

Werken in de Randstad, wonen in Zwolle

De Nederlandse woningmarkt trekt weer aan. In steden als Amsterdam, Haarlem en Utrecht leidt dat tot onbetaalbare huizenprijzen. Steden die net buiten de Randstad liggen – maar er wel goed mee verbonden zijn – profiteren daarvan. De grootste winnaar van de afgelopen jaren is misschien wel Zwolle. De stad zit in de juiste flow.

Zwolle zit al jaren in de lift. Dat is niet zomaar een holle marketingslogan: de cijfers laten het zien. Het inwonertal van Zwolle groeit de hele eeuw al min of meer constant, tot op dit moment bijna 125.000. Uit de cijfers van de NVM blijkt verder dat het aantal huizentransacties met meer dan 30 procent is gestegen in 2015 en dat de verkooptijd in diezelfde periode met bijna 18 procent afnam. De marktstemmingsindicator – de som van de prijzen van de verkochte woningen – steeg met meer dan 35 procent.

Friso de Zeeuw is hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en Directeur Nieuwe Markten bij BPD, de grootste projectontwikkelaar van het land. Voor zijn jaarlijkse onderzoek zoomt De Zeeuw in op de Nederlandse woningmarkt. Hij analyseert het woningaanbod, de prijs en het aantal transacties en zo legt hij bloot welke gemeenten goed presteren. De Zeeuw introduceerde enkele jaren geleden het – inmiddels in de vakwereld gerenommeerde – begrip ‘rompertje’ om het economisch en demografisch sterkste gedeelte van Nederland te definiëren. “Bij het eerste onderzoek had dat gebied op de kaart wel iets weg van een rompertje. Nu overigens niet meer, maar de naam is blijven hangen.”

GEBREK AAN ERKENNING

Zeer tot zijn ongenoegen ziet De Zeeuw dat Nederland in de media en de algemene beeldvorming vaak niet groter is dan de Randstad en het Gooise circuit. Dat strookt echter niet met de realiteit. Delen van de Randstad blijven achter, bijvoorbeeld de Drechtsteden en de regio Gouda, terwijl Midden-Brabant en delen van Gelderland juist sterke en vaak onderbelichte motoren van de Nederlandse economie zijn. “Ze hebben te maken met een gebrek aan erkenning en ons onderzoek zet dat – in elk geval deels – recht.”

Zwolle groeit langzaam maar zeker aan het rompertje vast. Samen met Groningen en Maastricht behoorde de hoofdstad van Overijssel al tot de gemeenten buiten het kerngebied van het rompertje waar de woningmarkt goed draaide. “Nu de corridor tussen de Randstad en Zwolle het wat beter doet, is Zwolle niet langer een enclave. Dat het rompertje dichtgroeit, is overigens grotendeels te verklaren door de autonome economische ontwikkeling op de Veluwe. Dat is een gebied vol nijvere werkers met een sterke, eigen economie. Zwolle als stad is in trek bij Randstedelingen, de Veluwe veel minder. Dat de woningmarkt daar aantrekt, komt dus niet doordat er zoveel mensen vanuit Utrecht naar Barneveld verhuizen of iets dergelijks.”

