

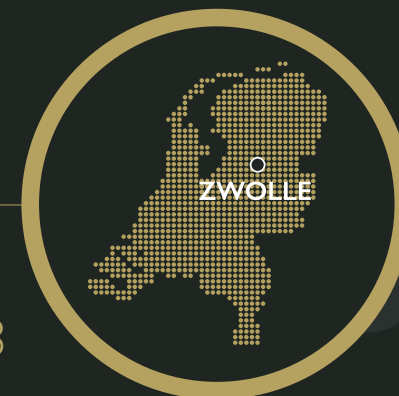
“Zwolle  
heeft behoefte aan  
minimaal 600 woningen  
per jaar”

"Tot 2027 zullen netto (dus na aftrek van sloop) minimaal 600 woningen per jaar toegevoegd moeten worden. Daarvoor is het van belang om de harde plancapaciteit op korte termijn uit te breiden."

*Bron: Zwols Woning Concilium,  
maart 2018*



# Inhoud



LUCHTFOTO ZWOLLE-WEST .....	3
VGI VASTGOED BIEDT STRATEGISCHE GROND IN HEEL NEDERLAND .....	4
ZWOLLE EN OMGEVING .....	6
WOONVISIE ZWOLLE 'RUIMTE VOOR WONEN 2017-2027' .....	8
PLANOLOGISCH PERSPECTIEF .....	14
OVERZICHT EIGENDOM PERCELEN NAAST PROPOSITIE ZWOLLE-WEST .....	15
EEN REIS DOOR DE TIJD .....	16
KADASTRALE KAART PROPOSITIE ZWOLLE-WEST .....	17
NIEUWS .....	18
VAN INTERESSE NAAR AANKOOP .....	19



Stadshagen

Zwarte Water

Westenhofte

Zwolle-IJsselkanaal

Bedrijventerrein Voorst

**ZWOLLE**  
centrum

aangeboden  
perceel

N331

A28

Spoolde

Afslag 18  
Ring Zwolle (Zuid)

IJssel

# VGI Vastgoed biedt strategische grond in heel Nederland

**VGI Vastgoed is dé expert in het aankopen en verkopen van strategisch en gunstig gelegen grondposities in heel Nederland. Wij adviseren en begeleiden het gehele aankoop- en verkooptraject van percelen, waarbij rekening wordt gehouden met de wensen en behoeften van de investeerder.**

**Op deze manier wordt het investeren in grond ook toegankelijker voor particulieren. Dankzij onze jarenlange ervaring en ons uitgebreide netwerk, bieden wij een interessante investeringsmogelijkheid aan om uw beleggingsportefeuille uit te breiden.**



Eigendomsoverdracht bij de notaris.

Sinds 2005 biedt VGI Vastgoed betaalbare en strategische grondposities aan in Nederland, die door zijn specialisten zorgvuldig zijn geselecteerd. Door de groeiende vraag naar woningen, het stijgende aantal huishoudens, de uitbreiding van leefruimte en de economische ontwikkeling, zal de grond in Nederland steeds schaarser worden (*bron: CBS*).

Daarom kunnen we verwachten dat er in de toekomst op een groot aantal plaatsen in Nederland landbouwgrond van bestemming zal moeten worden gewijzigd om bebouwing mogelijk te maken. Een dergelijke bestemmingswijziging heeft meestal een substantiële waardeverhoging tot gevolg.

Hoewel de grondprijzen de afgelopen jaren aanzienlijk zijn gestegen, is landbouwgrond in Nederland nu nog te betalen. Een strategisch gekozen investering in grond kan dus zeer gunstig zijn.

## De voordelen van een investering in grond:

1. De vraag naar grond blijft groeien en het aanbod blijft beperkt.
2. Winst op grond is belastingvrij en wordt belast in box 3.
3. Grond is tastbaar.
4. Grond blijft vrij verhandelbaar.
5. Grondprijzen zijn nauwelijks conjunctuurgevoelig.

## VGI Vastgoed biedt strategische grond in heel Nederland

### Uw eigendom is uw zekerheid

Wanneer u grond vergelijkt met andere investeringsvormen of met beleggingsproducten, wordt het al snel duidelijk hoe waardevast en weinig conjunctuurgevoelig deze investering is. In ons land komt er geen grond meer bij, terwijl naar verwachting de vraag naar grond de komende jaren alleen nog maar zal blijven toenemen.

Ook is grond een tastbaar bezit, waarvan de waarde niet of nauwelijks afhankelijk is van de economische omstandigheden. Daardoor zal grond veelal zijn waarde behouden. Omdat alle historische gegevens van de door ons aangeboden percelen zijn vastgelegd bij het kadaster en de eigendomsoverdracht via de notaris geschiedt, is grond als investeringsproduct een van de meest transparante producten in Nederland.

### Onze externe specialisten

Wij werken samen met externe advies- en ingenieursbureaus die hun kennis en ervaring inzetten op het gebied van planologie en grondonderzoek tijdens ons aankoopproces van nieuwe grondposities. Zo kunnen wij in heel Nederland percelen aankopen en vervolgens aanbieden en kunnen wij beter inspelen op uw specifieke wensen voor een investering in grond.

Tevens werken wij in elke provincie samen met bouw- en ingenieursbedrijven, woningcorporaties, het kadaster en notariskantoren die zijn gespecialiseerd in de overdracht van grond.

