kadaster

Herkomstanalyse kopers gemeente Raalte

Leo Prins & Martin Tillema

Juni 2025



Inleiding

Aanleiding

Per 1 januari 2024 is de Huisvestingswet aangepast. De nieuwe wetgeving biedt gemeenten meer ruimte om bepaalde woningen toe te wijzen aan specifieke doelgroepen. Gemeenten kunnen bij de helft van de beschikbare woningen tot de betaalbaarheidsgrens voorrang verlenen aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met de gemeente. Bijvoorbeeld aan kopers met een binding met de gemeente en mensen met een, voor die gemeente, cruciaal beroep. De gemeente Raalte wil in dat kader meer inzicht in het aantal (nieuwbouw)woningen dat gekocht is door lokale inwoners, om zodoende een beeld te krijgen of voorrang geven aan lokale inwoners nuttig, noodzakelijk en proportioneel is.

Onderzoeksvragen

Het onderzoek richt zich voor bestaande koopwoningen op de periode 01-01-2020 t/m 30-09-2024. Voor nieuwbouwwoningen wordt de periode 01-01-2020 t/m 31-12-2024 meegenomen in het onderzoek. De volgende onderzoeksvragen worden beantwoord:

- Wat is de herkomst van de kopers van bestaande koopwoningen?
- Wat is de herkomst van de kopers van nieuwbouwwoningen?
- Komen deze kopers uit de gemeente Raalte, uit de omliggende gemeenten of een andere regio in Nederland?
- Wat is de herkomst van kopers naar prijsklasse?
- Zijn kopers starters, doorstromers of investeerders?
- Wat is de leeftijd van kopers in de gemeente?
- In hoeverre zijn kopers ‘terugkeerders’?

Inhoudsopgave

1. Samenvatting 2
2. Achtergrond 3
3. Kopers bestaande woningen 6
4. Kopers nieuwbouwwoningen 17
5. Data en Definities 21

Samenvatting

Achtergrond

De gemeente Raalte heeft negen kernen met zo'n 16.500 woningen. Eigenaar-bewoners bezitten zo'n 69% van de woningen in de gemeente.

In de onderzoeksperiode zijn er 1.888 bestaande koopwoningen verhandeld. Naast de bestaande koopwoningen zijn er in de onderzoeksperiode ook 580 nieuwbouwwoningen (alle type eigenaren) opgeleverd.

Bestaande koopwoningen

In de onderzoeksperiode (01-01-2020 t/m 30-09-2024) zijn er 1.703 bestaande koopwoningen voor eigen bewoning aangekocht. Bijna tweederde (65%) van de bestaande koopwoningen die zijn verhandeld is gekocht door een koper die al in de gemeente Raalte woonde.

De kopers uit de gemeente Raalte zijn veelal mensen die al woonden in de kern waar gekocht is. Van de externe kopers zijn Zwolle en Deventer de gemeenten met de sterkste verhuisrelatie. Het aandeel kopers uit Overig-Overijssel is groter dan het aandeel uit Overig-Nederland.

Bijna 36% van de kopers in de gemeente Raalte koopt voor het eerst een koopwoning en is hiermee een "koopstarter". Dit aantal is door de jaren heen redelijk stabiel. Het aandeel starters is hoger bij interne dan bij externe verhuizers.

De gemiddelde koopsom die starters betalen is in 2020 ongeveer €105.000 lager dan die van doorstromers, in 2024 is dit opgelopen tot een verschil van € 142.000. Beide groepen betalen in 2024 gemiddeld 34% meer voor een woning dan in 2020

Voor de hele onderzoeksperiode wordt de helft van alle woningen onder de betaalbaarheidsgrens verkocht. Externe kopers kopen relatief vaker woningen in de duurdere prijsklassen

Bijna de helft van alle kopers (48%) in de gemeente Raalte zijn jonger dan 35 jaar. Het aandeel jonge kopers (tot 35 jaar) is na 2020 toegenomen en de afgelopen jaren redelijk stabiel. Externe kopers zijn in verhouding vaak ouder dan interne kopers. Vooral de leeftijdsklasse 50- tot en met 64- jarigen is bij externe kopers relatief groot.

Ongeveer 60% van de externe kopers van bestaande woningen heeft een geboorteplaats in de regio (Raalte, Zwolle en Deventer).

Nieuwbouwwoningen

In de onderzoeksperiode (01-01-2020 t/m 31-12-2024) zijn er 447 nieuwbouwwoningen voor eigen bewoning aangekocht. Nog meer dan bij de bestaande voorraad wordt het grootste deel (71%) van de nieuwbouw gekocht door kopers uit de gemeente Raalte. In bijna alle kernen worden de meeste nieuwbouwwoningen verkocht aan personen die al in de gemeente Raalte wonen.

De meeste kopers van nieuwbouw zijn jonger dan 35 jaar maar het aandeel jonge kopers (tot 35 jaar) is een stuk lager dan bij de bestaande koopwoningen. Het aandeel kopers van 35 tot en met 49 jaar is daarentegen een stuk hoger. Naar verhouding koopt ook de groep 50 tot en 64 jarigen relatief vaker een nieuwbouwwoning.

De nieuwbouwwoningen (lijken) over het algemeen een hogere waarde te hebben dan de bestaande woningen.

Voor kopers van nieuwbouwwoningen geldt dat het aandeel dat in de regio geboren is hoger uitvalt (69%) dan bij de bestaande woningen

Achtergrond

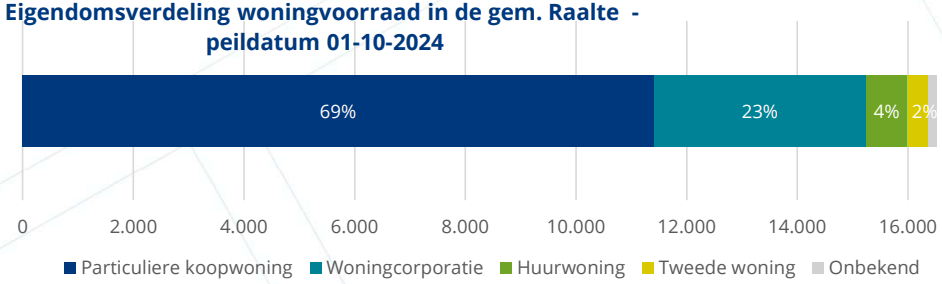
Inleiding

Dit onderzoek richt zich voornamelijk op aankopen van woningen door natuurlijke personen die ook zelf in het aangekochte huis gaan wonen. Om deze transacties in perspectief te plaatsen worden aankopen van investeerders en tweede woningen ook kort besproken (zie bijlage voor definities type kopers). Transacties waarbij de woningcorporaties als koper optreden worden buiten beschouwing gelaten (ze kunnen wel als verkoper optreden).

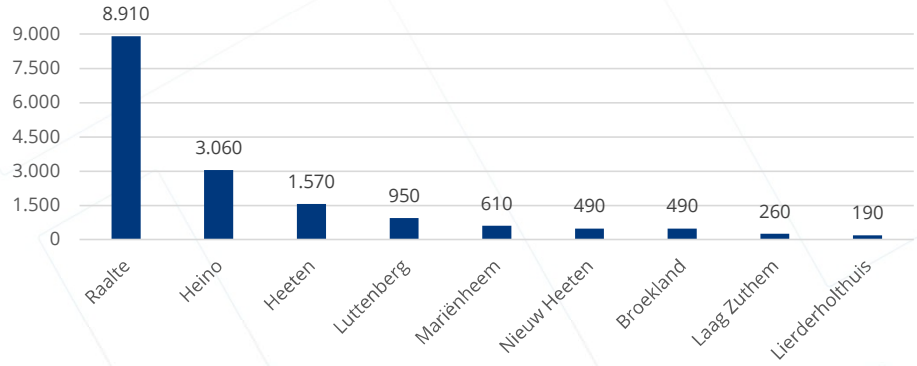
Woningvoorraad

Om de transacties en verhuisstromen beter te kunnen duiden wordt hier de eigendomsverdeling in de woningvoorraad inzichtelijk gemaakt. Op 1 oktober 2024 stonden in de negen 'kernen' van de gemeente Raalte zo'n 16.500 woningen. Eigenaar-bewoners bezitten zo'n 69% van de woningen in de gemeente.
In de 'kleine kernen' met minder dan 1.000 woningen ligt het eigen woningbezit rond de 80%.

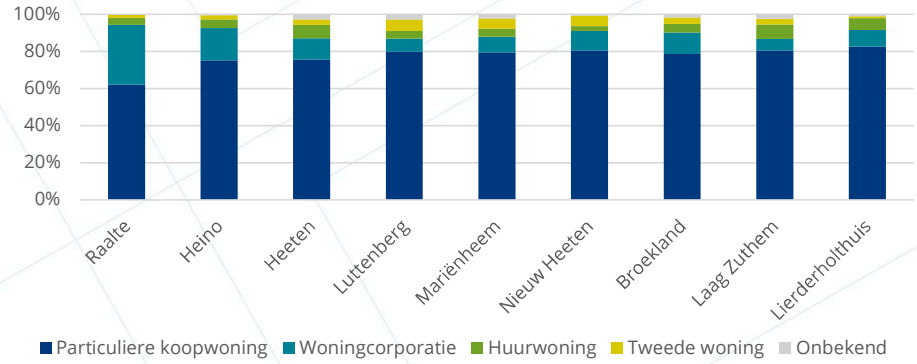
Eigendomsverdeling woningvoorraad in de gem. Raalte - peildatum 01-10-2024



Woningvoorraad in de gem. Raalte per kern



Eigendomsverdeling woningvoorraad in de gem. Raalte per kern



Achtergrond

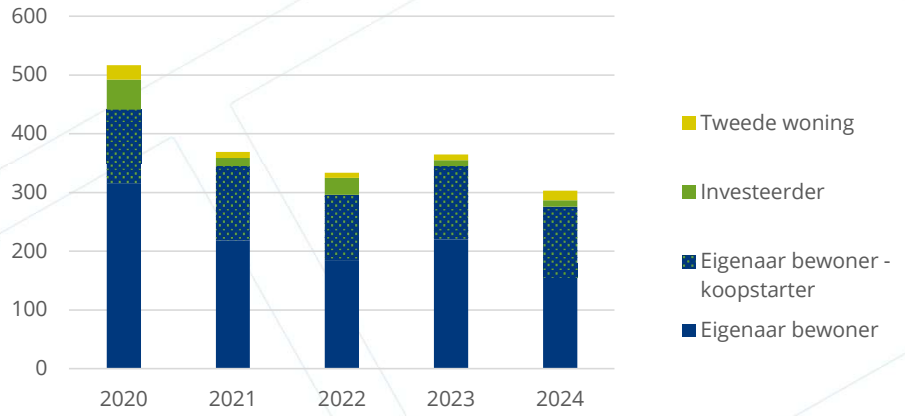
Woningtransacties

Dit onderzoek richt zich voor de bestaande koopwoningmarkt op transacties in de periode 01-01-2020 t/m 30-09-2024 en voor nieuwbouw op transacties in de periode 01-01-2020 t/m 31-12-2024. In de onderzoeksperiode voor de bestaande markt zijn er 1.888 woningen verhandeld in de gemeente Raalte. Jaarlijks gaat het gemiddeld om meer dan 390 woningen*. Naast de bestaande koopwoningen zijn er in de onderzoeksperiode voor nieuwbouw ook 580 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit is gemiddeld 116 woningen per jaar. Beide onderdelen van de woningmarkt worden los geanalyseerd.