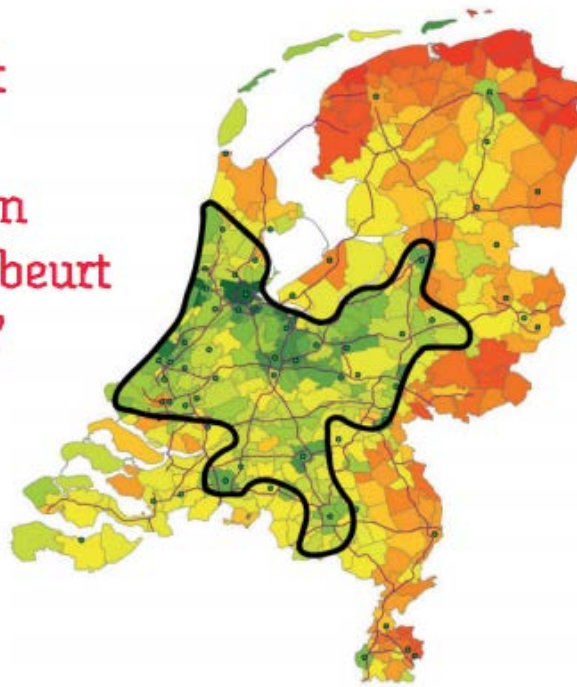
LANGS DE ASSEN

Gemeenten waar veel huizen worden verkocht en de prijzen stijgen, zijn bijna altijd ook gemeenten met veel werkgelegenheid en economische groei – of bevinden zich in elk geval op korte afstand van economische centra. De Zeeuw: “Opvallend aan ons laatste onderzoek is de indrukwekkende groei van Rotterdam. Verder zie je dat het rompertje zich uitbreidt langs de assen: langs snelwegen en spoorverbindingen, dus bijvoorbeeld richting Apeldoorn. Dat laat zien dat de bereikbaarheid van de

kerngebieden als de Randstad en Midden-Brabant echt een kernvoorwaarde is voor het succes van steden die aan de rand van of net buiten het rompertje liggen.”

Hoewel het rompertje op de kaarten van De Zeeuw de afgelopen jaren alleen maar is gegroeid, verwacht hij niet dat deze groei de komende jaren even sterk zal doorzetten. “Verder dan tien jaar vooruitkijken, vind ik sowieso waaghalzerij. Wie had er twintig of dertig jaar geleden gedacht dat de steden ooit weer zo in trek zouden zijn? Toen ging het alleen maar over Vinex-wijken. Je hoort weleens dat het rompertje helemaal zal doorgroeien tot Groningen, maar dat verwacht ik niet. Daarvoor is een korte afstand tot de Randstad of Midden-Brabant echt te belangrijk. Zwolle zal daar in noordoostelijke richting wel een beetje het noordelijkste punt blijven.”

**‘Zwolle heeft
de perfecte
dimensie. En
cultureel gebeurt
er van alles!’**



AANTREKKINGSKRACHT

Wat maakt Zwolle zo aantrekkelijk voor huizenkopers uit de Randstad? De Zeeuw onderscheidt vier pijlers om de kracht van Zwolle te verklaren: een stabiele economie, de ligging aan een knooppunt van sporen en wegen – waardoor Amsterdam en Utrecht gemakkelijk bereikbaar zijn –, florerende hogescholen die fungeren als toeleverancier voor de MKB-bedrijven en een aantrekkelijke, oude binnenstad. “De enige klassieke succesfactor die Zwolle mist, is een universiteit.”

Makelaar Marcel van Vilsteren, werkzaam bij het kantoor De Graaf Van Vilsteren Garantiemakelaars, is al gedurende decennia actief als makelaar in de hoofdstad van Overijssel. Hij noemt de omvang van Zwolle een belangrijke reden voor de toegenomen populariteit. “Eigenlijk heeft de stad de perfecte dimensie. Wie naar Zwolle komt, voelt zich er binnen een dag al thuis. De stad is heel goed te overzien qua omvang en dat is voor veel mensen heel aantrekkelijk: je bent nergens ver van het centrum. Daarnaast heeft Zwolle een steeds aantrekkelijker winkelaanbod en gebeurt er ontzettend veel op cultureel gebied. Denk aan de openluchtfestivals en museum De Fundatie met de kenmerkende opbouw. Voor mensen die na hun studie aan het werk gaan en misschien al jonge kinderen hebben, heeft Zwolle gewoon erg veel te bieden.”

Natuurlijk zijn de huizen in Zwolle ook betaalbaarder dan in de Randstad. Van Vilsteren begeleidt steeds meer kopers, die voor hun werk dagelijks naar bijvoorbeeld Amsterdam pendelen. “Ik schat dat we in Zwolle op het prijsniveau van Amersfoort zitten. Dat betekent dat je een mooi vooroorlogs huis kunt kopen voor laten we zeggen 350.000 euro. Daar zou je in Amsterdam – als je zo'n huis al zou kunnen vinden – gemakkelijk twee ton meer voor moeten betalen. En vanaf Zwolle sta je binnen een uur op de Zuidas, dus dat is gewoon heel goed te doen.”



Friso de Zeeuw

Hoogleraar gebiedsontwikkeling
TU Delft



Marcel van Vilsteren

De Graaf Van Vilsteren
Garantiemakelaars