Wilt u meer informatie ontvangen of heeft u vragen over ons investeringsconcept in grond, dan kunt u bellen naar: +31(0)23 - 512 14 10.

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

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>, maar liefst 20% meer dan een jaar geleden.

*Bron: [www.vastgoedjournaal.nl](http://www.vastgoedjournaal.nl), 15 november 2018.*



# Zwolle en omgeving

**Zwolle is de hoofdstad van de Nederlandse provincie Overijssel en tevens Hanzestad. Zwolle ligt aan het Zwarte Water en de Overijsselse Vecht en is via het Zwolle-Ijsselkanaal verbonden met de IJssel. De stad ligt in de regio IJsseldelta.**

**De gemeente telt 126.641 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS) en is qua inwonertal de tweede stad van Overijssel, na de stad Enschede. In 2006 werd Zwolle verkozen tot groenste stad van Europa.**



Thorbeckegracht in Zwolle.

## Eersteklas infrastructuur

Met de centrale ligging in combinatie met een uitstekende bereikbaarheid vormt de Regio Zwolle de verbinding tussen het westen en noordoosten van Nederland en de poort naar Europa. De perfecte uitvalsbasis voor (inter)nationaal zakendoen.

## Economische topregio Zwolle

De Regio Zwolle is een licht en flexibel bestuurlijk samenwerkingsverband van 20 gemeenten. Er voltrekt zich een groeiproces van herkenning en erkenning. Herkenning van gemeenschappelijke vraagstukken. Erkenning dat we elkaar kunnen helpen bij de oplossing ervan. Zo ontstaat geleidelijk regionaal partnerschap. De Regio Zwolle staat al 10 jaar in de top 5 van Nederlands sterkste groeiregio's.

*"Hier werken studenten, ondernemers en bestuurders samen om welvaart en welzijn op topniveau te houden."*

De vele cross-overs tussen studenten, bedrijfsleven en overheid zorgen voor veel vernieuwing. Zo komt meer dan 10% van de bedrijven uit de MKB Innovatie top 100 uit deze regio.

Van de meest duurzame IKEA tot het grootste e-commerce distributiecentrum van Wehkamp: de Regio Zwolle heeft wereldprimeurs!

De centrale ligging en uitstekende bereikbaarheid trekken multinationals, mkb-ondernemers en zelfstandige professionals naar de regio. Samen zorgen zij voor een dynamiek die veel bannen oplevert. De werkloosheid in deze regio is dan ook lager dan het landelijk gemiddelde.



Centrum Zwolle.

### Regionale ontwikkeling

De Regio Zwolle is goed bereikbaar en een inspirerende regio met veel gezichten. Je vindt er de dynamiek van de historische Hanzesteden Zwolle, Kampen en Hattem en de gemoedelijke en gastvrije sfeer in de groene, waterrijke omgeving. Regio Zwolle telt vele innovatieve bedrijven en excelleert in de sectoren health, agrifood, e-commerce en kunststof. Hiermee vormt de Regio Zwolle een uitstekend decor voor een evenement en biedt het alle ingrediënten voor een memorabel congres, vergadering of andere zakelijke bijeenkomst.

Bronnen: Wikipedia, gemeente Zwolle.

#### De 20 gemeenten van Regio Zwolle

De Regio Zwolle is als schakel tussen West-, Oost- en Noord-Nederland is een van de sterkste groeiregio's van ons land. De regio bestaat uit 20 gemeenten in 4 provincies en heeft bijna 675.000 inwoners.

Bron: regiozwolle.info, 2018.



### Krapte op de koopmarkt in Zwolle

De koopwoningmarkt kookt op dit moment droog. De keuzemogelijkheden zijn in 2017 met ruim 38% afgenomen ten opzichte van 2016. De gemiddelde verkoopprijzen zijn met 11% gestegen in hetzelfde jaar en lagen in het laatste kwartaal van 2017 zelfs hoger dan de gemiddelde vraagprijs.

Bronnen: <sup>1</sup>Woningmarkttrapportage Ten Hag Makelaarsgroep, januari 2018. <sup>2</sup>Zo blijkt onder andere uit de 'hittekaart' van BPD uit 2017.

<sup>1</sup> Tegelijkertijd is er groeiende belangstelling voor wonen in Zwolle vanuit de rest van het land. <sup>2</sup> De krapte-indicator van de NVM geeft aan dat de krapte bij alle typologieën en vrijwel alle segmenten sterk is toegenomen.

# Woonvisie Zwolle ‘Ruimte voor Wonen 2017-2027’

Met de nieuwe Woonvisie Zwolle ‘Ruimte voor Wonen 2017 – 2027 ’ wil de gemeente Zwolle onderbouwd en in samenwerking met alle woonpartners beter kunnen sturen op de gezamenlijke ambities voor wonen in Zwolle. De Woonvisie is toekomstbestendig (2017 - 2027) en speelt flexibel in op trends en ontwikkelingen. De Woonvisie vormt het beleidskader voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. De visie is tegelijkertijd de onderlegger voor de Omgevingsvisie. De Woonvisie biedt een richtinggevend kader, maar geeft ook ruimte voor woonpartners en andere initiatiefnemers die invulling willen en kunnen geven aan ‘Ruimte voor Wonen’.

