan het inkomen van huishoudens die in huurwoningen blijven wonen. Jonge huishoudens (tot 30 jaar) in Zwolle verdienen gemiddeld meer dan €50.000,- wanneer zij toe treden tot de koopwoningmarkt. Naarmate zij ouder worden verdienen ze nog meer.

4.2 Hoe groot is de groep die wel wil kopen, maar dat (nog) niet kan.

Zwolse huishoudens die in 2018 in een huurwoning woonden, hadden vaker een verhuishwens dan woningeigenaren. Een deel daarvan kon niet verhuizen vanwege een gebrek aan aanbod: ruim 6% van de Zwolse huurders gaf aan wel te willen verhuizen maar niets te kunnen vinden. In Overijssel als geheel ligt dit percentage met 5% iets lager.

Een kanttekening bij deze uitkomst in Zwolle is wel dat de meeste Zwolse huurders aangeven dat de gewenste woning een huurwoning is. Zij willen dus hoogstwaarschijnlijk verhuizen naar een andere huurwoning. Slechts 16% van de huurders die willen verhuizen, maar niets kunnen vinden zegt een koopwoning als gewenste woning te hebben.

Verhuishwens	Huur	Koop
Beslist niet	50%	66%
Eventueel wel, misschien	28%	25%
Zou wel willen, kan niets vinden	6%	3%
Beslist wel	12%	4%
Ik heb al een andere huisvesting/woning gevonden	3%	3%

Conclusie: Er zijn forse inkomensverschillen tussen huurder en eigen-woningbezitter. Wanneer huishouden toetreden tot de koopwoningmarkt verdienen zij gemiddeld meer dan €50.000,-. Naarmate startende huishoudens ouder worden verdienen zij nog meer. 6% van de huurders wil wel verhuizen, maar kan niets vinden.