

## Een Zwolse m<sup>2</sup> woonruimte werd €475 duurder in één jaar

15-11-2018 16:00



Zwolle is de duurste gemeente om een woning te kopen buiten de Randstad en Brabant. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers hier gemiddeld €2.725 per m<sup>2</sup>. Ten opzichte van een jaar geleden is het prijsniveau met maar liefst 20% gestegen, een toename van €475 per m<sup>2</sup>. Hoe komt dit? VJ sprak met Oscar van Schaverbeke, woningmakelaar bij Rodenburg Makelaars (partner in Dynamis).



Om de prijzen van Zwolle in perspectief te plaatsen: in steden als Groningen (€2.325), Apeldoorn (€2.400), Arnhem (€2.250) of Enschede (€1.900) wordt ruim minder betaald voor een vierkante meter woonruimte. "Zwolle is een enorme groeistad", verklaart Van Schaverbeke. "We kennen hier veel bedrijvigheid en het is een echte hbo-stad met circa 25.000 studenten. Daarmee heeft de stad een enorme (regionale) aantrekkingskracht op mensen die hier komen studeren of werken en een aanzienlijk deel daarvan wil hier blijven."

### **Poort naar het noorden**

De makelaar noemt de stad 'de poort naar het noorden'. Er zijn inmiddels steeds meer kopers afkomstig uit de noordoostelijke delen van de Randstad, zoals Amersfoort, die het hogerop zoeken. Ook dat drijft de prijzen in de Overijsselse hoofdstad op. "Het bijzondere aan Zwolle is dat de prijzen buiten de stadsgrenzen al snel dalen, de stad is in verhouding tot de regio bijzonder in trek. In de Randstad is dat beeld natuurlijk anders."

### **Extreem weinig te koop**

Volgens Van Schaverbeke komt de enorme prijsstijging - zoals verwacht - voort uit een grote vraag en een klein aanbod, een situatie die zeker niet uniek is voor Zwolle. "De enorme prijsstijging is hier vooral te verklaren door een explosieve toename van de koopprijzen aan de onderkant van de markt (vanaf twee ton)", legt hij uit. "Daar is de druk het grootst. Op dit moment staan er circa 400 woningen te koop in Zwolle, waarvan ongeveer de helft al onder voorbehoud verkocht is. Dat is extreem weinig voor een stad met ruim 120.000 inwoners."

### **Druppel op de gloeiende plaat**

In Zwolle wordt er in absolute aantallen behoorlijk veel nieuw gebouwd in verhouding tot andere steden, maar volgens Schaverbeke zal het weinig verlichting bieden op de Zwolse woningmarkt. Het is een druppel op een gloeiende plaat. 'We halen de achterstand die we hebben opgebouwd er niet mee in. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken een productie van 1.000 woningen per jaar te bouwen, maar dat aantal wordt momenteel nog niet behaald. Volgend jaar start wel de gefaseerde bouw van nog eens 1.000 tot 1.500 woningen in de nieuwbouwwijk Stadshagen.'

### **Apeldoorn en Deventer**

Uit de recent gepubliceerde kwartaalrapportage Spreekende Cijfers Woningmarkten Q3 2018 van Dynamis blijkt dat de keuzemogelijkheden ook beperkt zijn voor kopers in Apeldoorn en Deventer, de twee andere steden waar Rodenburg Maeklaars actief is.

# VASTGOED JOURNAAL

In de gemeente Apeldoorn is het aantal aangeboden woningen met bijna een vijfde afgenomen in één jaar. Hierdoor staan voor het eerst sinds de start van de registratie in 2008 minder dan duizend woningen te koop. In de gemeente Deventer is reeds een keerpunt ontstaan in het aanbod. Na een jarenlange daling van het aantal beschikbare woningen in aanbod, is voor het tweede kwartaal op rij is het aanbod licht toegenomen.

[Download hier](#) de volledige kwartaalrapportage voor meer cijfers over Zwolle, Apeldoorn en Deventer.

Ramon Holle