De bestaande koopwoningmarkt

Het jaar met de meeste transacties is 2020. Hierna ligt het aantal transacties gemiddeld zo'n 100 per jaar lager. Het jaar 2022 is met slechts 334 transacties een uitschieter naar beneden. Voor 2024 lijkt het aantal transacties weer (de cijfers zijn tot 01-09-2024) op meer dan 400 uit te komen.

Woningtransacties in de gem. Raalte naar type koper

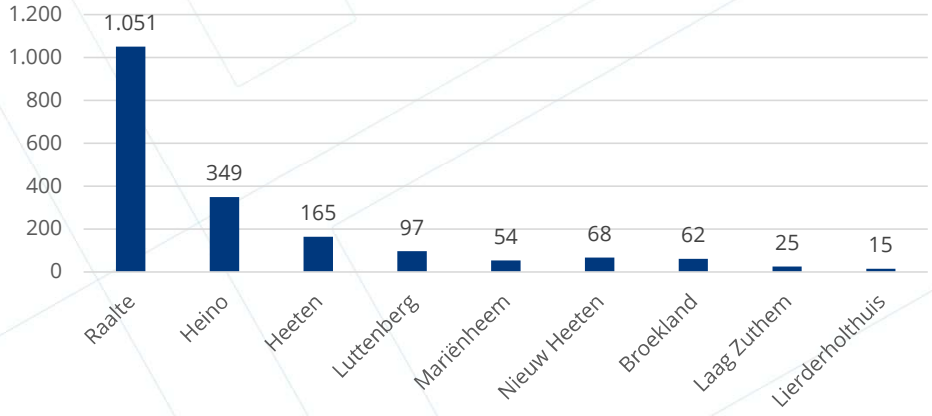


* Gemiddelde 2020 t/m 2023

Er zijn 1.703 bestaande koopwoningen voor eigen bewoning (Eigenaar bewoner) aangekocht in de gemeente Raalte. Jaarlijks gaat het om gemiddeld meer dan 350 woningen. Deze groep is onder te verdelen in koopstarters en doorstromers.

Het aantal starters op de koopwoningmarkt is tussen 2020 en 2023 met jaarlijks zo'n 125 aankopen redelijk stabiel. Ook hier is een daling waar te nemen in 2022, dit jaar kochten 111 personen hun eerste woning in de gemeente Raalte. In 2024 lijken meer koopstarters een woning te kopen dan de jaren ervoor. In de eerste negen maanden van dit jaar zijn het er al 120. Ook als naar het aandeel koopstarters wordt gekeken lijkt deze groep in 2024 beter aan bod te komen. In dit jaar stijgt zowel het aantal als het aandeel starters. Na 2020 stijgt het aandeel koopstarters wel, maar gezien het stabiel blijven van het aantal starters lijkt dit vooral te komen doordat doorstromers minder woningen kopen.

Woningtransacties in de gem. Raalte per kern – periode 01-01-2020 t/m 30-09-2024



Achtergrond

Woningtransacties in de gemeente Raalte naar type koper – periode 01-01-2020 t/m 30-09-2024

	2020	2021	2022	2023	2024*	Totaal
Eigenaar bewoner	316	218	185	220	156	
Eigenaar bewoner - koopstarter	125	127	111	125	120	
Investeerder	51	14	29	10	11	
Tweede woning	25	10	9	10	16	
	517	**369**	**334**	**365**	**303**	

Aankopen door investeerders zijn beperkt in de gemeente. In de woningvoorraad is 4% een huurwoning van investeerders. Gezien de ontwikkelingen rond wet- en regelgeving omtrent het verhuren van woningen is het niet de verwachting dat dit de komende jaren in de gemeente Raalte sterk zal aantrekken.
Tweede woningen zijn een diffuse categorie en daarom is er moeilijk inhoudelijk iets over te zeggen. Het kan zowel om investeerders als eigenaar bewoners gaan, zie "Bijlage: Definities & Data". Voor het overzicht worden ze wel genoemd en meegenomen in de totalen.

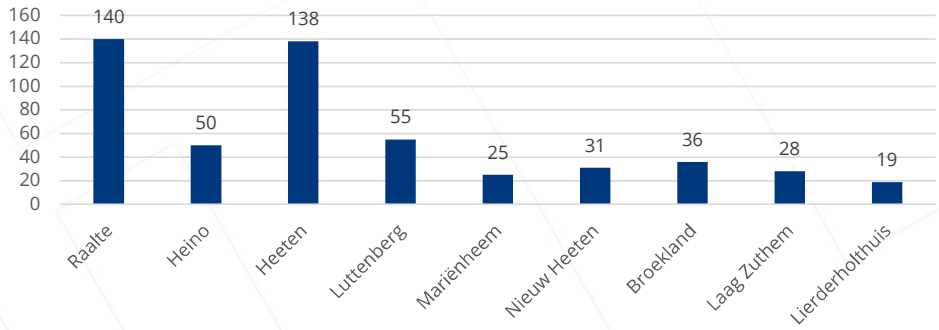
Nieuwbouw

In de onderzoeksperiode zijn 522 nieuwbouwwoningen gerealiseerd (nieuwbouw van woningcorporaties zijn buiten beschouwing gelaten). Met slechts 66 woningen is 2023 het jaar met de minste nieuwbouw. De meeste nieuwbouwwoningen zijn in Raalte (kern) gebouwd (+1,6%). Verhoudingsgewijs (afgezet tegen de woningvoorraad) zijn de meeste woningen in Laag Zuthem gebouwd (+10,8%). Nieuwbouwwoningen worden vrijwel alleen gekocht door eigenaar bewoners. Het grote aantal woningen van investeerders in 2022 komt door de "ZGR Stevenskamp" in Heeten.

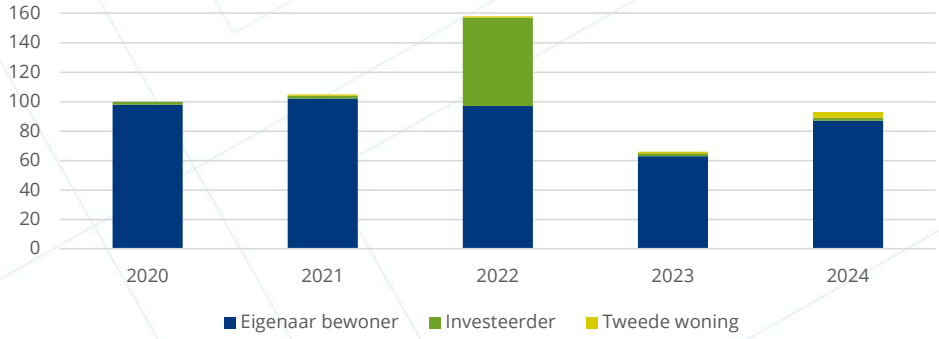
Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in de gemeente Raalte naar type eigenaar – periode 2020 t/m 2024

	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Eigenaar bewoner	98	102	97	63	87	447
Investeerder	2	2	60	2	2	68
Tweede woning	0	1	1	1	4	7
Totaal	**100**	**105**	**158**	**66**	**93**	**522**

Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte per kern



Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte naar type eigenaar



H.1 Kopers bestaande koopwoningen – Herkomst kopers

Inleiding

In de onderzoeksperiode zijn er 1.703 bestaande koopwoningen voor eigen bewoning aangekocht in de gemeente Raalte. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de herkomst van de kopers van deze woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar verhuizingen binnen de gemeente (intern) en vanuit andere gemeenten of regio's (extern). Bij de analyses van de externe kopers wordt gebruik gemaakt van onderstaande indeling:

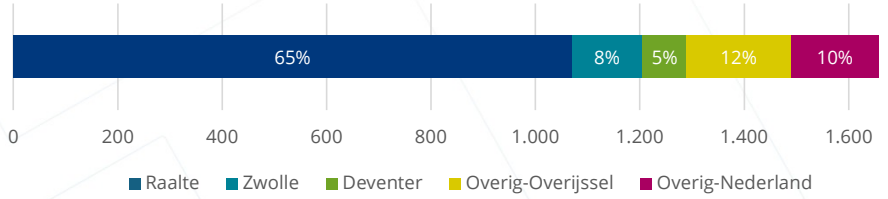
- Zwolle
- Deventer
- Overig-Overijssel
- Overig-Nederland

Voor zowel de interne als externe kopers zal per kern in de gemeente Raalte inzichtelijk gemaakt worden of het gaat om (koop)starters of doorstromers. Wat de leeftijd is van kopers, in welke prijsklasse gekocht wordt en in hoeverre het 'terugkeerders' zijn.

Herkomst kopers in de gemeente Raalte

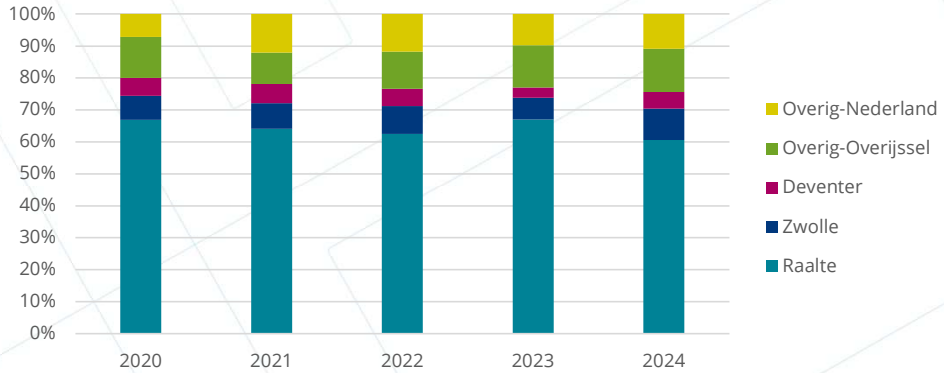
Bijna tweederde (65%) van de bestaande koopwoningen die zijn verhandeld is gekocht door een koper die al in de gemeente Raalte woonde. Jaarlijks zijn dat ongeveer 230 transacties. Van de externe kopers zijn Zwolle en Deventer, met gemiddeld 28 en 18 aankopen per jaar, de gemeenten met de sterkste verhuisrelatie. Het aandeel kopers uit Overig-Overijssel is groter dan het aandeel uit Overig-Nederland. De verhoudingen zijn door de jaren heen redelijk stabiel. Er zijn wel kleine verschuivingen maar er is geen veranderede trend uit op te maken.