*Hieronder volgt een (deel)publicatie uit deze Woonvisie.*

## Visie en ambitie

**Ruimte voor Wonen betekent goed onderbouwd laten zien hoe we als stad verder willen groeien en een volgende stap willen maken naar verstedelijking. Want die stap is nodig. Zwolle groeit. Dat komt onder meer door de geboortegroei van Zwolle.**

Daarnaast komen mensen heel gericht naar Zwolle. Zwolle wil zijn sterke regiofunctie behouden en zich als centrumstad van Noordoost-Nederland verder ontwikkelen.

Drie keer per jaar ontvangen we nieuwe inwoners van de stad op het stadhuis om ze welkom te heten. Uit de verhalen die mensen daar met ons delen, blijkt dat Zwolle een stad is waarvoor mensen kiezen, omdat het een centrale en bereikbare stad is, omdat de economie bloeit en er werk gevonden wordt, omdat de zorgvoorzieningen goed zijn, omdat de menselijke maat van de stad en de wijken prettig is, omdat het culturele klimaat goed is, omdat er een mooie en toegankelijke groene omgeving is, kortom: omdat het goed wonen, werken en leven is in Zwolle. Dat betekent goed nadenken over de plek, de woonvorm en de doelgroep en ons bewust zijn van leefomgeving en woonmilieu.







Foto: Zwolle, bedrijventerrein Voorst en kantorenpark Voorsterpoort met rechts de A28.

'Ruimte voor Wonen' betekent bij het maken van keuzes voor woonmilieus rekening houden met het water dat Zwolle omringt en vormt; onze waardevolle blauw-groenstructuur die we als aantrekkelijke woonomgeving beter kunnen benutten. Het betekent ook ruimte geven aan (particuliere) initiatieven die zorgen voor variatie in nieuwe, duurzame woonconcepten.

*Bijvoorbeeld met (collectief) particuliere vormen van zelfbouw, CPO, duurzame (energie-)initiatieven of nieuwe woon-zorgconcepten die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. Vernieuwing kan ook door transformatie van kantoren of ander vastgoed, waarbij functiemenging (wonen, werken, recreëren) en diversiteit in woontypen gewenst zijn.*

*Bron: gemeente Zwolle - Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017-2027', 6 maart 2017.*

**De Visie bestaat uit 4 pijlers, of liever gezegd, 4 ambities die we verder willen versterken: Zwolle is ...**

1. Sterke groeistad: verstedelijking, inzet op een levendige binnenstad en vitale wijken met voorzieningen en een woningaanbod dat kwalitatief aansluit bij de woningbehoefte van de (nieuwe) inwoners.
2. Vernieuwende woonstad: ruimte voor vernieuwing, eigenheid en creativiteit.
3. Solidaire leefstad: voor iedereen de woonvorm die bij hen past binnen woonomgevingen, met voldoende voorzieningen en die uitnodigen tot ontmoeting en samenleven.
4. Duurzame deltatad: kansen voor duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

**Bouwend Zwolle werkt aan de toekomst: 1.000 woningen per jaar erbij!**

*Bron: Stadszaken.nl, 2 april 2018.*

## Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017-2027'

### Woonagenda: een ongedeelde stad met woningen voor iedereen

De opgaven verschillen wezenlijk van de periodes die achter ons liggen: allereerst de crisisjaren, waarin de focus lag op doseren van het programma, het analyseren van de achterliggende bewegingen in de markt, en de jaren van voor de crisis (1995-2008) met als grootste devies: bouwen, bouwen, bouwen.

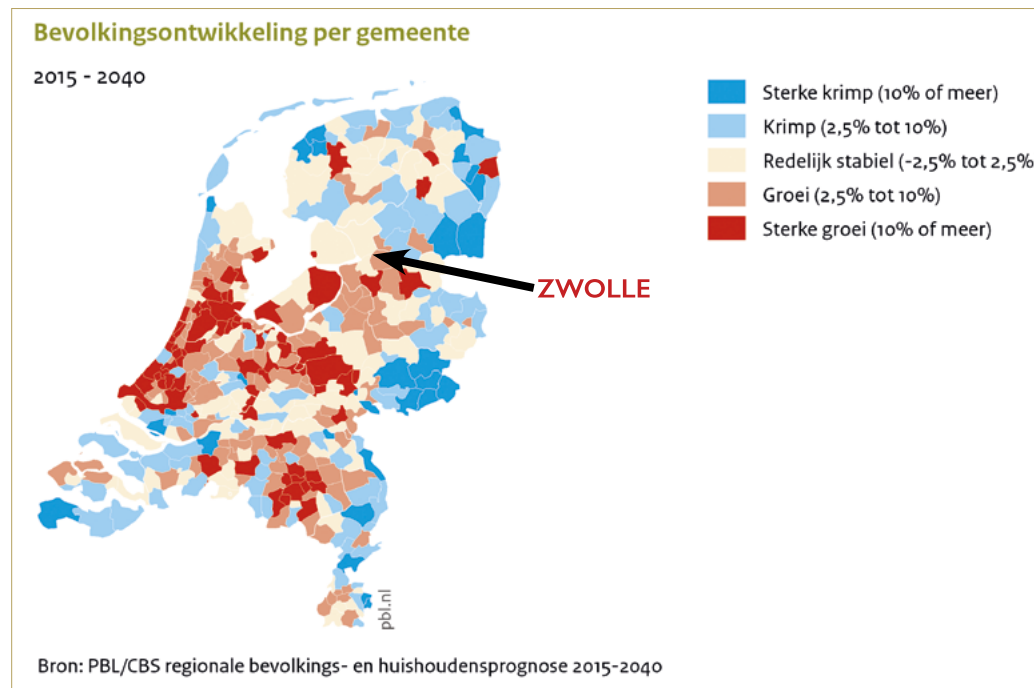
*Voor wonen geldt dat er een verwachte woningbehoefte is van 5.500 tot 6.000 woningen tot 2027 en circa 4.000 woningen vanaf 2027.*