Herkomst kopers in de gem. Raalte – periode 01-01-2020 t/m 30-09-2024



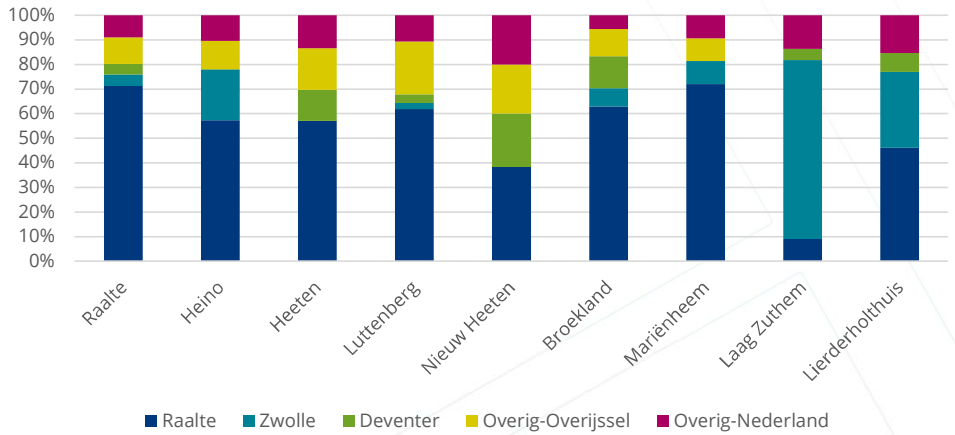
*45 transacties (3%) onbekende herkomst

Aandeel herkomst kopers in de gem. Raalte



H.1 Kopers bestaande koopwoningen – Herkomst kopers

Herkomst kopers in de gem. Raalte



Herkomst kopers in de gemeente Raalte – periode 01-01-2020 t/m 30-09-2024

	Raalte	Heino	Heeten	Lutten-berg	Nieuw Heeten	Broek-land	Mariën-heem	Laag Zuthem	Lierderholt huis
Raalte	670	171	81	52	23	34	31	2	6
Zwolle	44	61	0	2	0	4	4	16	4
Deventer	41	1	18	3	13	7	0	1	1
Overig-Overijssel	101	34	24	18	12	6	4	0	0
Overig-Nederland	85	31	19	9	12	3	4	3	2
Onbekend	16	14	8	2	2	1	0	0	2
Totaal	**957**	**312**	**150**	**86**	**62**	**55**	**43**	**22**	**15**

Als gekeken wordt naar waar in de gemeente gekocht wordt vallen een aantal zaken op. Behalve in Nieuw Heeten en Laag Zuthem worden de meeste woningen verkocht aan personen die al in de gemeente Raalte woonden. Dit is voor een gemeente als Raalte een normaal beeld. Over het algemeen verhuizen mensen niet over hele grote afstanden.

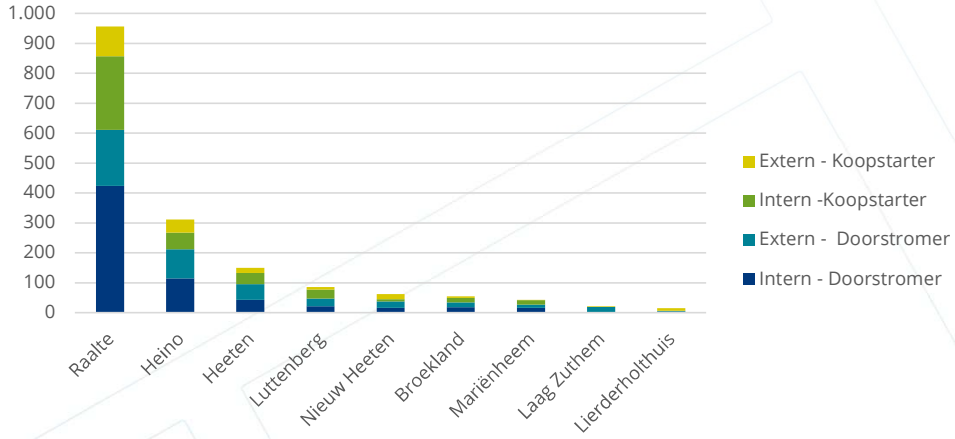
De kopers uit de eigen gemeente zijn veelal mensen die al woonden in de kern waar gekocht is. In de grafiek vallen vooral Laag Zuthem en Heino op door het hoge aandeel kopers uit Zwolle. De geringe afstand tot Zwolle ligt hieraan ten grondslag. Een zelfde soort verhuisrelatie is waar te nemen in Heeten en Nieuw-Heeten, alleen dan met Deventer.

H.1 Kopers bestaande koopwoningen – Starters en doorstromers

Herkomst starters en doorstromers

Bijna 36% van de kopers in de gemeente Raalte koopt voor het eerst een koopwoning en is hiermee een “koopstarter”. Het aantal koopstarters op de koopwoningmarkt is tussen 2020 en 2023 met jaarlijks zo’n 125 aankopen redelijk stabiel. Het aandeel starters is hoger bij interne verhuizers. Bij interne kopers is 38% starter (410 transacties) bij externe kopers 31% (197 transacties).

Herkomst koopstarters en doorstromers in de gem. Raalte



De meeste starters kopen hun eerste woningen in en rond de kern Raalte, dit geldt voor zowel de interne als externe kopers. In Heino kopen naar verhouding veel externe starters.

In Nieuw Heeten kopen meer externe dan interne starters een woning. Het aantal externe starters is zelfs groter dan het aantal interne doorstromers dat een woning koopt.

Bij de doorstromers valt op dat er in Heeten meer externe dan interne kopers een woning kopen. Voor de kleinere kernen Luttenberg, Nieuw Heeten en Laag Zuthem geldt hetzelfde. Al gaat het hier om een stuk minder transacties.

Herkomst starters en doorstromers in de gemeente Raalte – periode 01-01-2020 t/m 30-09-2024

	Raalte	Heino	Heeten	Luttenberg	Nieuw Heeten
Intern - doorstromer	424	115	43	22	16
Intern - koopstarter	246	56	38	30	7
Extern - doorstromer	187	97	52	25	22
Extern - koopstarter	100	44	17	9	17
	957	**312**	**150**	**86**	**62**

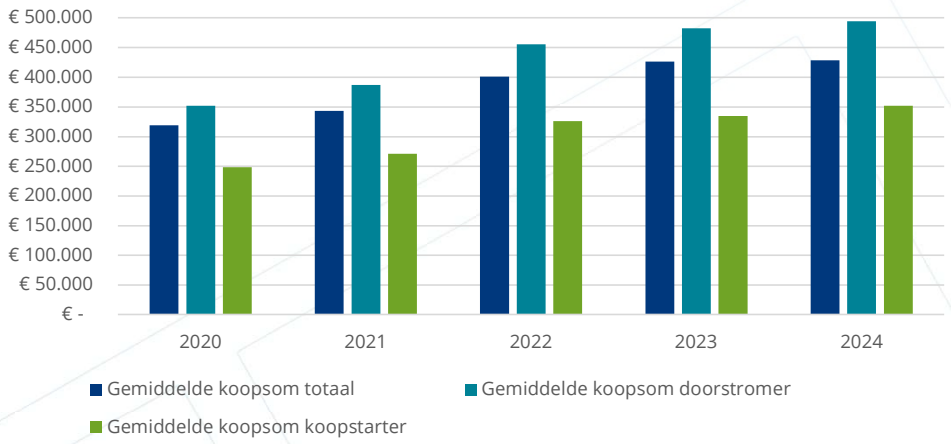
	Broekland	Mariënheem	Laag Zuthem	Lierderholthuis	Totaal
Intern - doorstromer	19	16	2	3	660
Intern - koopstarter	15	15	0	3	410
Extern - doorstromer	15	11	18	8	435
Extern - koopstarter	6	1	2	1	197
	55	**43**	**22**	**15**	1.702

H.1 Kopers bestaande koopwoningen - Prijsklassen

Gemiddelde koopsom

De gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen is in 2024* ongeveer €429.000. Tussen 2020 en 2022 stijgt de gemiddelde koopsom jaarlijks met 7%, 17% en 6%. Tussen 2023 en de eerste helft van 2024 blijft de prijs ongeveer gelijk. De gemiddelde koopsom die starters betalen is in 2020 ongeveer €105.000 lager dan die van doorstromers, in 2024 is dit opgelopen tot een verschil van € 142.000. Beide groepen betalen in 2024 gemiddeld zo'n 34% meer voor een woning dan in 2020.

Gemiddelde koopsom in de gem. Raalte

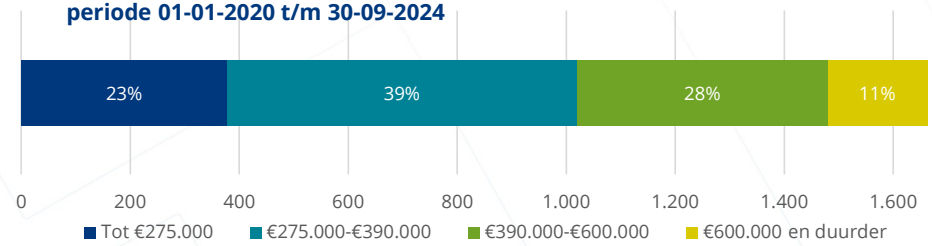


Prijsklassen

De prijsklassen laten de verdeling zien van het goedkope- (< €275.000), midden- (€ 275.000 tot €435.000), middel dure- (€ 435.000 tot €600.000) en het dure segment (>€600.000).

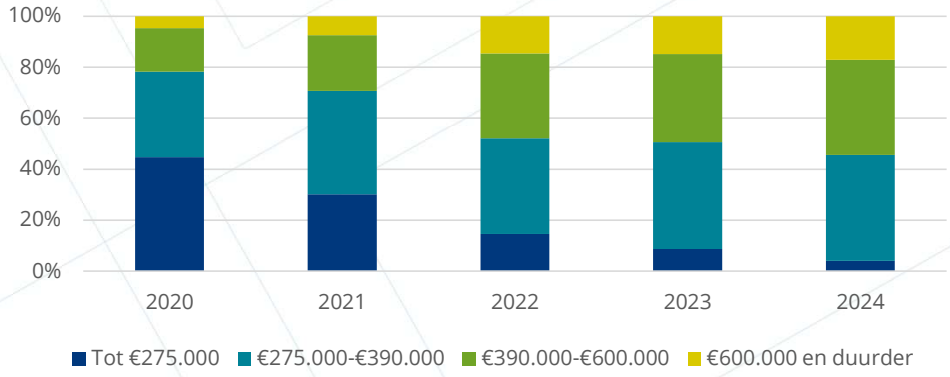
* Gemiddelde 01-01-2024 t/m 30-09-2024

Koopsom naar prijsklasse in de gem. Raalte - periode 01-01-2020 t/m 30-09-2024



Alle betaalbaarheidsgrenzen die door de jaren heen zijn gehanteerd vallen in het midden segment. Dit midden segment is ook het meest stabiel en de helft van de verkopen vallen er binnen. Bijna een kwart van de verkochte woningen vallen in het goedkope segment. Door de jaarlijkse prijsstijgingen neemt het aantal verkopen in het goedkope segment jaarlijks wel af. Van 45% in 2020 naar slechts 4% in 2024. In onderstaande figuur is de jaarlijkse prijsstijging en het verschuiven naar de duurdere prijsklassen te zien.

Koopsom naar prijsklasse in de gem. Raalte - Totaal

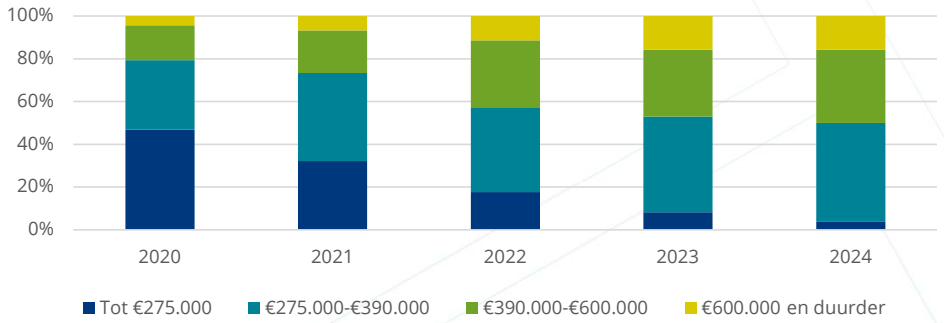


H.1 Kopers bestaande koopwoningen - Prijsklassen

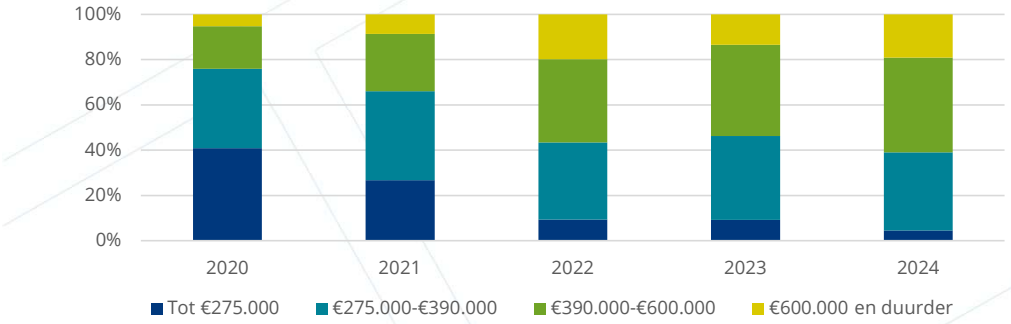
Prijsklassen herkomst

Wanneer de aankopen van kopers uit de eigen gemeente (intern) vergeleken worden met de aankopen van kopers buiten Raalte, valt op dat externe kopers naar verhouding woningen in de twee duurdere klassen kopen en minder in de twee goedkopere.

Koopsom naar prijsklasse in de gem. Raalte - Intern



Koopsom naar prijsklasse in de gem. Raalte - Extern

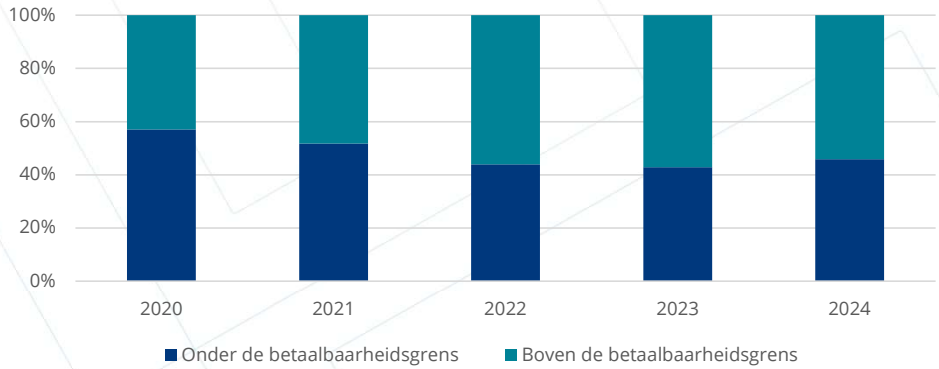


Aankopen ten opzichte van de betaalbaarheidsgrens

Gezien de prijsontwikkeling van de afgelopen jaren vertelt de koopsom niet het hele verhaal als het gaat om betaalbaarheid. Tot 2023 gold de NHG-grens als maatstaf voor betaalbare koopwoningen. Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. Zie de bijlage voor de jaarlijkse betaalbaarheidsgrenzen.

Voor de hele onderzoeksperiode wordt de helft van alle woningen onder de betaalbaarheidsgrens verkocht. Er is echter door de jaren heen wel een verschuiving zichtbaar. Na 2020 ligt jaarlijks het aandeel verkopen onder de betaalbaarheidsgrens onder de 50%.

Koopsom onder of boven betaalbaarheidsgrens in de gem. Raalte



Koopsom onder of boven betaalbaarheidsgrens in de gemeente Raalte

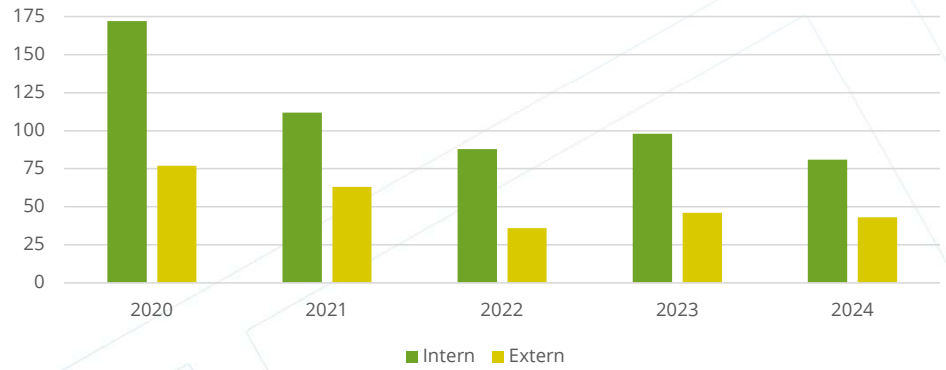
	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Onder de betaalbaarheidsgrens	249	175	124	144	124	816
Boven de betaalbaarheidsgrens	187	163	158	192	146	846
	436	**338**	**282**	**336**	**270**	**1.662**

H.1 Kopers bestaande koopwoningen - Prijsklassen

Aankopen ten opzichte van de betaalbaarheidsgrens

Externe kopers kopen relatief vaker woningen in de duurdere prijsklassen. Dit is ook terug te zien als de variabele “interne en externe” koper wordt toegepast op de koopsom ten opzichte van de betaalbaarheidsgrens. Interne kopers betalen in 53% van de gevallen een woning onder de betaalbaarheidsgrens. Voor externe kopers is dit 43%. Daarnaast wordt meer dan tweederde (68%) van de woningen onder de betaalbaarheidsgrens gekocht door interne kopers.

Koopsom in de gem. Raalte onder de betaalbaarheidsgrens



Koopsom in de gem. Raalte boven de betaalbaarheidsgrens



Koopsom in de gemeente Raalte onder de betaalbaarheidsgrens

Onder betaalbaarheidsgrens	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Intern	172	112	88	98	81	551
Extern	77	63	36	46	43	265
	249	**175**	**124**	**144**	**124**	**816**

Koopsom in de gemeente Raalte boven de betaalbaarheidsgrens

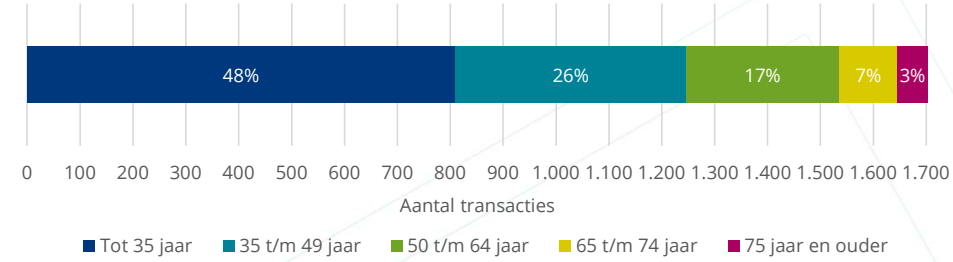
Boven betaalbaarheidsgrens	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Intern	110	99	88	119	79	495
Extern	77	64	70	73	67	351
	187	**163**	**158**	**192**	**146**	**846**

H.1 Kopers bestaande koopwoningen – Leeftijd kopers

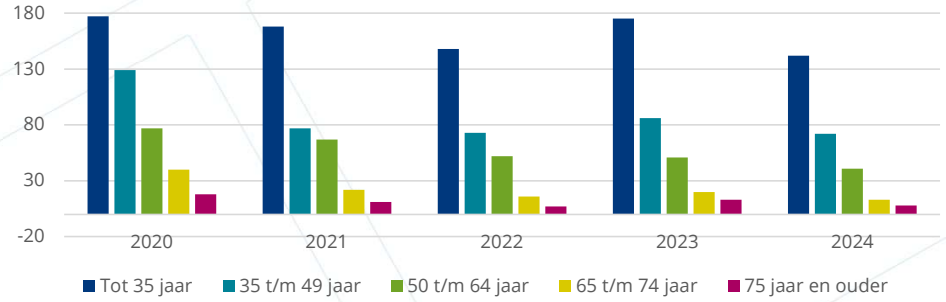
Leeftijdsverdeling kopers

Bijna de helft van alle kopers (48%) in de gemeente Raalte zijn jonger dan 35 jaar. Het aandeel jonge kopers (tot 35 jaar) is na 2020 toegenomen en de afgelopen jaren redelijk stabiel (een lichte stijging). Net als bij de starters is in 2022 een daling van het aantal jonge kopers waar te nemen, logisch gezien het feit dat starters over het algemeen jong zijn. Vanaf 2023 lijken de jongere kopers beter aan bod te komen. In dit jaar stijgt zowel het aantal (licht) als het aandeel kopers in de leeftijdsklasse. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat 2024 niet compleet is.