De vraag is hoe we de stad kunnen versterken als centrum van de Regio Zwolle en Noord-oost-Nederland, maar ook als overloopgebied van de Randstad. We zien de groei van de stad met in totaal 10.000 woningen tot 2040 niet als een lineair proces van woningen toevoegen, maar als de opgave om voor de komende jaren 'elke woning raak te laten zijn', omdat met deze woningen nog een substantiële invulling en verandering in de stad tot stand gebracht kan worden.

De opgave is dat we daarbij het karakter waar Zwolle om gewaardeerd wordt, kunnen behouden. In alle opzichten dus een evenwichtige stad. Demografische prognoses laten zien dat Zwolle qua inwoneraantal doorgroeit tot circa 140.000 inwoners in 2040. Zwolle groeit in

alle huishoudentypen. De sterkste groei zit in eenpersoonshuishoudens en de sterkst groeiende leeftijdscategorie zijn de 65-plussers, gevolgd door groei van het aantal gezinnen (met en zonder kinderen). Vanuit de bevolkings- en huishoudensgroei is de genoemde woningbehoefte geprognostiseerd.

*Bron: gemeente Zwolle - Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017-2027', 6 maart 2017.*



### Woningbouwopgaven

Over deze woningbouwopgaven zijn regionale woonafspraken gemaakt met de provincie en met regiogemeenten. De afspraak is dat Zwolle tot 2027 circa 6.000 woningen mag bouwen, dus gemiddeld 600 woningen per jaar.

De ruimte in de uitleglocaties is beperkt en vanuit landelijke wet- en regelgeving (ladder voor duurzame verstedelijking) nu minder gewenst. Voor de langere termijn (tot 2040) wordt uitgegaan van een toevoeging van 10.000 woningen vanaf nu, waarbij nieuwe uitleglocaties nodig zijn om dit te kunnen realiseren.

*"Het is voor de (economische) positie van de hele regio van belang dat Zwolle in zijn woningbouwopgave voorziet en het realisatietempo hooghoudt."*

Zowel de bewoners van Zwolle als de nieuwkomers hechten veel waarde aan de aantrekkelijke groenstedelijke en buitenstedelijke woonmilieus van de stad.

De helft van de woningbouwopgave tot 2027 zal in Stadshagen plaatsvinden. Daar willen we minder homogene en monofunctionele woonwijken bouwen en de kwaliteit van groen en water beter benutten. Dat geldt ook voor de wijken Aa-landen en Zwolle-Zuid, waar weinig vernieuwing is in woningaanbod, maar de bevolking wel ouder wordt. Het is belangrijk dat bewoners daar de mogelijkheid hebben om binnen hun eigen wijk te verhuizen en daarmee hun sociale netwerk te behouden.

*Bron: gemeente Zwolle - Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017-2027', 6 maart 2017.*

Foto: Bruiggen over de IJssel.



### Zwolse politiek: toekomstige woninglocaties nog punt van discussie

"Het groene gebied Dijklanden tussen Aa-landen en Stadshagen heeft nadrukkelijk niet de voorkeur van Gerdien Rots (CU).

*En daar heeft het CDA juist wel zijn oog op laten vallen. Woningbouw kan er prima, mits er eerst andere mogelijkheden zijn onderzocht, zegt Jan Nabers en hij noemt daarbij ook de IJsselhallen-locatie. Nieuwbouw in de Dijklanden ziet Nabers als een versterking van de voorzieningen in het naburige Aa-landen."*

*Bron: destentor.nl, 18 maart 2018.*

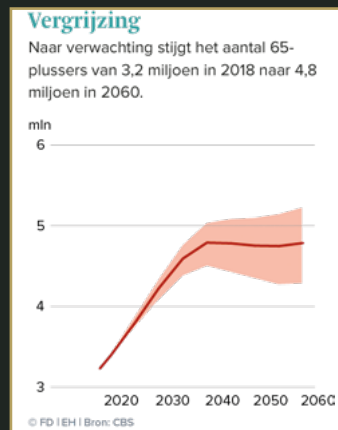
## Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017-2027'

### Bejaardenhuis? Babyboomers maken zelf uit hoe ze wonen

Senioren van nu wonen veel vaker en langer zelfstandig, en willen zelf bepalen hoe dat eruitziet. Dat leidt tot innovatieve, zelf georganiseerde woonvormen. En het levert een grote markt op voor beleggers en ontwikkelaars.

De 51-jarige Peter Prak is initiatiefnemer van de Knarrenhof, een wijk van 48 koop- en sociale-huurwoningen voor senioren. Ze bieden een thuis aan mensen op leeftijd die zelfstandig willen wonen, maar wel op zoek zijn naar een binding met hun burens, en naar ondersteuning als dat nodig is. De wijk in Zwolle is de eerste van ongeveer 25 projecten die Prak door heel Nederland heeft gepland. Zijn team bestaat verder uit een gepensioneerd directeur van Staatsbosbeheer, een voormalig verpleegkundige en een architect.