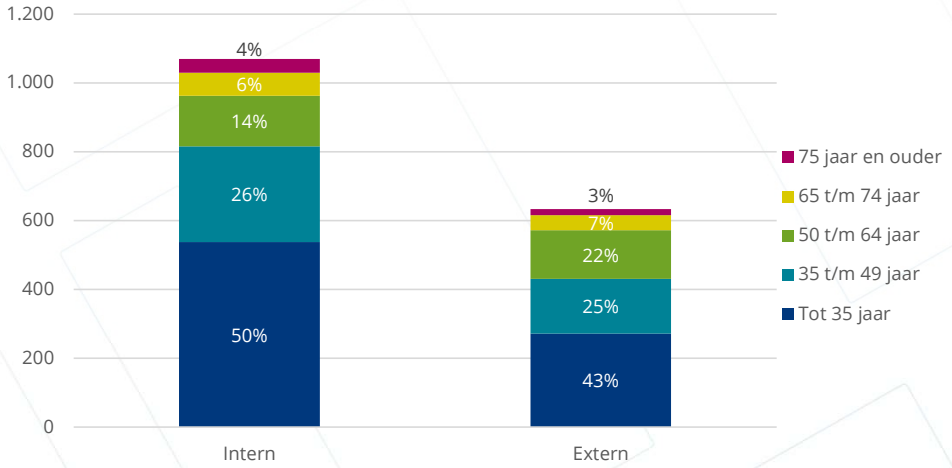
Leeftijdsverdeling kopers in de gem. Raalte – periode



Leeftijdsverdeling kopers in de gem. Raalte



Leeftijdsverdeling en herkomst kopers in de gem. Raalte

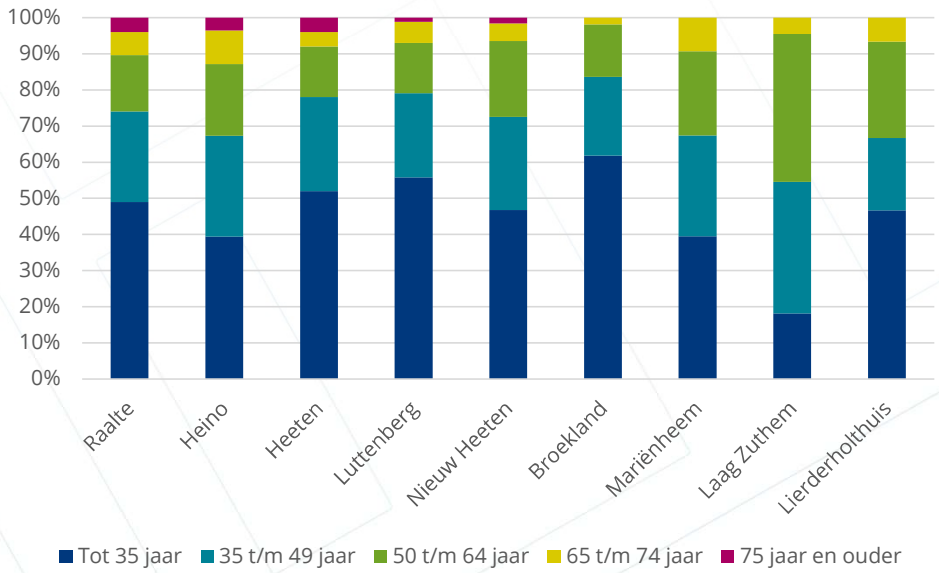


Externe kopers zijn in verhouding vaak ouder dan interne kopers. Vooral de leeftijdsklasse 50- tot en met 64- jarigen is bij externe kopers relatief groot. Qua aantallen is de groep bijna net zo groot als bij de interne kopers (intern 147, extern 141). De groep jongste externe kopers (tot 35 jaar) is qua aantallen ongeveer de helft van interne kopers in deze leeftijdsklasse. De groep 65+ers (65 t/m 74 jaar en 75 jaar en ouder) kopen nog weinig woningen. Voor zowel interne als externe kopers ligt het aandeel op 10%. Qua aantallen is de groep ouderen die al in gemeente woonde (intern) bijna twee keer zo groot.

H.1 Kopers bestaande koopwoningen – Leeftijd kopers

De meeste kopers onder de 35 jaar kopen een woning in en rond de kern Raalte, dit is ongeveer de helft van alle aankopen in de onderzoeksperiode. Een van de andere grotere kernen, Heeten, laat eenzelfde leeftijdsverdeling als Raalte (kern) zien. In Heino is het aandeel jonge kopers aanzienlijk lager dan in de hiervoor genoemde kernen. Het aandeel kopers onder de 35 jaar ligt hier lager dan 40%. In Heino is het aandeel aankopen van 50- t/m 64- jarigen opvallend. In de kernen Nieuw Heeten, Broekland, Mariënheem, Laag Zuthem en Liederholthuis is het aantal transacties beperkter waardoor de verdeling van leeftijdsklassen sneller onderhevig is aan veranderingen door slechts een paar transacties. Ondanks deze constatering valt het hoge aandeel jonge kopers in Broekland op.

Leeftijdsverdeling kopers in de gem. Raalte



Leeftijdsverdeling kopers in de gemeente Raalte - periode

	Raalte	Heino	Heeten	Luttenberg	Nieuw Heeten
Tot 35 jaar	469	123	78	48	29
35 t/m 49 jaar	240	87	39	20	16
50 t/m 64 jaar	149	62	21	12	13
65 t/m 74 jaar	61	29	6	5	3
75 jaar en ouder	38	11	6	1	1
	957	**312**	**150**	**86**	**62**

	Broekland	Mariënheem	Laag Zuthem	Lierderholthuis	Totaal
Tot 35 jaar	34	17	4	7	809
35 t/m 49 jaar	12	12	8	3	437
50 t/m 64 jaar	8	10	9	4	288
65 t/m 74 jaar	1	4	1	1	111
75 jaar en ouder	0	0	0	0	57
	55	**43**	**22**	**15**	**1.702**

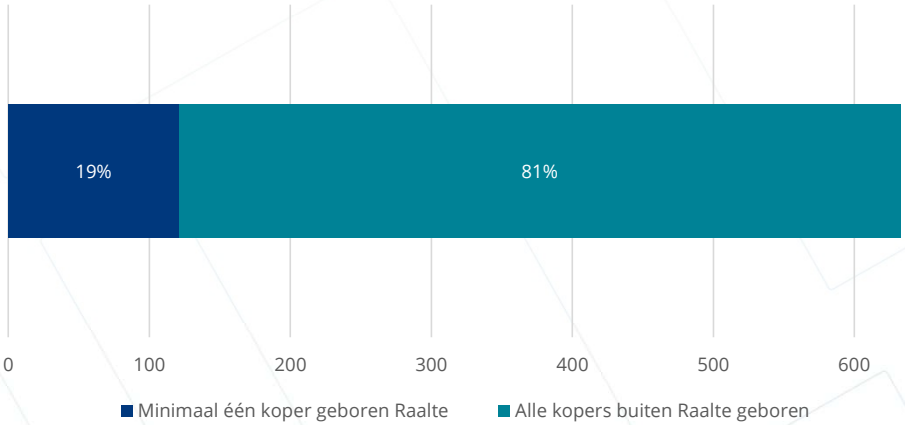
H.1 Kopers bestaande koopwoningen – Geboorteplaats externe kopers

Geboorteplaats

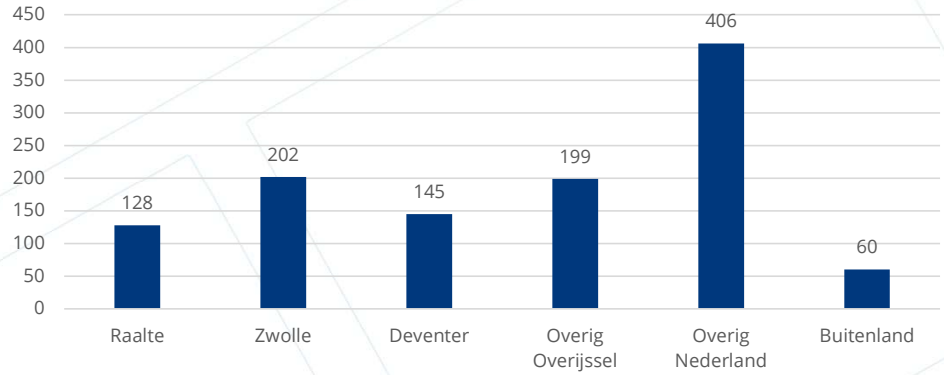
Om te analyseren of personen met een vorige woonplaats buiten de gemeente Raalte toch binding hebben met de gemeente, is ook de geboorteplaats van kopers gekoppeld aan het analysebestand. Als de geboorteplaats van de koper zich binnen de gemeente Raalte bevindt kan het namelijk zo zijn dat deze persoon hier ook is opgegroeid en dus binding heeft met de gemeente. Daarnaast worden de geboorteplaatsen ook sterk beïnvloed door de aanwezigheid van ziekenhuizen met een kraamafdeling. In het geval van Raalte zijn de ziekenhuizen in Zwolle en Deventer ook logische plekken voor een ziekenhuisbevalling.

Het aantal geboorteplaatsen ligt hoger dan het aantal transacties omdat een woning gezamenlijk gekocht kan worden. De 633 transacties van externe kopers in de gemeente Raalte, leveren 1.140 geboorteplaatsen op.

Geboorteplaatsen van externe kopers in de gem. Raalte



Geboorteplaatsen kopers van externe koper in de gem. Raalte



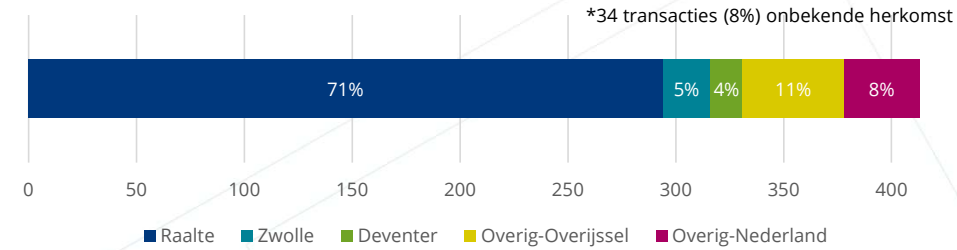
H.2 Kopers nieuwbouwwoningen – Herkomst kopers

Inleiding

In de onderzoeksperiode (01-01-2020 t/m 31-12-2024) zijn er 477 nieuwbouwwoningen voor eigen bewoning aangekocht in de gemeente Raalte. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de herkomst van de kopers van deze woningen. Hierbij worden onderscheid gemaakt naar verhuizingen binnen de gemeente (intern) en vanuit andere gemeenten of regio's (extern). De indeling van de externe verhuizingen is hetzelfde als voor de bestaande koopwoningen

Voor zowel de interne als externe kopers zal per kern in de gemeente Raalte inzichtelijk gemaakt worden wat de leeftijd is van kopers, in welke prijsklasse gekocht wordt en in hoeverre het 'terugkeerders' zijn.

Herkomst kopers nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte - periode

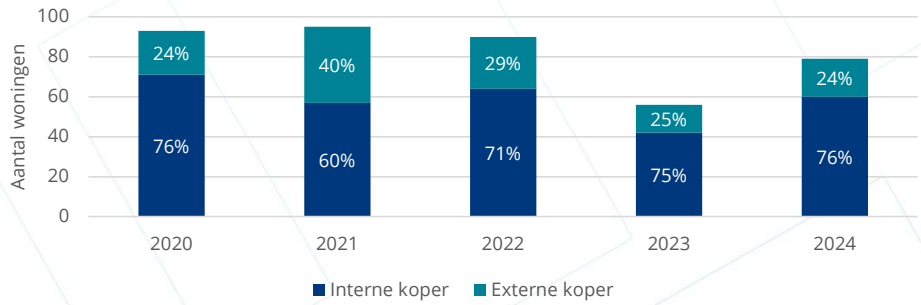


Herkomst kopers in de gemeente Raalte

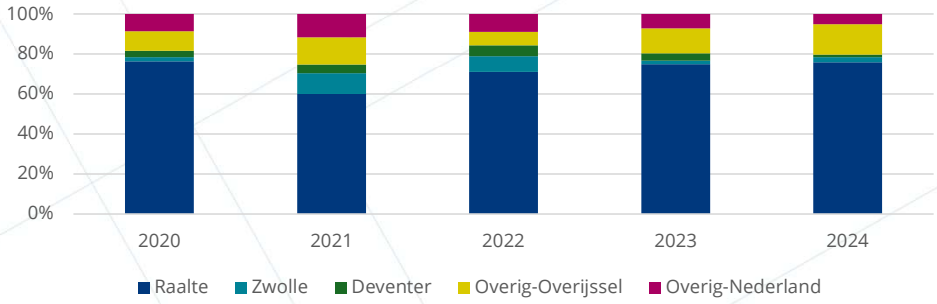
De verdeling van de herkomst van kopers ziet er anders uit dan bij de bestaande koopwoningen. Nog meer dan bij de bestaande voorraad wordt het grootste deel van de nieuwbouw gekocht door kopers uit de gemeente Raalte zelf (interne kopers). Van de externe kopers zijn Zwolle en Olst-Wijhe (zit in de categorie Overig-Overijssel) de gemeenten met de sterkste verhuisrelatie met 34 en 22 aankopen. Deventer staat met 15 transacties op de derde plek. Ook voor nieuwbouw is het aandeel kopers uit Overig-Overijssel groter dan het aandeel uit Overig-Nederland.

De verhoudingen zijn door de jaren heen redelijk stabiel. Er zijn wel kleine verschuivingen waar te nemen, bijvoorbeeld een hoger aandeel kopers uit Zwolle in 2021. Dit kan te maken hebben met de locatie van nieuwbouwprojecten. Het aantal externe kopers was in dit jaar relatief hoog in Laag Zuthem. Omdat het niet om hele grote aantallen gaat kan een project in de buurt van Zwolle relatief een hogere instroom uit deze gemeente tot gevolg hebben.

Herkomst kopers van nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte



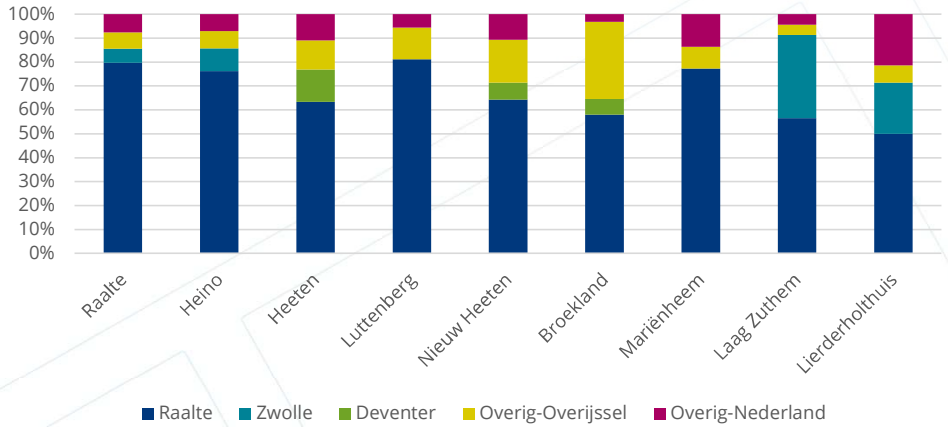
Aandeel Herkomst kopers nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte



H.2 Kopers nieuwbouwwoningen – Herkomst kopers

In bijna alle kernen worden de meeste nieuwbouwwoningen verkocht aan personen die al in de gemeente Raalte wonen. Alleen in Liederholthuis zijn er 7 interne en 7 externe aankopen. De relaties die in de bestaande koopwoningvoorraad zichtbaar werden zijn bij de nieuwbouw ook, maar in minder sterke mate terug te vinden. Voor de kernen met minder dan 36 nieuwbouwwoning is er, door het lage aantal, moeilijk een vergelijking te maken. Het gaat om Mariënheem (25), Nieuw-Heeten (31), Broekland (36), Laag Zuthem (28) en Liederholthuis (19).

Herkomst kopers nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte

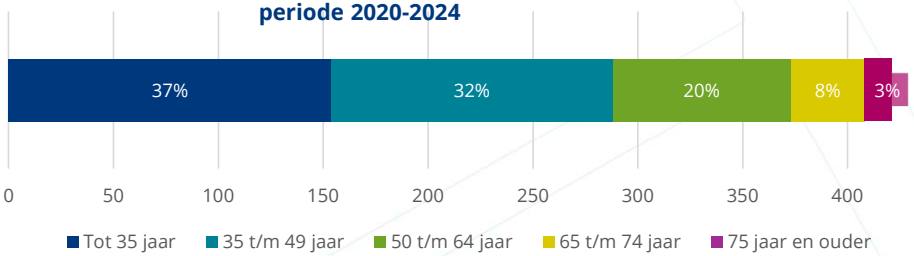


H.2 Kopers nieuwbouwwoningen – Leeftijd kopers

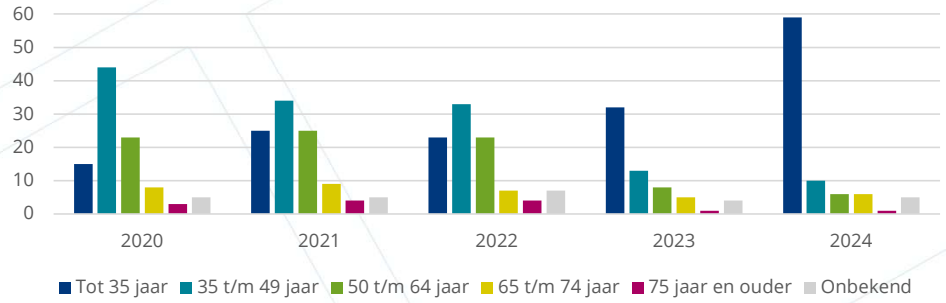
Leeftijdsverdeling kopers nieuwbouw

Net als in de bestaande koopwoningvoorraad zijn de meeste kopers van nieuwbouw jonger dan 35 jaar. De verhoudingen liggen echter wel anders. Zo is het aandeel jonge kopers (tot 35 jaar) een stuk lager en het aandeel kopers van 35 tot en met 49 jaar een stuk hoger dan bij de bestaande woning verkopen. Naar verhouding koopt ook de groep 50 tot en 64 jarigen relatief vaker een nieuwbouwwoning.

Leeftijdsverdeling kopers nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte – periode 2020-2024



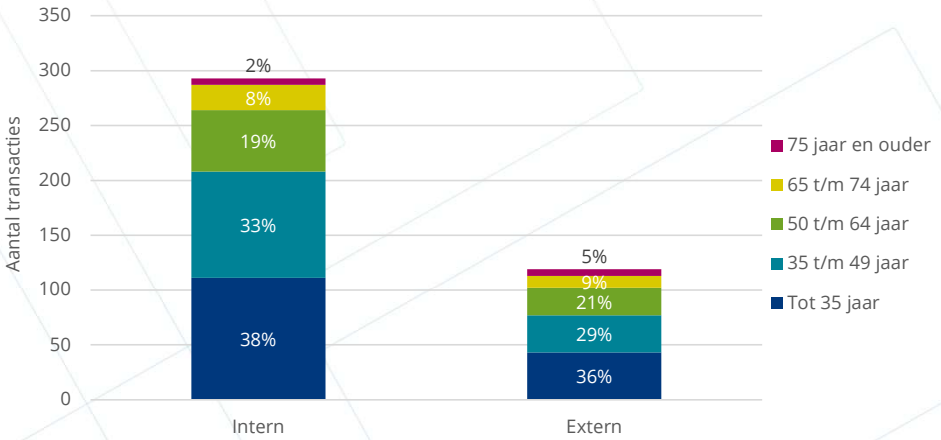
Leeftijdsverdeling kopers nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte



In de eerst drie jaar van de onderzoeksperiode is de groep jonger dan 35 jaar kleiner dan het cohort erboven (35 t/m 49 jaar). Vanaf 2023 is deze groep ineens een stuk groter en in 2024 is er bijna een verdubbeling van het aantal jonge kopers. Voor 2024 komt dit voort uit nieuwbouw in Heino en Luttenberg.