Projecten als de Knarrenhof spelen in op de steeds groter wordende vraag naar seniorenwoningen-nieuw stijl. Nederland telt zo'n 1,3 miljoen 75-plussers. Naar verwachting zijn dat er 2,1 miljoen in 2030. Tegelijkertijd neemt het aantal plekken in verzorgingshuizen snel af, omdat de regels voor de opname veel strenger zijn geworden. Binnen afzienbare tijd zullen ze niet meer bestaan. Alleen senioren die zeer hulpbehoevend zijn, komen nog in aanmerking voor verpleeghuiszorg.



"De overheid heeft gefocust op langer thuis wonen, maar over een aantal consequenties is niet nagedacht", zegt Erwin Drenth, directeur Dutch Healthcare Investments bij institutionele belegger Bouwinvest. Veel senioren zitten vast in een huis waarvan ze het onderhoud niet meer aankunnen, waarin ze trappen moeten lopen of waar ze vereenzamen. Vaak beginnen ze rond hun 75ste met zoeken naar een alternatief. Maar omdat er weinig aanbod is, is dat vaak te laat. Voor investeerders levert dat een flinke markt op. Volgens Drenth bedraagt de totale markt voor zorgvastgoed op dit moment ongeveer € 85 mrd. Behalve woningen voor senioren horen daar bijvoorbeeld ook ziekenhuizen bij. Het Economisch Instituut voor de Bouw berekende in 2015 dat de totale oppervlakte van het zorgvastgoed dat interessant is voor beleggers 34 miljoen m<sup>2</sup> bedraagt. Dat is groter dan de markt voor winkelvastgoed, een van de traditionele beleggingscategorieën in de sector.

► Bron: FD, 28 november 2018.

### Bevolking en huishoudontwikkeling

#### Vergrijzing en ontgroening

Zwolle is relatief een van de meest jongste steden van het land: 85% (106.526) van de inwoners is op 1 januari 2016 jonger dan 65 jaar en 22% (27.405) jonger dan 18 jaar.

Zwolle ontgroent\* weinig: het aantal kinderen en jongeren groeit nog steeds. Dat is positief voor de levendige en toekomstbestendige stad die Zwolle is en wil blijven.

Zwolle vergrijsst wel: ruim 18.000 (18.367) inwoners zijn op 1 januari 2016 ouder dan 65 jaar. In 2030 zijn 26.400 tot 26.888 ouder dan 65 jaar. Dat betekent een toename van het aantal 65-plussers in 2030 met 44% in vergelijking met 2016. De vergrijzing en het langer zelfstandig wonen vergt de komende jaren aandacht van inwoners en overheid.

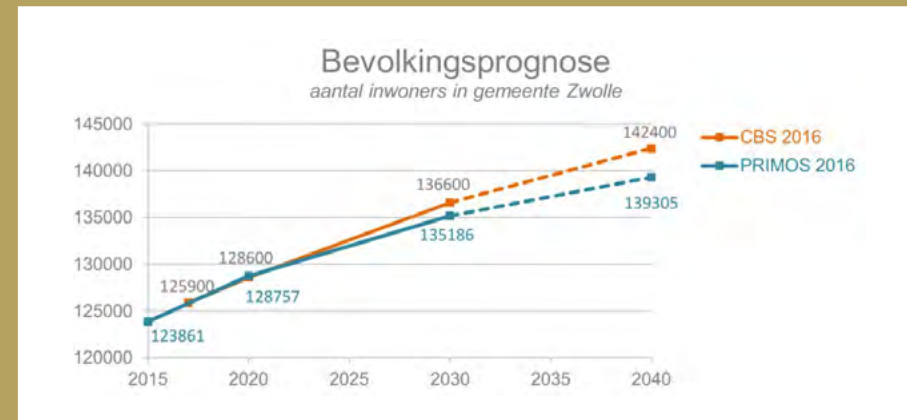
\* Ontgroening is het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking als gevolg van een afname van het geboortecijfer. Het gevolg van ontgroening is een stijging van de gemiddelde leeftijd van de bevolking en een toename van het aandeel werkenden op de totale bevolking.

### Woningmarktontwikkeling

De woningmarkt heeft zich vanaf 2013 krachtig hersteld. Dat blijkt uit de groei van het aantal woningverkopen en de toename van de woningbouwproductie.

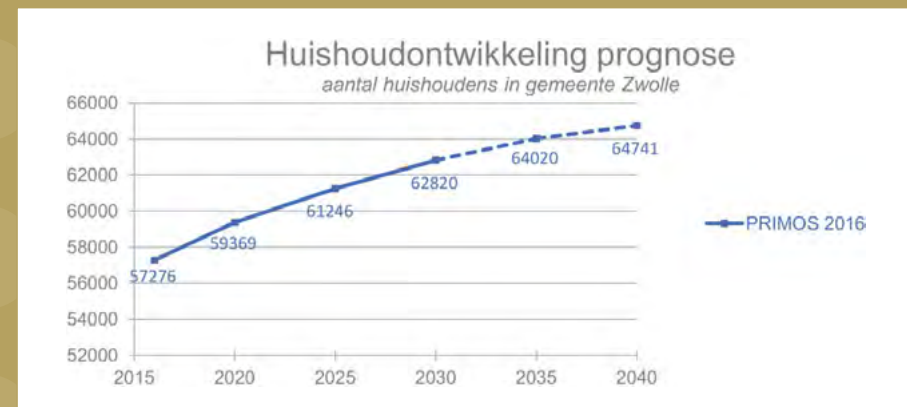
Tot 2012 vestigen zich in Zwolle meer inwoners van buiten Zwolle dan dat er inwoners vertrekken uit de stad. In 2013 en 2014 is het aantal inwoners dat vertrekt uit Zwolle ongeveer even groot als het aantal inwoners van buiten Zwolle dat zich hier vestigt. In 2015 is het aantal inwoners van buiten Zwolle dat zich in de stad vestigt wel weer hoger, waardoor er weer een positief migratiesaldo is. De voorlopige migratiedata 2016 laten zien dat het aantal vertrekken weer toeneemt, terwijl het aantal dat zich vestigt niet toeneemt. Het migratiesaldo zal dus weer lager zijn dan in 2015. Het aantal verhuizingen binnen Zwolle is in 2015 weer bijna op het niveau van vóór de crisis vanaf 2008.

Bron: gemeente Zwolle: Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017-2027', 6 maart 2017.



Bevolkingsontwikkeling. Bron CBS en Primos 2016, bewerking gemeente Zwolle.

Het aantal huishoudens in Zwolle neemt jaarlijks toe: van 57.276 in 2016 tot 64.741 huishoudens in 2040. Dat betekent een toename met 7.465 huishoudens in 2040.



Huishoudontwikkeling Zwolle 2016 – 2040. Bron Primos 2016, bewerking gemeente Zwolle.

Bron: gemeente Zwolle: Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017-2027', 6 maart 2017.

# Planologisch perspectief



## Mogelijkheid grondpositie

**Het kangoeroewonen verdient een aparte plaats in de variëteit aan woonvormen in het kader van wonen en mantelzorg die kan worden aangeboden.**

De kinderen zijn het huis uit en het ouderlijk huis wordt stilaan te groot. Maar een klein appartementje in de stad of een rusthuis is geen alternatief. De kinderen denken op hun beurt aan een eigen huis. Maar hoe moeten ze hun droomhuis financieren en ondertussen comfortabel blijven leven?

**De aangeboden locatie is uitstekend geschikt voor de ontwikkeling van o.a. kangoeroewoningen.**

- De beoogde locatie ligt gunstig ten opzichte van de nabijheid van de ontsluitingswegen N331 en A28.
- Ten noorden van het beoogde plangebied grenst het perceel aan lintbebouwing en bijbehorende achtertuinen van de kern Spoolde.

- Ten westen van het plangebied is de IJssel gelegen.
- Op circa 350 meter is, ten noorden van het plangebied, het industrieterrein Voorst gelegen (zie foto op pagina 8-9).
- Zwolle is een Hanzestad en alle voorzieningen zijn binnen 5 tot 10 minuten bereikbaar.
- Het vliegveld Lelystad Airport ligt op 55 km afstand.
- Zwolle heeft een hoog opleidingsniveau: vier universiteiten van toegepaste wetenschappen.
- Zwolle heeft de ambitie de handelstromen met Duitsland, België en Noord-Frankrijk te versterken om de bedrijvigheid en de werkgelegenheid te vergroten.
- Zwolle heeft behoefte aan minimaal 1.000 woningen per jaar.
- Het inwonersaantal van de gemeente Zwolle neemt toe van 126.641 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS) tot circa 136.000 inwoners in 2027 en 140.000 inwoners in 2040.

*Bronnen: Quickscan Zwolle, 2018, HT Advies, CBS, gemeente Zwolle - Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017-2027', 6 maart 2017.*

# Overzicht eigendom percelen naast propositie Zwolle-West



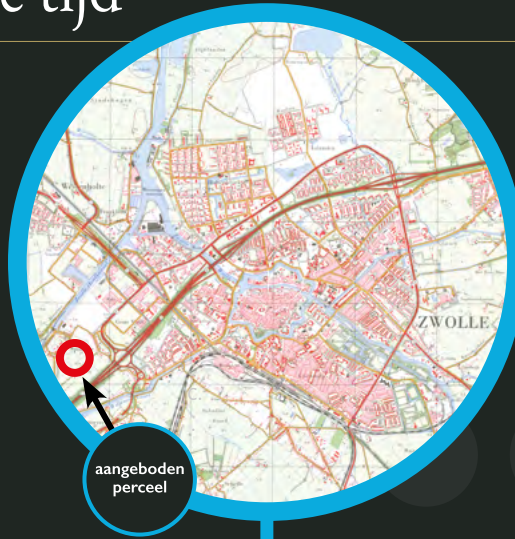
# Een reis door de tijd

De gemeente Zwolle telde in 1955 ca. 52.418 inwoners.

Wist u dat Zwolle is gegroeid van ca. 19,06 km<sup>2</sup> in 1950 naar ca. 119,38 km<sup>2</sup> in 2017?

Bronnen: CBS, gemeente Zwolle.

## 1955



De gemeente Zwolle telde in 1995 ca. 100.943 inwoners.

Bron: gemeente Zwolle.

## 1995



aangeboden perceel

aangeboden perceel

## 1975

De gemeente Zwolle telde in 1975 ca. 77.826 inwoners.

Bron: gemeente Zwolle.



aangeboden perceel



aangeboden perceel

## 2018

Uit alle bevolkingsprognoses blijkt dat Zwolle de komende jaren sterk zal groeien. De bevolking neemt toe van 126.641 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS) tot circa 136.000 inwoners in 2027 en circa 140.000 inwoners in 2040. Dat betekent een huishoudenstoename van ongeveer 10.000 huishoudens tot 2040, waarvan circa 6.000 tot 2027.

Bron: Zwols Woning Concilium, 2018.



# Kadastrale kaart propositie Zwolle-West

## Propositie Zwolle-West

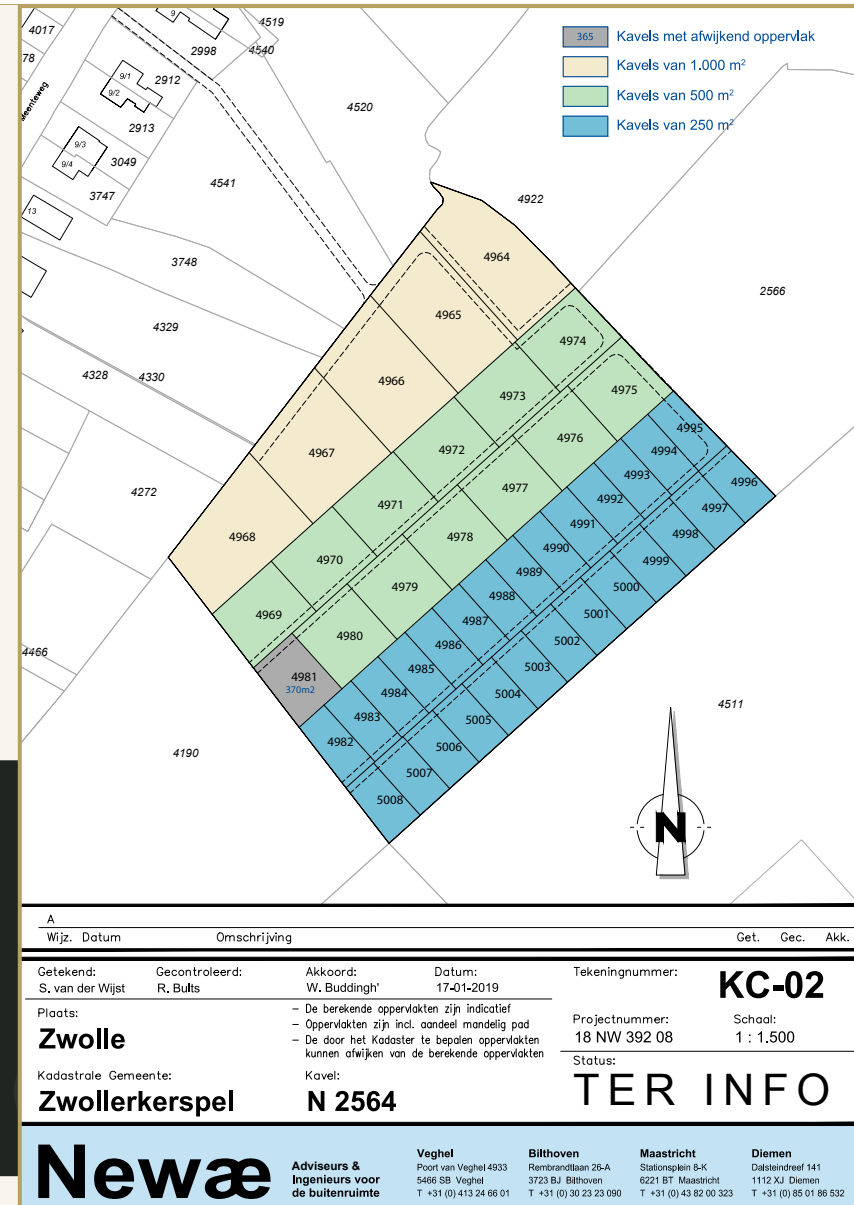
De propositie Zwolle-West is kadastraal bekend als de gemeente Zwollerkerspel (provincie Overijssel). Het betreft één perceel agrarisch grasland, gelegen nabij de Hertsenbergpad in Zwollerkerspel.

## Locatie

- ➔ Kadastrale gemeente: Zwollerkerspel.
- ➔ Sectie: N 2564.
- ➔ Totale grootte: 1.81.20 ha.

## Aanbiedingsplicht

Bij een eventuele toekomstige bestemmingswijziging is er sprake van een aanbiedingsplicht aan een nader door de verkoper aan te wijzen bouwbedrijf, dan wel projectontwikkelaar.



Vraag uw adviseur  
naar de verschillende  
instapmogelijkheden!

# Nieuws

## Zwolle krijgt er 10.000 huishoudens bij

Er moeten tot 2020 minimaal 1.000 woningen per jaar gebouwd gaan worden om de krapte op de Zwolse woningmarkt op te vangen. Dat zijn dus jaarlijks 400 huizen bovenop de al eerder vastgestelde 600 woningen die er tot 2027 gebouwd moeten worden. En op de lange termijn wordt ook elders in buitengebied gebouwd.

► Bron: Destentor.nl, 29 maart 2018.

## Zwolle groeit als kool: 6.000 nieuwe woningen nodig

We weten al dat Zwolle booming is bij toeristen. Maar het aantal Zwolse inwoners groeit ook als kool. Om deze groei in de toekomst te kunnen opvangen, zijn er de komende 10 jaar 6.000 nieuwe woningen nodig. Say what!

Dat is volgens wethouder Nelleke Vedelaar een forse opgave. "De helft van de nieuwbouw wordt voorzien op aangewezen locaties in Stadshagen, de andere helft wordt in de bestaande stad ingebreed. Bijvoorbeeld door de transformatie van vastgoed of een functieverandering van bestaande terreinen."

► Bron: Indebuurt.nl, 3 april 2017.

## Zwolle groeit door naar 142.000 inwoners

Zwolle zal in 2040 volgens een prognose van het CBS 142.000 inwoners tellen. Nu zijn dat er nog 126.000. Ook blijkt dat veel twintigers die een gezin beginnen naar Zwolle trekken.

► Bron: Zwillenu.nl, 29 juni 2017.

## De oplossing voor de bouwimpasse komt uit Zwolle

Ontwikkelaars, bouwers, makelaars én overheden slaan de handen ineen rond een ambitieuze woningbouwaanpak in Zwolle, die versnelling van de bouwproductie, verduurzaming en betaalbaarheid combineert. En dat alles binnen bestaande stadsgrenzen. Betrokkenen noemen de samenwerking 'uniek'.

De 'Zwolse aanpak' moet resulteren in de bouw van 400 extra huizen tot 2020 bovenop de reeds geplande bouw van 1.200 woningen, verregaande verduurzaming en een evenwichtige verdeling van verschillende woningtypen en prijsklassen over de hele stad.

De deelnemers aan het Concilium willen niet alleen het bouwtempo verhogen, maar spreken eveneens de ambitie uit om tot 2027 netto 6.000 woningen te

realiseren. Daarbij wordt niet getornd aan bestaande stadsgrenzen. 'Tot 2030 groeien we nog demografisch. Daarna is de rek er wel uit. Bovendien verandert de bevolkingssamenstelling. De helft van de bevolking is in 2030 ouder dan 50 jaar', benadrukt directeurbestuurder Evert Leideman van DeltaWonen.

► Bron: Stadszaken.nl, 2 april 2018.

## CDA wil snelle actie op woningmarkt

Zwolle – De woningmarkt zit op slot. De nadruk ligt op de Randstad, maar ook in een provinciale groeistad als Zwolle ondervinden woningzoekenden de krapte op de markt. Samen met marktpartijen wil CDA op gemeentelijk, provinciaal en landelijk niveau sleutels vinden om deuren te openen voor nieuwbouw en doorstroming te versnellen.

► Bron: Weblogzwolle.nl, 7 december 2018.

## Hoe de Randstad naar Zwolle opschuift

Groeiende stad Zwolle heeft het allemaal: gebrek aan middenhuurwoningen, vergrijzing, woningverkoop bij opbod. Gemeente en provincie werken aan oplossingen.

► Bron: NRC.nl, 21 december 2018.

# Van interesse naar aankoop



“Mijn bedrijf hoeft niet per se mijn pensioen te zijn ...”



“Als ik hem met mijn grondinvestering een vliegende start zou kunnen geven ...”

## Heeft u interesse in de aankoop van een door ons aangeboden perceel?

Indien u interesse heeft in de aankoop van een perceel, zal een van onze adviseurs een persoonlijke afspraak met u maken. Deze afspraak kan bij u thuis of op uw kantoor plaatsvinden. Uiteraard bent u ook van harte welkom bij ons op kantoor in Haarlem.

Tijdens dit gesprek lichten wij ons investeringsconcept in grond toe, kunnen wij uitgebreid op uw vragen ingaan en u een investeringsadvies op maat aanbieden.

Besluit u vervolgens om tot aankoop van een perceel over te gaan, dan zal de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst plaatsvinden. Uw vaste accountmanager zal het gehele traject tot en met de notariële overdracht begeleiden.

Wilt u meer informatie ontvangen of heeft u vragen over dit perceel, dan kunt u bellen naar: +31(0)23 - 512 14 10.

### Privacybeleid

Wij verwerken uw persoonsgegevens in overeenstemming met onze privacyverklaring. Deze kunt u vinden op onze website: [www.vgijvastgoed.nl/privacybeleid](http://www.vgijvastgoed.nl/privacybeleid).

VGI Vastgoed gaat op basis van de langs deze weg verstrekte informatie geen enkele vorm van contractuele verplichtingen aan, noch zijn haar medewerkers bevoegd contracten aan te gaan.

Hoewel wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betrachten in de samenstelling en het onderhoud van de langs deze weg verstrekte informatie, kan VGI Vastgoed niet garanderen dat deze informatie compleet, actueel en/of accuraat is. VGI Vastgoed aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade die ontstaat door gebruikmaking van, het vertrouwen op of handelingen verricht naar aanleiding van de langs deze weg verstrekte informatie, tenzij er aan de zijde van VGI Vastgoed sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen grove nalatigheid.

Informatie over de bestemmingsplannen geven wij op basis van de bij ons laatst bekende gegevens. Bestemmingsplannen en visies van bepaalde gemeenten zijn echter aan verandering onderhevig, waardoor u dan ook aan de door ons verstrekte gegevens geen rechten kunt ontleen. Wij verwijzen u voor het vigerende bestemmingsplan naar de desbetreffende gemeente.

Grondprijzen kunnen fluctueren, er kunnen dus geen garanties worden gegeven over toekomstige waardeontwikkelingen.



Waarderweg 40 | 2031 BP Haarlem | t: +31 (0)23 - 512 14 10

w: [www.vgivastgoed.nl](http://www.vgivastgoed.nl) | e: [info@vgivastgoed.nl](mailto:info@vgivastgoed.nl)