In het vorige hoofdstuk werd al beschreven dat nieuwbouw vaker gekocht wordt door interne dan externe kopers. Nog vaker dan in de bestaande woningvoorraad. Ook voor de nieuwbouw geldt dat de externe kopers vaak ouder zijn dan de interne kopers.

Leeftijdsverdeling en herkomst kopers nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte

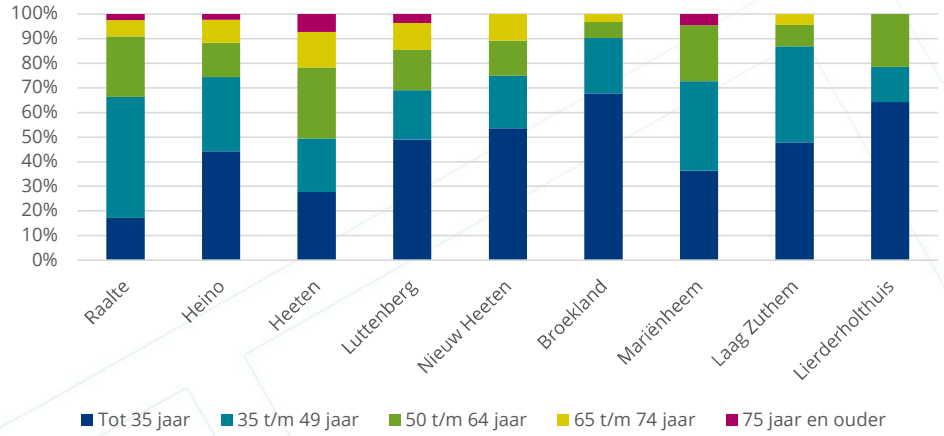


*34 transacties onbekende herkomst

H.2 Kopers nieuwbouwwoningen – Leeftijd kopers

Naar verhouding kopen jonge kopers minder vaak een nieuwbouwwoning in Raalte (kern) en Heeten. Bij aankopen van bestaande koopwoningen kwamen deze jonge kopers in Raalte en Heeten juist wel goed aan bod. In de kleine kernen met een beperkte hoeveelheid nieuwbouw zoals Nieuw Heeten (54%), Broekland (68%), Laag Zuthem (48%) en Liederholthuis (64%) komen jongere kopers (tot 35 jaar) wel aan bod. Zoals eerder opgemerkt gaat het om kleine aantallen.

Leeftijdsverdeling kopers nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte

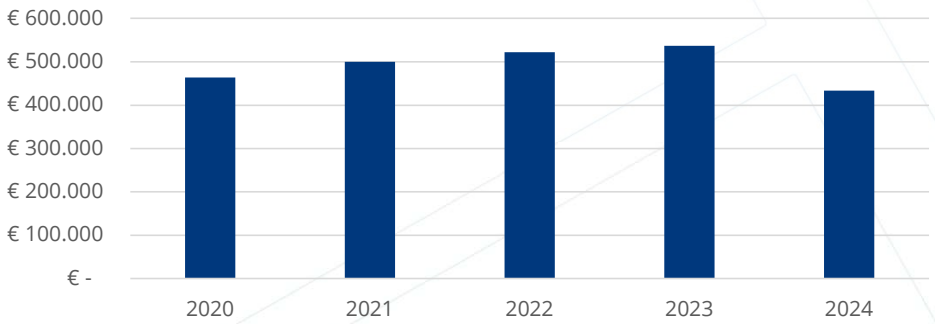


H.2 Kopers Nieuwbouw koopwoningen – WOZ-Waardeklassen

Gemiddelde WOZ-waarde nieuwbouw

De gemiddelde WOZ-waarde van nieuwbouw koopwoningen is in 2023 ongeveer €537.000. Tussen 2020 en 2023 stijgt de gemiddelde WOZ-waarde jaarlijks met 8%, 4% en 3%. In 2024 daalt de gemiddelde WOZ-waarde, dat komt door samenstelling van nieuwbouwwoningen die in dit jaar gerealiseerd zijn (bijvoorbeeld de betaalbare rug-aan-rug woningen in Luttenberg).

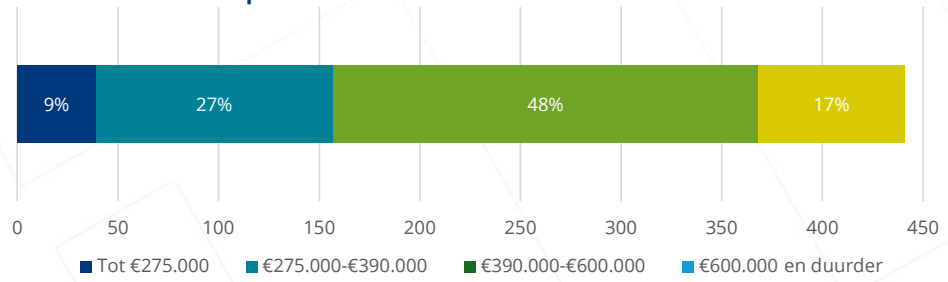
Gemiddelde WOZ-Waarde nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte



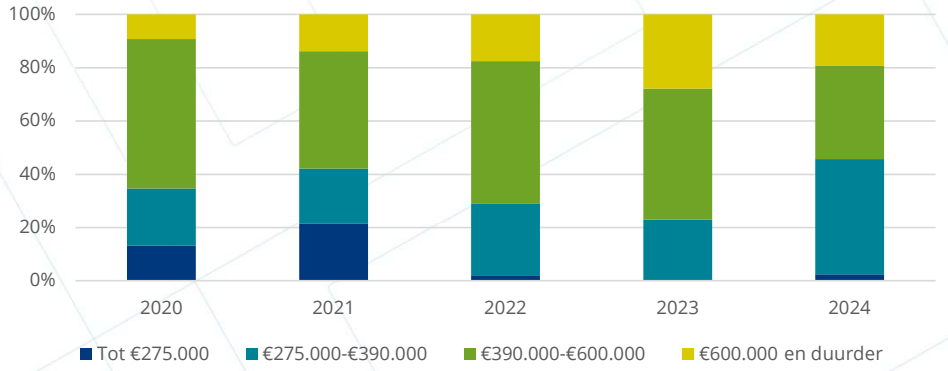
WOZ-waarde klassen

De WOZ-Waarden van nieuwbouw vergelijken met de koopsommen van de bestaande woningen is lastig. WOZ-waarden wordt op een andere wijze bepaald dan de koopsommen en lopen vaak iets achter bij marktontwikkelingen. Desondanks is wel duidelijk dat nieuwbouwwoningen over het algemeen een hogere waarde hebben dan bestaande woningen. Gezien de stijgende bouwkosten en het feit dat er duurzamer gebouwd moet worden is dit ook logisch. Er is jaarlijks een duidelijke verschuiving waar te nemen naar de duurdere WOZ-klassen.

WOZ-waardeklassen nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte – periode 2020-2024



WOZ-waardeklasse nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte

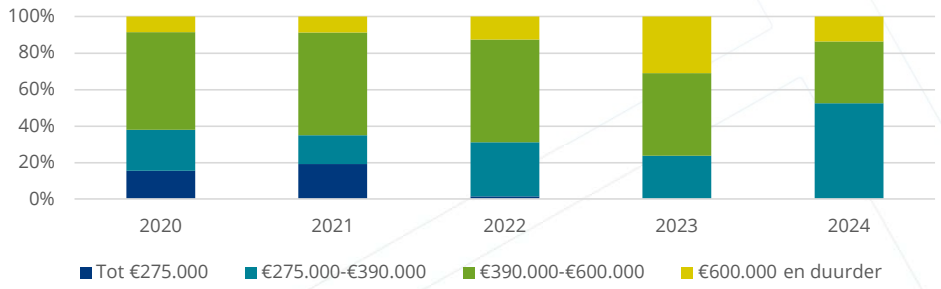


H.2 Kopers Nieuwbouw koopwoningen - Prijsklassen

Prijsklassen herkomst

Ook externe kopers van nieuwbouw kopen relatief vaker in de twee duurdere klasse. Het jaar 2021 is een uitzondering. Toen kochten 21 externe kopers een nieuwbouw woning in het goedkope/middensegment. Dit is voornamelijk te danken aan nieuwbouwprojecten in Heeten en Laag Zuthem.

WOZ-waardeklasse nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte – Interne koper



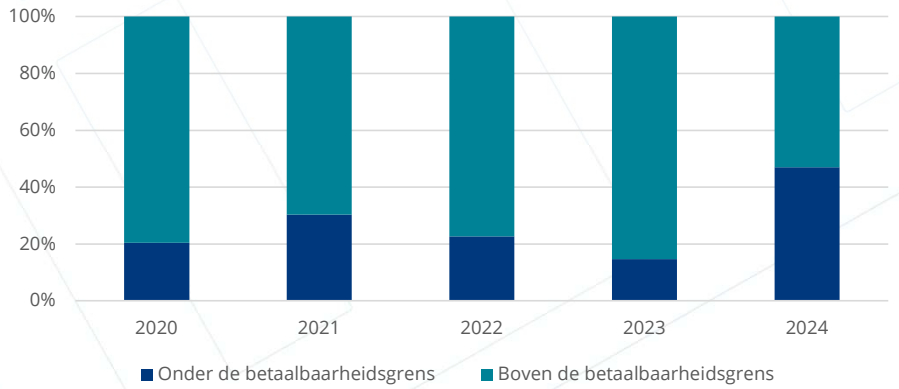
WOZ-waardeklasse nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte – Externe koper



Aankopen ten opzichte van de betaalbaarheidsgrens

Ongeveer een kwart van de nieuwbouwwoningen (27%) worden verkocht met WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens. %). Qua aantallen gaat het om zo'n 24 woningen per jaar. In 2023 ging het om slechts 9 woningen.

WOZ-Waarde nieuwbouwwoningen t.o.v. de betaalbaarheidsgrens in de gem. Raalte



WOZ-Waarde nieuwbouwwoningen t.o.v. de betaalbaarheidsgrens in de gemeente Raalte

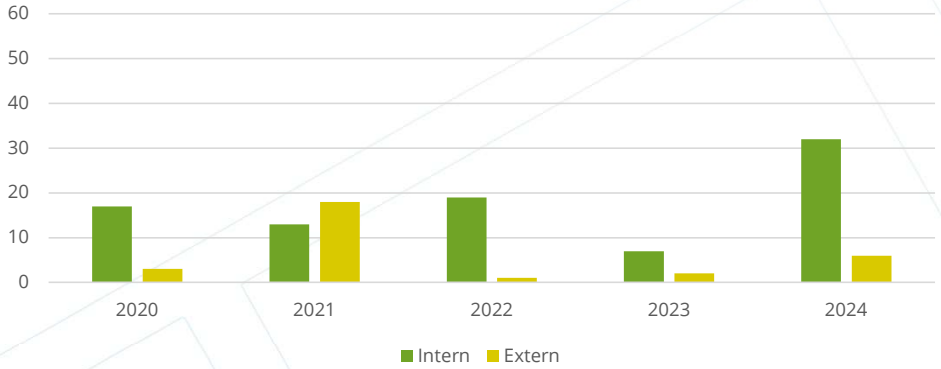
	2020	2021	2022	2023	2024
Onder de betaalbaarheidsgrens	20	31	22	9	39
Boven de betaalbaarheidsgrens	78	71	75	52	44
	98	**102**	**97**	**61**	**83**

H.2 Kopers Nieuwbouw koopwoningen - Prijsklassen

Aankopen ten opzichte van de betaalbaarheidsgrens

Externe kopers kopen relatief vaker een nieuwbouwwoning met een hogere WOZ-waarde. Dit is ook terug te zien als de variabele “interne en externe” koper wordt toegepast op de WOZ-waarde ten opzichte van de betaalbaarheidsgrens. De nieuwbouwwoningen van interne kopers hebben in 30% van de gevallen een woning met een WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens. Voor externe kopers is dit 25%. Daarnaast wordt meer dan 73% (van de nieuwbouwwoningen met een WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens gekocht door interne kopers.

WOZ-Waarde nieuwbouwwoningen onder de betaalbaarheidsgrens in de gemeente Raalte



WOZ-Waarde nieuwbouwwoningen boven de betaalbaarheidsgrens in de gemeente Raalte



WOZ-Waarde nieuwbouwwoningen onder de betaalbaarheidsgrens

Onder de betaalbaarheidsgrens	2020	2021	2022	2023	2024
Intern	17	13	19	7	32
Extern	3	18	1	2	6
	20	**31**	**20**	**9**	**38**

WOZ-Waarde nieuwbouwwoningen onder de betaalbaarheidsgrens

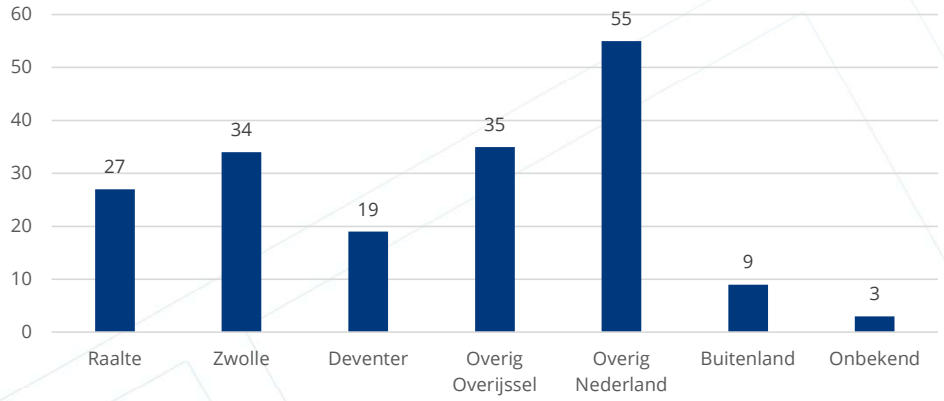
Boven de betaalbaarheidsgrens	2020	2021	2022	2023	2024
Intern	54	44	45	35	27
Extern	19	20	25	12	12
	73	**64**	**70**	**47**	**39**

H.2 Kopers nieuwbouwwoningen – Geboorteplaats externe kopers

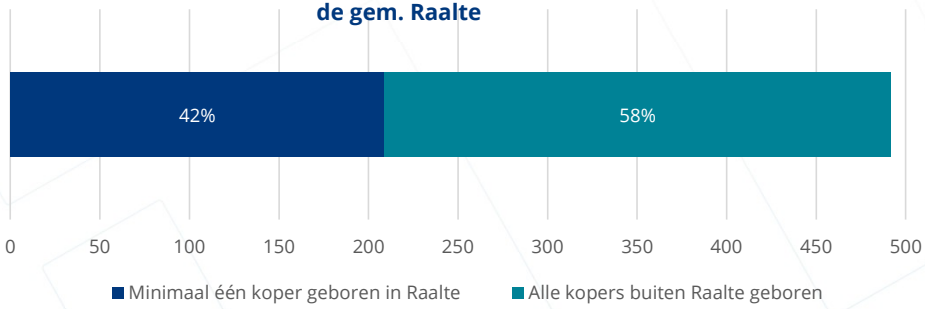
Geboorteplaats

Aan de geboorteplaatsen van kopers van nieuwbouwwoningen in de gemeente Raalte valt op dat het aandeel dat in de eigen gemeente geboren is hoger uitvalt dan bij de bestaande woningen. Dit blijkt vooral uit de figuren waar getoond wordt of minimaal 1 van de kopers in de gemeente Raalte is geboren.

Geboorteplaats externe kopers nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte



Geboorteplaatsen van externe kopers van nieuwbouwwoningen in de gem. Raalte



Bijlage: Definities & Data

Data

De basis voor het onderzoeksbestand is de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het Kadaster registreert op perceelniveau de eigendomsgegevens. Aan het perceel wordt vervolgens met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van adres en geometrie een verblijfsobject gerelateerd. Door vervolgens alleen de verblijfsobjecten met een woonfunctie (of een gecombineerde woonfunctie) te selecteren ontstaat een overzicht van de woningvoorraad en woningtransacties en het bijbehorende eigenarenoverzicht.

Woningtype

Bij sommige woningtransacties in deze dataset is het Kadaster niet in staat om het specifieke woningtype vast te stellen. Dit kan te wijten zijn aan uitdagingen bij het koppelen van gegevens tussen de BRK en de BAG. Als gevolg hiervan kan het Kadaster alleen bevestigen dat het om een woningtransactie gaat op basis van de cultuurcodes (11/12 = wonen) die aan de percelen zijn toegewezen. Echter, door het ontbreken van een BAG-koppeling kunnen er geen aanvullende gegevens, zoals het woningtype, worden toegevoegd. Dit resulteert in een groter aantal ontbrekende gegevens met betrekking tot de verhuisstromen van woningtypes voor interne en externe kopers.

Herkomst kopers

Op basis van het woonadres in de koopakte wordt het vorige adres van de koper afgeleid. Als zodanig worden kopers gedefinieerd als interne of externe kopers.

In sommige gevallen is het niet mogelijk een vorig woonadres af te leiden. Dit speelt bijvoorbeeld bij kopers afkomstig uit het buitenland, en bij adressen waarbij er geen koppeling gelegd kan worden tussen BRK en BAG. Daarnaast komt het voor dat kopers hun nieuwe adres opgeven als herkomstadres. Dit kan terecht zijn, bijvoorbeeld bij kopers die hun huurwoning kopen, thuiswonende kopers die de woning van hun ouders overnemen, of kopers die een ex-partner uitkopen. Het kan ook onterecht zijn, bijvoorbeeld bij kopers die als overbrugging tussen hun vorige en huidige woning tijdelijk bij vrienden, familie of op een vakantiepark verbleven en daarom dat hun nieuwe adres wordt opgeven als woonadres. Wij hebben echter geen inzicht in deze verschillende redenen. Er is daarom voor gekozen om gevallen waarbij het herkomstadres identiek is aan het gekochte adres in te delen als herkomst onbekend. De enige uitzondering hierop is wanneer het type verkoper anders is dan het type koper. Hierbij gaat het waarschijnlijk om een zittende huurder de woning koopt van de eigenaar en wordt de transactie meegenomen als koper uit Raalte.

Aantallen/aandelen figuren

In de figuren/analyses waar resultaten worden getoond over een bepaald kenmerk van kopers (prijs, leeftijd, herkomst ect.) , worden alleen de transacties gebruikt waar het desbetreffende kernmerk bekend is.

Koopsommen

Koopsommen lager dan 25.000 euro en hoger dan 3.000.000 euro worden uitgesloten (eerder onderzoek heeft uitgewezen dat deze vaak onbetrouwbaar zijn).

Betaalbaarheidsgrenzen

Jaar	Betaalbaarheidsgrens	
2020	Tot en met €310.000	*eveneens NHG-Grens*
2021	Tot en met €325.000	*eveneens NHG-Grens*
2022	Tot en met €355.000	*eveneens NHG-Grens*
2023	Tot en met €355.000	
2024	Tot en met €390.000	

Bijlage: Definities & Data

Waarde nieuwbouwwoningen

Vanuit de Kadastrale registratie de (totale) koopsom van een nieuwbouwwoning niet goed bepaald worden. Daarom wordt hiervoor de WOZ-waarde gebruikt. Deze levert de gemeente aan.

Bijlage: Definities & Data

Eigenaar bewoner
Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Hierbinnen is onderscheid mogelijk tussen starters en doorstromers:

- ***(koop) Starter:*** is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen.

- ***Doorstromer:*** een particulier die al eerder een andere (koop)woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.

Tweede woning
Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning gaat wonen.

Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een ‘administratieve’ tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de data staat vermeld). Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment (alsnog) in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

Investeerders
In dit onderzoek bestaat de categorie investeerders een samenvoeging van de volgende subcategorieën:

- ***Particuliere investeerder:*** Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

- ***Bedrijfsmatige investeerder:*** Woning in het bezit van een rechtspersoon (type BV, CV, NV, BR en VF)

- ***Overig:*** Overige typen NNP, zoals KR, PR of overige ST (niet woningcorporatie), overige VR (niet woningcorporatie).

Onbekend
In sommige gevallen is het niet mogelijk om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Dit komt met name voor bij nieuwbouw/appartementen. Het is dan niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning.