



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

DEFINITIEF RAPPORT

Woningmarktanalyse Raalte



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

DEFINITIEF RAPPORT

Woningmarktanalyse Raalte

Opdrachtgever

Gemeente Raalte

Auteurs

Ilse Giesbers

Anne van Grinsven

Rapportnummer

P28400

Uitgave

25-11-2014

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

	Conclusies en samenvatting	1
1	Inleiding	7
2	Actuele woningmarktsituatie	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Woningvoorraad	8
2.3	Huishoudens	9
2.4	Woonsituatie van huishoudens	12
2.5	Woningzoekenden en woonwensen	18
2.6	Vraagaanbod-verhoudingen	20
3	Toekomstige ontwikkelingen	24
3.1	Inleiding	24
3.2	Demografische ontwikkelingen	24
3.3	Economische ontwikkelingen	27
3.4	Ontwikkeling van het eigenwoningbezit	27
4	Doelgroep en woningbehoefte 2020-2025	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Omvang en ontwikkeling van de doelgroepen	29
4.3	Ontwikkeling van de woningbehoefte	31
4.4	De behoefte aan sociale huurwoningen	32
5	Ouderen en de extramuralisering	35
5.1	Achtergronden	35
5.2	Definities	36
5.3	Omvang en ontwikkeling zorgbehoefte	37
5.4	Overige doelgroepen	39

6	De kernen van Raalte	41
6.1	Eén gemeente, meerdere kernen	41
6.2	Kern Raalte	43
6.3	Kaarten Heeten	47
6.4	Kaarten Luttenberg	51
6.5	Broekland	55
6.6	Mariënheem	59
6.7	Nieuw-Heeten	63
6.8	Kaarten Heino	67
6.9	Laag Zuthem	71
6.10	Kaarten Lierderholthuis	75
Bijlage 1	Methode WoON 2012	80
Bijlage 2	Primos prognose 2013-2050	80
Bijlage 3	Definitielijst	81
Bijlage 4	Gegevens en kaarten gemeente Raalte per kern	82

Conclusies en samenvatting

De gemeente Raalte kent een evenwichtige woningmarkt. Er zijn geen grote fricties in vraag en aanbod en de verhuisgeneigdheid is laag. Uitdagingen voor de komende periode zijn de verwachte vergrijzing en de groei van de groep lage inkomens.

Vergrijzing

Op dit moment is 29% van de huishoudens 65 jaar of ouder, tot 2025 zal dit oplopen tot circa 40%. Voor de woningmarkt betekent dit een afname van de dynamiek, ouderen zijn immers maar beperkt verhuisgeneigd. De vergrijzing zal grotendeels in de koopsector plaatsvinden, maar ook de huursector krijgt hiermee te maken. Daarnaast wordt, door extramuralisering, de toegang tot intramurale instellingen (verzorgingshuizen) voor bepaalde groepen ontzegd. Ook hier zal in het woonbeleid op ingespeeld moeten worden. In 2025 gaat het in totaal om circa 250 personen die zich in de reguliere woningvoorraad moeten weten te redden en voorheen nog een indicatie voor verblijf kregen. Dit stelt eisen aan de woning, woonomgeving en de geboden ondersteuning. De druk op aanpassen van de voorraad neemt toe. De 'zwaarste' gevallen hebben mogelijk behoefte aan specifieke (beschermd) woonvormen. In totaal gaat het naar schatting om ongeveer 120 personen.

Doelgroep van beleid en betaalbaarheid

Ook de doelgroep van beleid zal de komende jaren in aantal groeien, met name door de toenemende vergrijzing. Dit betekent niet dat de sociale voorraad in gelijke mate mee moet groeien. Een deel van de doelgroep van beleid is 65 jaar of ouder en woont in de koopsector. In de toekomst zal dit aandeel verder toenemen. Desondanks zal ook de druk op de huursector wat toenemen. Dit speelt met name in de periode tot 2020. In de periode 2020-2025 neemt de druk af als gevolg van het overlijden van oudere huurders en de verwachte economische ontwikkelingen.

Een deel van de sociale voorraad wordt (nu en in de toekomst) bewoond door de midden- en hogere inkomensgroepen. Deze scheefheid bedraagt in 2013 32%. Wanneer het lukt om de scheefheid terug te laten lopen (tot 22% in 2025) betekent dit dat de huidige omvang van de sociale voorraad ongeveer kan volstaan. Naast de omvang van de benodigde voorraad is ook de betaalbaarheid van belang voor het woonbeleid in Raalte. Circa 47% van de huurders in een sociale huurwoning heeft een woonquote van meer dan 35%.

Starters

Anno 2013 geven ruim 1.000 starters aan op zoek te zijn naar een zelfstandige woning. De binding met Raalte is groot, het merendeel van de starters wil graag in Raalte blijven wonen (circa 700 starters). De meeste starters hebben een voorkeur voor een huurwoning, appartement of grondgebonden. Toch is er ook een grote groep die koopgericht is (40% van de starters die in Raalte wil blijven wonen). Qua type woning geven deze starters de voorkeur aan een grondgebonden koopwoning in de goedkopere segmenten. Voor starters geldt dat het sterk afhankelijk is van de economie en de mogelijkheden of zij uiteindelijk zullen kiezen voor een huur- of koopwoning. Veelal gebruiken starters een huurwoning als opstap naar de koopsector, maar wanneer zich kansen voordoen zullen ze direct kiezen voor een koopwoning. Dit betekent niet dat er een forse nieuwbouwopgave ligt voor starters. Ook door doorstroming komen woningen aan de onderkant van de markt vrij voor starters.

(aanpassings) opgave van de voorraad

De koopmarkt is over het algemeen stabiel, de grootste actuele fricties zien we in de huursector, met name de huurappartementen. De vraag is groter dan het aanbod. Deze vraag is enerzijds afkomstig van starters. Afhankelijk van de ruimte in de koopsector zal de vraag groter of kleiner zijn (zie ook onder starters). Ook is een groot deel van de vraag naar huurappartementen afkomstig van ouderen. Prijs, kwaliteit en locatie zijn voor deze groep van groot belang willen ze daadwerkelijk gaan verhuizen. Veelal blijven ze zo lang mogelijk zitten in de huidige woning. De frictie in de huursector moet daarom met enige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. In de praktijk is de druk op de huursector (met name appartementen) veel minder voelbaar. Informatie over wachtlijsten en mutaties in dit segment is dan ook van wezenlijk belang in de stap naar beleidsvorming. In de koopsector zien we vooral frictie in de goedkopere segmenten. De vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen is groter dan het aanbod, met name door de startersvraag. De duurderde segmenten zijn meer in evenwicht.

Naar de toekomst toe wordt volgens de Primos prognose een groei van het aantal huishoudens voorspeld. Het gaat in totaal om 800 huishoudens in de periode van 2013 tot 2020 en 300 in de periode 2020-2025. Om te zorgen dat al deze huishoudens in de toekomst in Raalte zelfstandig kunnen wonen ligt er een uitbreidings- en aanpassings opgave.

De huishoudensgroei zorgt samen met economische ontwikkelingen en gelijkblijvende woonpatronen (met uitzondering voor jongeren en ouderen) voor een opgave tot 2020 van zowel koop- (grondgebonden tot €407.000) als huurwoningen (grondgebonden en appartementen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens). Lukt het om scheefheid terug te dringen, dan is de behoefte aan huurwoningen kleiner.

In de periode 2020-2025 verschuift het accent richting de grondgebonden koopwoningen met name in het prijssegment tussen €262.500 en €407.000.

Een deel van de opgave is in 2013 reeds vervuld. Er zijn in dat jaar circa 200 woningen opgeleverd. Een kwart hiervan waren grondgebonden koopwoningen, de rest zijn huurwoningen, met name appartementen in de sociale sector.

In het vervolg van deze samenvatting een uitgebreidere weergave van de onderzoeksresultaten.

Kenmerken woningvoorraad

Op 1 januari 2013 bestaat de voorraad in Raalte uit circa 14.350 bewoonde woningen. Qua samenstelling voornamelijk vrijstaande en 2 onder 1 kap koopwoningen met een geschatte verkoopwaarde van €266.000 tot €407.000. Ongeveer een kwart van de voorraad bestaat uit woningen van SallandWonen. Het zijn met name grondgebonden woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens.

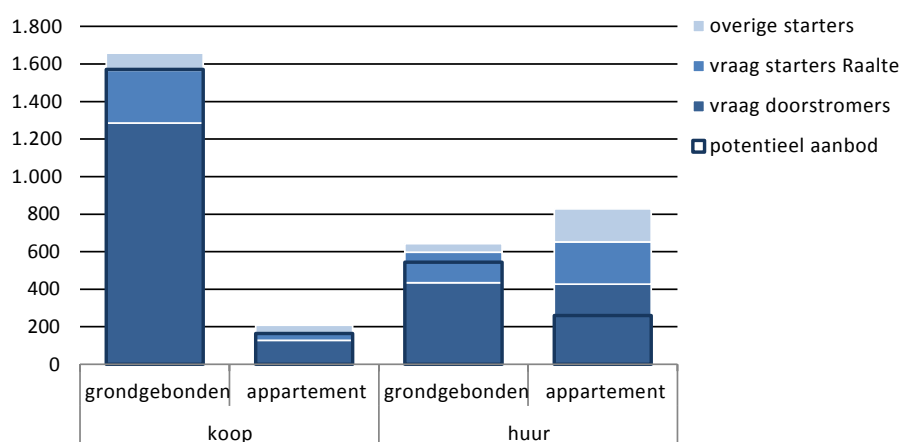
Kenmerken huishoudens

Er wonen circa 14.740 huishoudens in Raalte. Ten opzichte van landelijk gemiddeld is Raalte meer vergrijsd. Bijna een derde van de huishoudens is 65 jaar of ouder (landelijk 25%). De doelgroep van beleid (huishoudens met een inkomen tot €34.678) bestaat uit circa 5.690 huishoudens, 39% van het totaal aantal huishoudens (landelijk 43%). Een groot deel van de doelgroep van beleid bestaat uit ouderen. Circa 13% van de huishoudens behoort tot de groep huishoudens met een middeninkomen tot €43.000 en 49% uit huishoudens met een inkomen boven de €43.000.

Woonwensen en vraagaanbod-verhoudingen

De verhuisgeneigdheid in Raalte is laag. Circa 16% van de zelfstandig wonende huishoudens in Raalte geeft aan binnen twee jaar een volgende stap in hun woon carrière te willen zetten. Het grootste deel van deze doorstromers wenst een vrijstaande of 2 onder 1 kapwoning in het prijssegment tussen de €188.000 en €407.000. Daarnaast geven ongeveer 700 starters aan in Raalte op zoek te zijn naar een zelfstandige woning. Iets meer dan de helft van de starters wenst een huurwoning, de overige starters geven aan bij voorkeur direct in een koopwoning te starten in de lagere prijssegmenten. Wanneer de vraag van deze doorstromers en starters naast het potentiële aanbod wordt gezet dat vrijkomt indien alle doorstromers ook daadwerkelijk verhuizen, ontstaat inzicht in de fricties op de markt anno 2013.

figuur 0-1 Woningvraag afgezet tegen het potentiële aanbod in Raalte, naar woningtype en eigendom, 2013



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

De markt blijkt aardig in evenwicht. Alleen de huurappartementen staan onder druk. De vraag naar dit segment komt van twee groepen, namelijk starters en ouderen. Starters gebruiken dit segment vaak als opstap naar een koopwoning. Het is afhankelijk van de ruimte in de koopsector hoe groot de druk op het huursegment daadwerkelijk is. Ook zijn starters niet per definitie gebonden aan een huurappartement. Indien het tot de mogelijkheden behoort zijn ze ook tevreden met bijvoorbeeld een grondgebonden huurwoning. De tweede groep, ouderen, zijn over het algemeen erg kritisch (kwaliteit, prijs en ook locatie zijn van groot belang) en verhuizen in de praktijk niet snel. Pas bij echte vooruitgang gaan ze verhuizen. In de praktijk is de spanning in dit segment dan ook beperkt voelbaar.

Qua prijs zien we binnen de koopsector de grootste frictie in het goedkoopste segment. De vraag is groter dan het potentiële aanbod. Binnen de huursector is in elke prijsklasse de vraag groter dan het aanbod, met uitzondering van de grondgebonden woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 2^e aftoppingsgrens.

Demografische ontwikkelingen

Door middel van diverse prognosemodellen worden ramingen gemaakt van de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Raalte. Elk model is gebaseerd op diverse aannamen rondom huishoudensvorming, migratie en nieuwbouw. In dit onderzoek is gekozen aan te sluiten bij de Primos prognose 2013. Volgens dit model neemt het aantal huishoudens in de gemeente Raalte toe met circa 800 huishoudens tot 2020 en nog eens 300 in de periode 2020 tot 2025. De groei manifesteert zich voornamelijk bij de huishoudens van 65 jaar en ouder. Anno 2013 is 29% van de huishoudens 65 jaar of ouder, in 2025 is dit toegenomen tot 40%. Juist de groep middelbare huishoudens neemt in aantal af. Deze toe- en afnamen van groepen huishoudens bepalen samen met economische ontwikkelingen en woonpatronen de benodigde voorraad in 2020 en 2025. We gaan uit van de woningbehoefte. Dit geeft de benodig-

de voorraad weer die past bij de huishoudens van de toekomst, bij gelijke woonpatronen (met uitzondering van jongeren en ouderen).

Woningbehoefte

De woningbehoefte is gebaseerd op de Primos prognose 2013, drie economische scenario's en gelijkblijvende woonpatronen met uitzondering van jongeren en ouderen. Met deze aannamen ligt tot 2020 de belangrijkste opgave bij zowel de grondgebonden koopwoningen als de huurwoningen (appartementen en grondgebonden). Na deze periode verschuift het accent duidelijk naar de grondgebonden koopwoningen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt op langere termijn af als gevolg van het overlijden van de oudere huurders en een kleinere nieuwe aanwas. In de koopsector gaat het met name om behoefte aan woningen in het prijssegment tussen €262.500 en €407.000 en in de huursector tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens.

De benodigde sociale voorraad

De doelgroep van beleid bestaat in gemeente Raalte uit 5.690 huishoudens in de gemeente Raalte (in aandeel gaat het om 39% van de totale bevolking). Een groot deel hiervan bestaat uit oudere huishoudens, 49% is 65 jaar of ouder. Iets minder dan de helft van de sociale doelgroep woont in een sociale huurwoning. De rest van de doelgroep van beleid weet zich in de andere segmenten te redden. Een deel van de sociale voorraad wordt bewoond door de midden- en hogere inkomens, ook wel goedkope scheefheid genoemd. In de gemeente Raalte is deze goedkope scheefheid circa 32% anno 2013. Dit is hoger dan landelijk gemiddeld, namelijk 26% anno 2012, maar niet hoger dan vergelijkbare gemeenten. De doelgroep van beleid (in de huursector) betaalt rond de 490 euro per maand aan het wonen (exclusief OZB). De netto woonquote voor deze groep is 31%. Dit betekent dat deze huishoudens ongeveer een derde van hun inkomen kwijt zijn aan het wonen. Ongeveer 47% van de huishoudens heeft een woonquote van 35% of meer.

In de toekomst neemt de doelgroep van beleid toe. Twee mechanismen liggen aan de toename ten grondslag: door de economische crisis krijgen huishoudens – behorende tot de beroepsbevolking – te maken met een inkomensdaling en door vergrijzing neemt de beroepsbevolking af en het aantal gepensioneerden toe. Deze laatste groep woont voor een toenemend aandeel in de koopsector en de sociale huursector hoeft dus niet recht evenredig met de doelgroep mee te groeien. Op basis van verschillende elementen is een raming van de toekomstige benodigde sociale voorraad gemaakt. Uitgaande van dezelfde aannamen als bij het bepalen van de woningbehoefte zal de benodigde sociale voorraad tot 2020 toe moeten nemen, gevolgd door een kleine afname in de periode 2020-2025. Wanneer het echter de lukt de huidige scheefheid terug te dringen tot 22% kan de voorraad tot 2025 op peil worden gehouden. Het is echter sterk afhankelijk van de verwachte economische ontwikkelingen en kabinetsmaatregelen.

Vergrijzing en extramuralisering

De toename van het aantal ouderen zal de komende decennia het straatbeeld wezenlijk doen veranderen en het voorzieningenpakket zal meer op deze doelgroep moeten worden toegespitst. Voor de woningmarkt betekent de vergrijzing vooral een afname van de dynamiek, want ouderen verhuizen maar in beperkte mate. Daarnaast zal de aanpassingsbehoefte toenemen, zodra ouderen minder goed ter been raken of met andere ouderdomsbeperkingen te maken krijgen. Dit geldt zowel voor de koop- als de huursector. De huursector is op dit moment vergrijsd. De komende jaren zal deze vergrijzing nog verder voortzetten. Maar ook de koopsector zal met de vergrijzing te maken krijgen. Door de extramuralisering zal dit vaker voorkomen, want de toegang tot intramuraal verblijf (verzorgingshuizen) is beleidsmatig voor bepaalde groepen ontzegd. De groep met beperkingen die leiden tot een indicatie zorgzwaartepakketten (ZZP) 1, 2, 3 en de helft van 4 wordt de toegang tot verzorgingshuizen ontzegd. In 2025 gaat het om een aantal van circa 250 personen.

Deze groep zal zich in de reguliere woningvoorraad moeten weten te redden. Overigens slagen zij daar voor een belangrijk deel al in, personen met vergelijkbare beperkingen wonen nu ook al vaak in gewone woningen. Niet omdat men niet anders kan, maar omdat men het wil en omdat er zorg aan huis (en door de partner) wordt geleverd. Toch is het niet vanzelfsprekend dat het in de toekomst ook automatisch goed gaat. Als zorgbehoevenden meer zelfstandig moeten gaan wonen, stelt dat eisen aan de woning, woonomgeving en de geboden ondersteuning.

Voor een deel van ZZP 3 en 4 geldt echter dat mogelijk wel specifieke (beschermd) woonvormen benodigd zijn. Het gaat om circa 120 personen in 2025. Dit betekent voor zowel de gemeente als de corporatie een druk op de aanpassings mogelijkheden van de bestaande voorraad. Ook kan gedacht worden aan kleinschalige zelfstandige nieuwbouwcomplexen (al of niet door gebruik te maken van bestaand vastgoed).

1 Inleiding

Aanleiding onderzoek

De gemeente Raalte wil dit jaar een nieuwe woonvisie opstellen. In 2011 is de vigerende woonvisie voor het laatst geactualiseerd met de notitie 'Woonvisie Raalte 2011-2015'. De woningmarkt is de afgelopen jaren flink veranderd, mede door demografische, economische en beleidsmatige ontwikkelingen. Voor het opstellen van de nieuwe woonvisie en voor het maken van belangrijke keuzes met betrekking tot (her)programmeren van het woningbouwprogramma is actueel inzicht nodig in de woningmarktsituatie in Raalte.

Het laatste woningmarktonderzoek dateert uit 2009. Destijds is een grootschalig enquête onderzoek gehouden onder de inwoners van de gemeente Raalte en Olst-Wijhe. Voor de nieuwe woonvisie wordt in dit onderzoeksrapport een actueel integraal beeld van de woningmarktanalyse gegeven op basis van bestaande bronnen, zoals het WoON 2012 (voor meer uitleg over de methode zie bijlage). Tevens worden enkele toekomstscenario's verkend.

De resultaten van dit woningmarktonderzoek zijn beleidsneutraal geschreven. Het dient als cijfermatige onderlegger voor verdere beleidsvorming.

Om schijnnaauwkeurigheid te vermijden zijn de uitkomsten in dit rapport afgerond op tientallen. Hierdoor kunnen verschillen ontstaan tussen de randtotalen en de opgetelde celwaarden.

Leeswijzer

De snelle lezer verwijzen we naar de samenvatting en conclusies aan het begin van dit rapport. Verder is deze rapportage als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de actuele woningmarktsituatie in de gemeente Raalte beschreven. Ingegaan wordt op de kenmerken van de woningvoorraad en de huishoudens, wie woont waar, woonwensen en de omvang van de goedkope scheefheid.
- In hoofdstuk 3 wordt de toekomst op drie terreinen verkend: demografie, economie en woonpatronen van huishoudens. Deze drie invalshoeken leggen de basis voor de toekomstscenario's.
- In hoofdstuk 4 brengen we op basis van de aannamen in hoofdstuk 3 de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte in de gemeente Raalte in beeld. Daarbij zoomen we in op de gewenste omvang van de sociale voorraad voor de toekomst.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de ontwikkeling van de zorgbehoefte als gevolg van vergrijzing en extramuralisering.
- In hoofdstuk 6 worden per kern enkele gegevens op een rij gezet aan de hand van kaartbeelden.

2 Actuele woningmarktsituatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk brengen we de woningmarktsituatie anno 2013 in beeld in de gemeente Raalte. We gaan in op de voorraad- en huishoudenssamenstelling en de woonsituatie van huishoudens. Tevens gaan we in op de verhuis- en woonwensen van de inwoners van Raalte.

2.2 Woningvoorraad

Op 1 januari 2013 bestond de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Raalte uit ca. 14.080 woningen¹. De totale woningvoorraad is iets groter, omdat een klein deel niet bewoond wordt als gevolg van (frictie)leegstand, door bijvoorbeeld een verhuizing of voorgenomen sloop of renovatie. In dit onderzoek zoeken we uit van de bewoonde woningvoorraad.

tabel 2-1 Bewoonde voorraad naar eigendom en type

		absoluut	%
koop	2/1 kap/vrijstaand	7.290	52%
	hoek/rijwoning	1.970	14%
	appartement	410	3%
corporatiehuur	grondgebonden	2.820	20%
	appartement met lift	450	3%
	appartement zonder lift	200	1%
overige huur		940	7%
		14.080	100%

Bron: WOZ, CFV, CBS, WoON 2012, SallandWonen, RIGO woningmarktsimulatie

Circa 69% van de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Raalte bestaat uit koopwoningen, vooral grondgebonden (tabel 2-1) en circa 24% uit corporatiewoningen van SallandWonen. De overige woningen zijn particuliere huurwoningen van beleggers of bijvoorbeeld eigenaar-bewoners die hun woning (tijdelijk) verhuren. SallandWonen bezit per 1 januari 2013 circa 3.490 (reguliere) woningen. Rekening houdend met (frictie)leegstand gaan we in het onderzoek uit van circa 3.470 bewoonde woningen anno 2013. Het merendeel van de corporatiewoningen betreft grondgebonden woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 2^e af-toppingsgrens. Het aandeel huurwoningen boven de liberalisatiegrens is klein. Voor wat betreft de koopsector wordt de voorraad in Raalte gedomineerd door 2 onder 1 kap- of vrijstaande woningen. De (door de bewoners) geschatte verkoopwaarde ligt vooral tussen de 188.000 en 407.000 euro.

¹ Raming op basis van woz-bestand gemeente Raalte, CBS, CFV, SallandWonen en WoON 2012.

tabel 2-2 Bewoonde voorraad naar eigendom, type en prijsklasse (huur) en geschatte verkoopwaarde (koop)

			absoluut	%
koop	grondgebonden	tot 188.000	1.150	8%
		188.000-262.500	3.640	26%
		262.500-407.000	3.240	23%
		> 407.000	1.230	9%
	appartement	tot 188.000	220	2%
		188.000-262.500	140	1%
		262.500-407.000	40	0%
		> 407.000	5	0%
sociale huur	grondgebonden	tot kwaliteitskortingsgrens	330	2%
		tot 2e aftoppingsgrens	2.310	16%
		tot liberalisatiegrens	180	1%
		boven liberalisatiegrens	-	0%
	appartement	tot kwaliteitskortingsgrens	140	1%
		tot 2e aftoppingsgrens	490	3%
		tot liberalisatiegrens	5	0%
		boven liberalisatiegrens	20	0%
overige huur			940	7%
totaal			14.080	100%

Bron: WOZ, CFV, CBS, WoON 2012, SallandWonen, RIGO woningmarktsimulatie

2.3 Huishoudens

Op 1 januari 2013 woonden in de gemeente Raalte circa 14.735 huishoudens. Het aantal huishoudens in de gemeente is iets groter dan het aantal bewoonde woningen. Naar schatting 660 huishoudens wonen buiten de reguliere woningvoorraad, zoals inwonende huishoudens en huishoudens in woonboten of recreatiewoningen. Deze categorie wordt in het onderzoek aangeduid als onzelfstandige woonruimten of onzelfstandig wonende huishoudens.

tabel 2-3 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in Raalte, 2013

		absoluut	%	Nederland
< 25 jaar		240	2%	5%
25-45 jaar	eenpersoons	860	6%	11%
	tweepersoons	760	5%	6%
	gezin	2.190	15%	15%
45-65 jaar	eenpersoons	1.130	8%	10%
	tweepersoons	1.980	13%	11%
	gezin	3.310	22%	17%
65-75 jaar	eenpersoons	640	4%	5%
	meerpersoons	1.590	11%	9%
75+	eenpersoons	1.130	8%	7%
	meerpersoons	900	6%	5%
totaal		14.740	100%	100%

Bron: CBS, RIGO woningmarktsimulatie

De huishoudenssamenstelling in Raalte bestaat uit relatief veel gezinnen tussen de 45 en 65 jaar. Het aantal jonge huishoudens tot 25 jaar is gering. Ten opzichte van Nederland gemiddeld wonen er ook meer ouderen. Circa 29% van de huishoudens is 65 jaar of ouder en 14% is ouder dan 75 jaar. Dit is hoger dan de landelijke percentages van respectievelijk 25% en 11%.

Samenstelling naar inkomen

Naast leeftijd en huishoudenssamenstelling is ook inkomen grotendeels bepalend voor de stappen die huishoudens op de woningmarkt (kunnen) zetten. In dit onderzoek maken we onderscheid naar vijf inkomensgroepen.

1. Primaire doelgroep: huishoudens die op basis van hun belastbaar jaarinkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De inkomens- en vermogensgrenzen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

		inkomensgrens
65-	eenpersoonshuishouden	€ 21.600
	meerpersoonshuishouden	€ 29.325
65+	eenpersoonshuishouden	€ 21.600
	meerpersoonshuishouden	€ 29.400

		vermogensgrens
		inkomensgrens
		per persoon
65-		€ 21.139
65+	< € 14.302	€ 49.123
	€ 14.302 - € 19.895	€ 35.131
	> € 19.895	€ 21.139

Bron: Ministerie van BZK

2. Secundaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de huurtoeslaggrenzen, maar tot €34.678 (prijspeil 2014)

De primaire doelgroep (1) en de secundaire doelgroep (2) noemen we samen de 'doelgroep van beleid'.

3. Lage middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van €34.678 tot €38.000.
4. Hoge middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van €38.000 tot €44.359 (prijspeil 2014).
5. Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan €44.539.

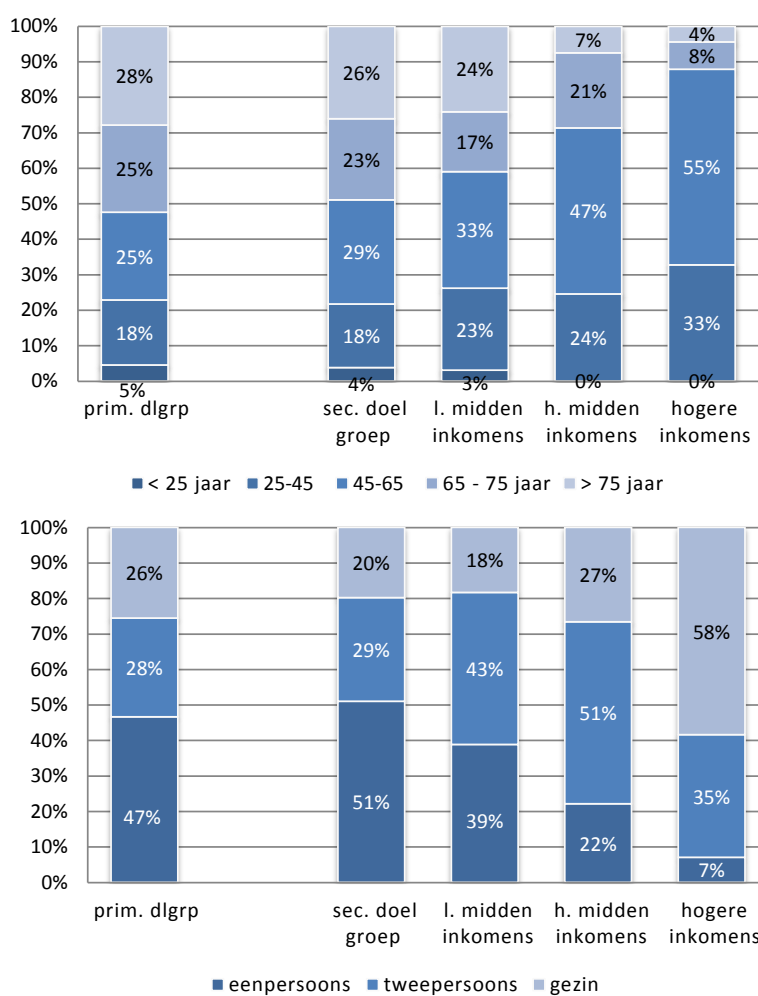
In de gemeente Raalte hoort circa 23% van de huishoudens tot de primaire doelgroep. Circa 39% van de huishoudens behoort tot de doelgroep van beleid (€34.678), ofwel 5.740 huishoudens. Op basis van het WoON 2012 behoorde landelijk 43% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid in 2012.

tabel 2-4 Omvang inkomensgroepen in Raalte (alle huishoudens)

	absoluut	%
primaire doelgroep	3.380	23%
secundaire doelgroep	2.360	16%
lagere middeninkomens	530	4%
hogere middeninkomens	1.320	9%
hogere inkomens	7.160	49%
totaal	14.730	100%

Bron: CBS, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-1 Samenstelling inkomensgroepen in Raalte (alle huishoudens)



Bron: CBS, RIGO woningmarktsimulatie

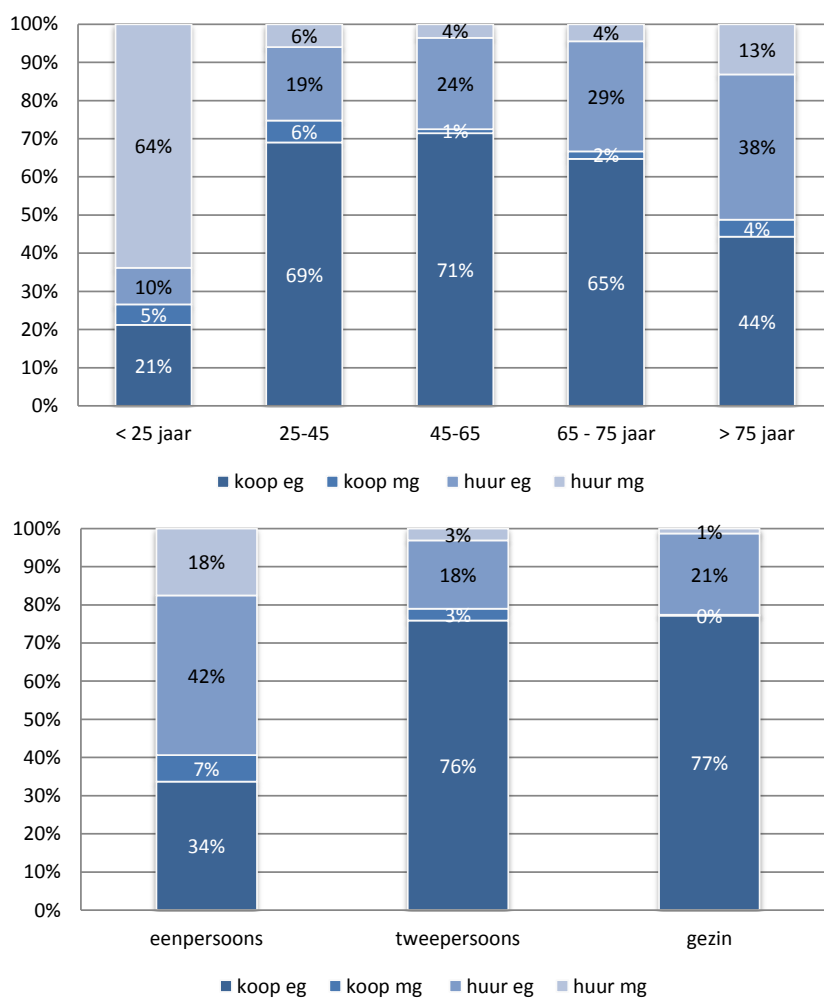
In Raalte is een groter deel van deze groep 65 jaar of ouder (49% ten opzichte van 35% landelijk). We zien ook dat het met name eenpersoons huishoudens zijn en in iets mindere mate tweepersoons. Het zijn ouderen die na het bereiken van de pensi-

oengerechtigde leeftijd te maken krijgen met een inkomensterugval. Vaak hebben deze ouderen echter wel vermogen wat bestaat uit een (grotendeels) afbetaalde koopwoning. De hogere inkomens bestaan veel vaker uit gezinnen en huishoudens tussen de 45 en 64 jaar.

2.4 Woonsituatie van huishoudens

De woonsituatie van huishoudens wordt vooral bepaald door leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen. In figuur 2-2 en tabel 2-5 een weergave van de woonsituatie van huishoudens in Raalte naar deze kenmerken.

figuur 2-2 Woonsituatie huishoudens naar leeftijd en huishoudenssamenstelling in Raalte, 2013



Bron: CBS, RIGO woningmarktsimulatie

Jongeren, ouderen en eenpersoonshuishoudens wonen relatief vaak in de huursector. Het omgekeerde geldt voor tweepersoons huishoudens en gezinnen. Voor ouderen geldt evenwel dat de nieuwe generaties steeds vaker in de koopsector wonen. Anno 2013 woont 67% van de huishoudens tussen de 65 en 75 jaar en 48% van de 75-plussers in een koopwoning. Wat meer is dan landelijk (het gaat om respectievelijk 58% en 40%). Door verschillen tussen generaties zal het aandeel ouderen in de koopsector de komende jaren toenemen (zowel landelijk als in Raalte).

tabel 2-5 Woonsituatie van huishoudens naar inkomensgroep, 2013, Raalte, exclusief onzelfstandig

	koop	sociale huur	particuliere huur	totaal
primaire doelgroep (A)	35%	52%	13%	100%
secundaire doelgroep (B)	55%	35%	9%	100%
lagere middeninkomens	64%	28%	8%	100%
hogere middeninkomens	73%	21%	6%	100%
hogere inkomens	87%	10%	3%	100%
totaal	69%	25%	7%	100%
doelgroep van beleid (A+B)	44%	45%	12%	100%

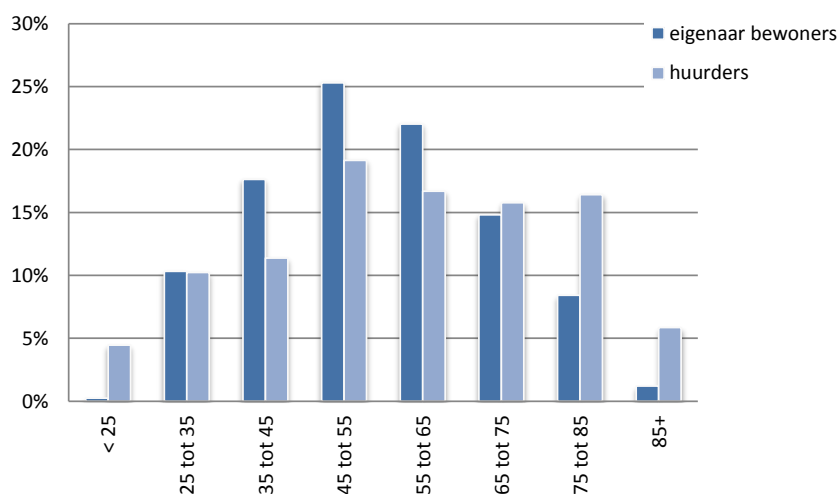
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Circa 52% van de primaire doelgroep woont in de sociale huursector en van de doelgroep van beleid 45%. De doelgroep van beleid woont ongeveer in gelijke mate in een koopwoning. Dit geldt niet voor de primaire doelgroep, waarvan 13% in een particuliere huurwoning woont. De midden- en de hogere inkomens wonen overwegend in de koopsector.

De leeftijdsopbouw van huurders versus eigenaar-bewoners

In figuur 2-3 staat de leeftijdsopbouw van zowel de huurderspopulatie als de populatie eigenaar-bewoners gedetailleerd weergegeven. Het eigenwoningbezit onder ouderen zal gaan toenemen, simpelweg omdat de huidige 55-plussers vaker in een koopwoning wonen dan de 55—plussers van 10 jaar geleden. De vergrijzingsgolf die eraan zit te komen bestaat daarmee grotendeels uit eigenaar-bewoners.

figuur 2-3 De leeftijdsopbouw van huurders en eigenaar-bewoners in de gemeente Raalte, 2013



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Op de ontwikkelingen in de huursector is hierbij nog beperkt ingegaan. Ook hier geldt dat een blik op het heden al iets zegt over de ontwikkelingen in de toekomst. De huursector is momenteel vergrijsd en dit zal de komende jaren nog verder doorzetten. In totaal is 38% van de huurders ouder dan 65 jaar. De nieuwe generaties (tussen de 45 en 65 jaar) zijn ongeveer even groot in omvang als de ouderen. Dit betekent dat de vergrijzing in de huursector voorlopig nog doorzet. Van een afname van de huurderspopulatie als gevolg van het overlijden van de huidige oudere generaties (boven de 65 jaar) zal op korte termijn op basis van demografische effecten nog geen sprake zijn.

Scheefheid en woonlasten huurders

Onder scheefheid wordt verstaan het deel van de sociale voorraad dat wordt bewoond door midden- en hogere inkomens. De scheefheid in Raalte is hoger dan Nederland gemiddeld, maar niet hoger dan vergelijkbare gemeenten. Circa 12% van de voorraad tot de liberalisatiegrens wordt bewoond door middeninkomens en 20% door de hogere inkomens. De goedkope scheefheid bedraagt daarmee 32% (landelijk 26%, bron WoON 2012).

tabel 2-6 Bewoning van de corporatievoorraad

	< €389	€389-€596	€596-€699	> €699	totaal	< €699
primaire doelgroep (A)	41%	46%	64%	9%	46%	46%
secundaire doelgroep (B)	37%	21%	5%	57%	22%	22%
lagere middeninkomens	3%	4%	2%	4%	4%	4%
hogere middeninkomens	4%	9%	1%	0%	8%	8%
hogere inkomens	15%	20%	29%	30%	20%	20%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep van beleid (A+B)	78%	66%	68%	65%	68%	68%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Een indruk van de woonlasten van huurders wordt gegeven in onderstaande tabel. Het gaat om het deel van het inkomen dat ze kwijt zijn aan het wonen. De woonlasten bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals kosten voor gas, elektriciteit en water.

tabel 2-7 Woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van huurders in een sociale huurwoning, 2013, in medianen

		primaire doelgroep (A)	secundaire doelgroep (B)	lagere midden inkomens	hogere midden inkomens	hogere inkomens	doelgroep van beleid (A+B)	totaal
netto huur (inclusief huurtoeslag)	€	275	€ 430	€ 440	€ 450	€ 460	€ 305	€ 380
energie	€	125	€ 120	€ 155	€ 155	€ 175	€ 120	€ 135
overige bijkomende lasten (excl. OZB)	€	40	€ 35	€ 40	€ 35	€ 40	€ 40	€ 40
totaal netto woonlasten	€	445	€ 585	€ 635	€ 645	€ 680	€ 490	€ 560
besteedbaar huishoudinkomen	€	1.240	€ 1.655	€ 2.100	€ 2.455	€ 3.360	€ 1.370	€ 1.700
woonquote		35,5%	32,3%	30,3%	25,4%	20,6%	30,9%	30,9%
huurquote		22,6%	23,0%	22,4%	17,2%	13,9%	20,8%	20,8%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Opgeteld is een doorsnee huurder in de corporatie huur tot de liberalisatiegrens rond de € 560 in de maand kwijt aan wonen. Het grootste deel van de woonlasten bestaat uit de netto huur (incl. servicekosten). In Raalte gaat het ongeveer om €380 per maand. Huishoudens uit de primaire doelgroep ontvangen huurtoeslag en betalen mede daardoor ongeveer 150 tot 200 euro minder aan huur dan huishoudens uit de andere doelgroepen.

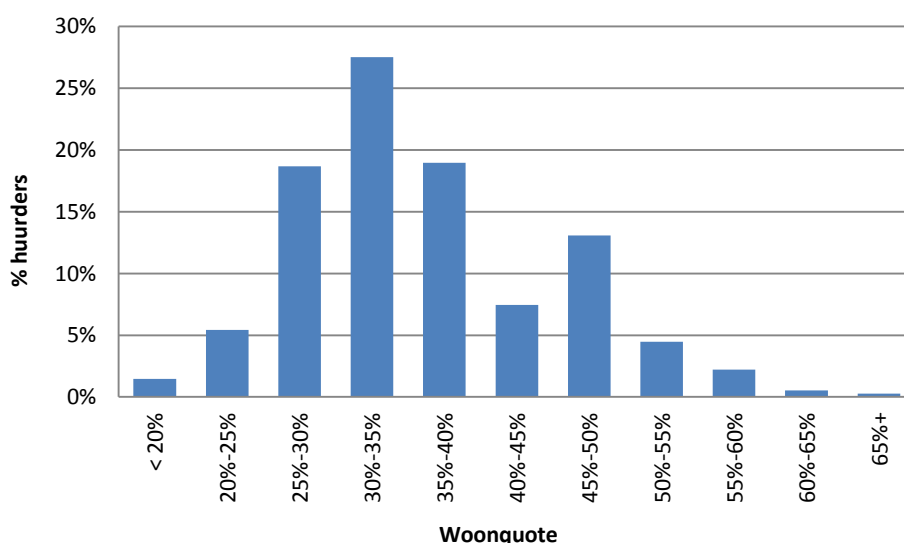
tabel 2-8 Mediane woon- en huurquote van huurders in een sociale huurwoning, naar inkomensgroep

huurders < lib. grens	aantal	netto woonquote	netto huurquote
primaire doelgroep (A)	1.590	35,5%	22,6%
secundaire doelgroep (B)	760	32,3%	23,0%
lagere middeninkomens	150	30,3%	22,4%
hogere middeninkomens	270	25,4%	17,2%
hogere inkomens	690	20,6%	13,9%
totaal	3.450	30,9%	20,8%
doelgroep van beleid (A+B)	2.350	34,5%	22,6%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

De mediane huurquote (het deel dat huurders van sociale corporatiewoningen kwijt zijn aan hun huur ten opzichte van hun inkomen) ligt in Raalte op 20,8% en de woonquote (het deel dat huurders aan wonen kwijt zijn ten opzichte van hun inkomen) ligt op 30,9%. Landelijk ligt dit op respectievelijk circa 23,7% en 34,8%. De doelgroep van beleid heeft in Raalte een gemiddelde woonquote van 34,5%.

figuur 2-4 Aandeel huurders (binnen de doelgroep van beleid) naar klasse van woonquotes in een sociale huurwoning



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

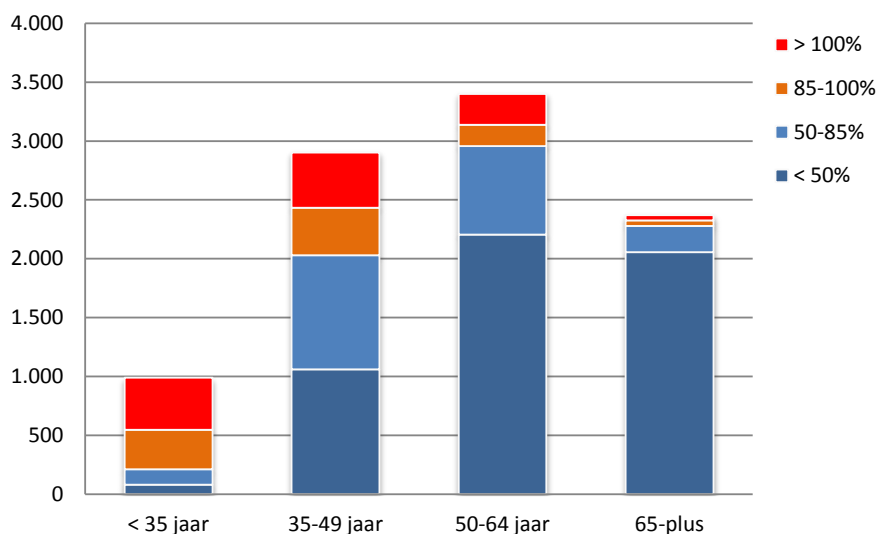
Een kleine groep (binnen de doelgroep van beleid) is de helft of meer van hun inkomen kwijt aan wonen in de sociale sector. Dit betreft ongeveer 7%. Bijna de helft van de huurders heeft een woonquote van 35% of hoger.

Hypotheekschuld ten opzichte van de verkoopwaarde

Een fenomeen dat sterk op het conto van de crisis kan worden geschreven is de zogeheten 'onderwaterhypotheek'. Eigenaar-bewoners hebben de waarde van hun huis zien dalen, terwijl hun schuld grotendeels intact is gebleven. In sommige gevallen is de waarde zo zeer gedaald, dat bij eventuele verkoop een restschuld resteert. De hypotheek komt 'onder water' te staan. Zo lang de bewoners de hypotheeklasten kunnen opbrengen en niet willen verhuizen hebben ze daar weinig last van. Het belemmert echter wel hun mogelijkheden tot doorstroming en kan problematisch uitpakken bij een gedwongen verkoop, bijvoorbeeld na scheiding. Het gaat vaak om jonge eigenaren, die op de top van de markt hebben gekocht en zich daarbij maximaal in de schuld hebben gestoken.

In de bankwereld wordt in dit verband gekeken naar de 'loan to value' (LTV), ofwel de verhouding tussen geleend bedrag en de waarde van het onderpand. Is de LTV groter dan 1,0 (of 100%), dan dreigt een restschuld bij verkoop. Met behulp van het WoON is de LTV te reproduceren, afgaande op het door respondenten opgegeven geleende bedrag en de eveneens door de eigenaren geschatte verkoopwaarde (in 2012). Dit is een grove schatting (in de praktijk zijn er vele verschillende hypotheekconstructies, waarvan de details niet in het WoON bekend zijn), die niettemin een goede indicatie geeft.

figuur 2-5 Hypotheekschuld in verhouding tot de verkoopwaarde van de woning in de gemeente Raalte



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 2-9 Hypotheekschuld in verhouding tot de verkoopwaarde van de woning in de gemeente Raalte

	< 50%	50-85%	85-100%	> 100%	totaal	
< 35 jaar	8%	13%	34%	45%	100%	990
35-49 jaar	37%	33%	14%	16%	100%	2.900
50-64 jaar	65%	22%	5%	8%	100%	3.400
65-plus	87%	9%	2%	2%	100%	2.370
totaal	56%	21%	10%	13%	100%	9.670

(hypotheekschuld = bedrag waarover rente is verschuldigd)

(verkoopwaarde geschat door de eigenaar-bewoner zelf)

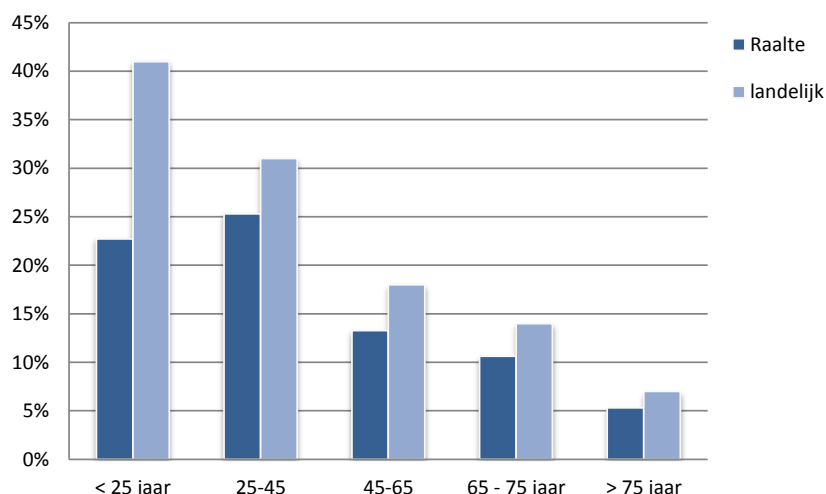
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Het aandeel 'onderwatergevallenen' in Raalte is ca. 13% (absoluut circa 1.220 huishoudens), dit is lager dan landelijk (19%). Het zijn veelal jongere eigenaren die hier onder vallen. Doorstroming naar een duurdere woning is voor deze groep moeilijk. Oudere eigenaren hebben nauwelijks te maken met een dreigende restschuld. Ouderen hebben vaak nog in de goedkope tijd gekocht en hebben hun schuld al gedeeltelijk of geheel afgelost. Hun woning is evengoed in waarde gedaald als gevolg van de crisis, maar de actuele verkoopwaarde bevindt zich nog altijd ruim boven het geleende bedrag.

2.5 Woningzoekenden en woonwensen

Het merendeel van de huishoudens in Raalte woont prima en heeft geen plannen om binnen 2 jaar te verhuizen.

figuur 2-6 Verhuiscapaciteit per leeftijdsgroep in de gemeente Raalte (2013) en landelijk (2012)



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

In de gemeente Raalte wonen anno 2013 ca. 2.220 huishoudens met een verhuiscapaciteit: huishoudens in een zelfstandige woning die binnen twee jaar graag willen doorstromen naar een andere zelfstandige woning (ook wel doorstromers genoemd). In aandeel gaat het om 16% van het totaal aantal huishoudens. Dit is lager dan het landelijk aandeel van 21%.

Jonge huishoudens zijn het meest verhuiscapaciteit, terwijl ouderen veel honkvaster zijn (figuur 2-6). Van de zelfstandig wonende huishoudens tot 25 jaar wil bijna 23% verhuizen, terwijl het bij ouderen gaat om ca. 11% van de huishoudens tussen de 65 en 75 jaar 5% van de 75 plussers. In elke leeftijdsklasse geldt dat huishoudens minder dan landelijk gemiddeld verhuiscapaciteit zijn.

Naast deze groep doorstromers wonen naar schatting 1.110 starters in de gemeente Raalte die binnen een termijn van twee jaar graag een zelfstandige woningen zouden willen betrekken. Niet al deze starters overwegen ook om daadwerkelijk in Raalte te gaan wonen. Volgens het WoON gaat het om ongeveer 66% van de starters die de voorkeur geeft aan een (zelfstandige) woning in Raalte. Dit is vergelijkbaar met het onderzoek uit 2009. Toen was circa 60% van de starters op zoek naar een woning in de eigen gemeente. De overige starters zoeken buiten de gemeente, vaak vanwege werk of studie. Zo bleek ook in 2009.

Woonwensen

In deze paragraaf staan de woonwensen uiteen van diverse (doel)groepen in de gemeente Raalte die de komende twee jaar willen verhuizen.

tabel 2-10 wensprofiel potentiële doorstromers (totaal bijna 2.170 huishoudens) en starters (in totaal circa 700)

	doorstromers							
	gezin		primaire + secundaire doelgroep		midden inkomens		totaal	starters Raalte
eigendom en type								
huur	eengezins	21%	28%	38%	17%	19%	24%	
	meergezins	2%	47%	26%	42%	19%	33%	
koop	eengezins	74%	9%	33%	34%	56%	38%	
	meergezins	3%	16%	3%	7%	6%	5%	
eigendom en prijsklassen								
huur	tot kwaliteitskortingsgrens	3%	5%	34%	9%	2%	10%	
	tot 2e aftoppingsgrens	11%	31%	4%	27%	17%	33%	
	tot liberalisatiegrens	7%	14%	13%	5%	8%	12%	
	boven liberalisatiegrens	2%	25%	14%	18%	11%	2%	
koop	tot 188.000	8%	6%	7%	9%	9%	23%	
	188.000-262.500	25%	4%	18%	23%	23%	16%	
	262.500-407.000	33%	14%	7%	8%	23%	4%	
	> 407.000	11%	1%	3%	1%	7%	0%	
aantal kamers								
	1, 2 kamers	3%	16%	9%	21%	6%	19%	
	3 kamers	10%	52%	42%	36%	27%	44%	
	4 kamers	17%	22%	27%	19%	23%	16%	
	5 of meer kamers	56%	2%	12%	15%	32%	7%	
	onbekend	14%	8%	11%	9%	12%	15%	
totale woonoppervlakte								
	t/m 60 m2	2%	20%	10%	13%	6%	12%	
	t/m 80 m2	6%	9%	10%	19%	9%	16%	
	t/m 100 m2	11%	8%	23%	16%	15%	9%	
	t/m 120 m2	8%	14%	13%	6%	9%	5%	
	t/m 150	11%	5%	6%	12%	10%	6%	
	150+	26%	1%	7%	8%	17%	6%	
	onbekend	35%	43%	31%	27%	34%	48%	
N=	880	340	750	270	2.220	730		

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

- van *alle doorstromers* wenst meer dan de helft een grondgebonden koopwoning, vooral tussen de 188.000 en 407.000 euro. Circa 38% van de doorstromers is op zoek naar een huurwoning, zowel grondgebonden als een appartement. Deze laatste vraag is vooral afkomstig van ouderen, waarover hierna meer. De wens te verhuizen naar een koopappartement is gering. Dit bleek ook uit het enquêteenonderzoek uit 2009 onder de bewoners van Raalte.
- De doorstromers op zoek naar een huurwoning, bestaat voornamelijk uit ouderen. *Verhuisgeneigde ouderen* richten zich volgens de opgegeven woonwensen vooral op de huursector in de prijsklasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens of in het duurdere segment boven de liberalisatiegrens. Iets meer dan de helft van de oudere doorstromers is op zoek naar een woning van 3 kamers. Uit het onderzoek in 2009 bleek dat ouderen voorkeur hebben

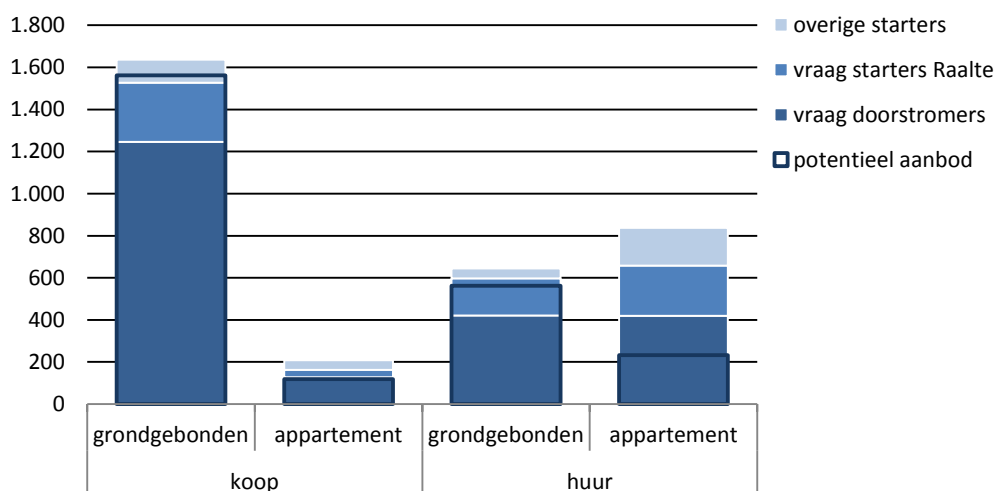
voor een zelfstandige seniorenwoning of een zelfstandig seniorenappartement. Circa 79% van de huishoudens gaf aan dat de woning gelijkvloers en/of rolstoel-toegankelijk moet zijn. Maar ook de ligging was van belang, namelijk nabij winkelvoorzieningen.

- De *gezinnen* geven de voorkeur aan een grondgebonden koopwoning in de prijsklasse 262.500 tot 407.000 euro of in de prijsklasse daaronder. De woning dient over 5 kamers of meer te beschikken en een kwart van de gezinnen geeft expliciet aan dat de woning een totale woonoppervlakte moet hebben van 150 m² of meer.
- Meer dan de helft van de *doelgroep van beleid* (64%) wenst een huurwoning en een derde een grondgebonden koopwoning. De groep die wil huren bestaat voor het grootste deel uit doorstromers op zoek naar een huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens. Doorstromers die willen kopen zoeken relatief vaak een koopwoning met een vraagprijs tussen de 188.000 en 262.500 euro (18%).
- De *middeninkomens* willen of een huurappartement of een grondgebonden koopwoning. Qua prijssegment gaat het om huurwoningen boven de kwaliteitskortingsgrens en tot de 2^e aftoppingsgrens of een koopwoning tussen de 262.500 en 407.000 euro.
- *Starters* die in Raalte willen blijven wonen wensen een huurwoning (iets vaker appartement dan grondgebonden) of een grondgebonden koopwoning. In totaal wenst 57% een huurwoning. Ook in 2009 was er een grote groep starters met een voorkeur voor een (grondgebonden) koopwoning. De wensen van starters liggen qua prijs vooral in het huursegment boven de kwaliteitskortingsgrens en tot de tweede aftoppingsgrens of in de koopsector tot 188.000 euro en in iets mindere mate tot de 262.500 euro. De helft van de starters geeft aan een woning te zoeken met 3 kamers.

2.6 Vraag-aanbod-verhoudingen

In figuur 2-7 op de volgende bladzijde is de woningvraag van de huishoudens en starters in de gemeente Raalte afgezet tegen het potentiële aanbod uit de voorraad in Raalte dat vrij zou komen als alle doorstromers hun woonwensen zouden realiseren. Deze vraag-aanbod verhoudingen geven inzicht in de spanningen op dit moment en hangen sterk samen met het sentiment op de woningmarkt. Het potentiële aanbod van doorstromers is groter dan de vraag van doorstromers, omdat huishoudens die naar een intramurale instelling of naar het buitenland verhuizen wel een zelfstandige woning aanbieden, maar er niet één vragen. De vraag van huishoudens elders in Nederland of vanuit het buitenland is bij de analyses niet meegenomen. Overigens gaf in 2009 85% van de doorstromers aan in Raalte te willen blijven wonen.

figuur 2-7 Woningvraag in de gemeente Raalte afgezet tegen het potentiële aanbod in Raalte, naar woningtype en eigendom, 2013



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Het grootste deel van de woningzoekenden zegt een grondgebonden koopwoning te zoeken. Echter, het grootste deel van de huishoudens laat bij een mogelijke verhuizing ook een grondgebonden koopwoning achter. Door doorstroming kan de behoefte aan grondgebonden koopwoningen dus min of meer worden gestild. In 2009 was volgens het enquête onderzoek de druk op de grondgebonden koopwoningen groter. Hetzelfde geldt voor de koopappartementen. Dit was nog voordat de crisis duidelijke effecten op de woningmarkt begon te vertonen.

Een relatief klein deel van de woningzoekenden geeft aan een koopappartement te wensen, maar omdat er ook nauwelijks aanbod is, overstijgt de vraag het (potentiele) aanbod amper. In 2009 waren het vooral de twijfelaars die eventueel voor meer vraag dan aanbod zorgden.

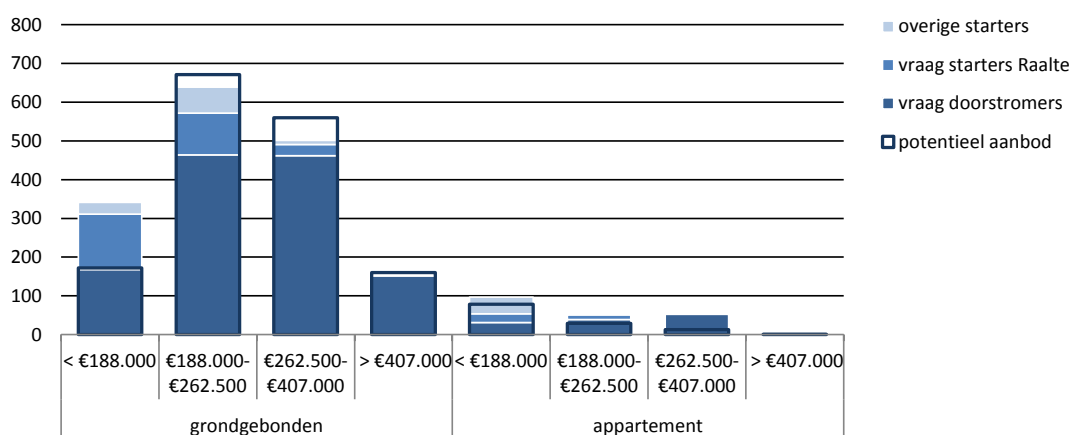
Voor huurappartementen geldt dat er (net als in 2009) meer vraag is dan (potentieel) aanbod. Het is echter een onzeker segment daar waar het gaat om vraag-aanbod verhoudingen. De vraag is deels afkomstig van starters; als zij in Raalte een appartement zoeken is dit vaak een tussenstap naar de gewenste grondgebonden koopwoning. Onder de doorstromers is de vraag vooral afkomstig van oudere huurders en oudere eigenaar bewoners. Met name de laatste groep is erg kritisch (kwaliteit, prijs en ook locatie zijn van groot belang). Daarnaast geldt dat de startersvraag naar appartementen ook naar een gezinswoning kan afwijken.

Voor de grondgebonden huurwoningen geldt dat het potentiële aanbod iets kleiner is dan de omvang van de vraag. Ook hier geldt dat de vraagaanbod-verhoudingen met enige voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd. Het aanbod komt immers alleen vrij als ook iedereen daadwerkelijk verhuist, ouderen zijn daarin vaak terughoudend en voor jongeren geldt dat het lastiger is geworden een koopwoning te bemachtigen/financieren. Daarnaast geldt zoals al eerder aangegeven dat de startersvraag naar

appartementen ook naar een gezinswoningen kan afwijken. In 2009 was het aanbod aan grondgebonden huurwoningen aanzienlijk groter dan de expliciete vraag. Echter indien de twijfelaars uiteindelijk zouden kiezen voor een grondgebonden huurwoning zou de vraag het aanbod overtreffen. De crisis vertoont hier duidelijke effecten. In slechtere tijden kiezen doorstromers vaker voor een huurwoning. Dit zien we wel in het WoON 2012, maar nog niet in het enquête onderzoek uit 2009.

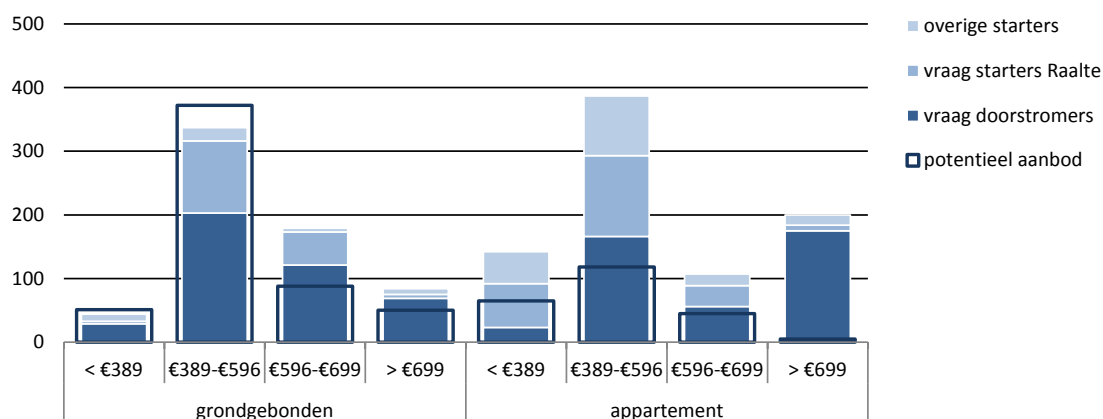
In figuur 2-8 en figuur 2-9 zijn de vraagaanbod-verhoudingen uitgesplitst naar prijs.

figuur 2-8 Woningvraag van doorstromers en starters in de gemeente Raalte die een koopwoning wensen afgezet tegen het potentiële aanbod aan koopwoningen, 2013



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-9 Woningvraag van doorstromers en starters in de gemeente Raalte die een huurwoning wensen afgezet tegen het potentiële aanbod aan huurwoningen, 2013



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

In de koopsector zijn er mede als gevolg van de economische crisis kleine overschotten zichtbaar in het duurdere segment. Het is dan ook niet voor niets dat met name in dit segment de prijzen dalen en de verkoop moeizaam verloopt. Voor koopappartementen geldt dat er in het goedkoopste segment meer aanbod dan vraag is. In het segment daarboven is vraag en aanbod redelijk in balans en in het duurdere segment overstijgt de vraag het aanbod. Dit wil overigens niet zeggen dat er sprake is van grote uitbreidingsbehoefte, de aantallen zijn zeer klein en een nieuwbouwcomplex omvat per definitie meerdere woningen dus de markt kan snel verzadigd raken.

Het potentiële tekort aan huurappartementen uit zich met name in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens. De vraag naar een huurappartement is vooral afkomstig van ouderen, die zoals gemeld kritisch zijn. Opvallend is het grote theoretische tekort aan huurappartementen boven de liberalisatiegrens. In 2009 was hier geen sprake van. Er waren weinig woningzoekenden met een dergelijk wens. Circa driekwart van de vraag komt van de hogere (midden) inkomens en met name van huishoudens boven de 55 jaar, bestaande uit tweepersoons huishoudens. Dit is meer een kwaliteitsvraag dan een vraag naar een dure huurwoning. Het gaat om een kwalitatief goede huurwoning die aan de gewenste criteria voldoet.

Voor grondgebonden huurwoningen geldt dat binnen de huursector meer vraag dan aanbod is in het segment boven de tweede aftoppingsgrens en potentiële overschotten in de goedkopere, kwalitatief mindere, segmenten.

3 Toekomstige ontwikkelingen

3.1 Inleiding

De voorgaande hoofdstukken geven een beeld van de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeente Raalte. In dit hoofdstuk verkennen we enkele toekomstige ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomstige woningmarktsituatie. Het gaat om demografische en economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van het eigenwoningbezit. In hoofdstuk 4 brengen we de effecten hiervan in beeld op de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte.

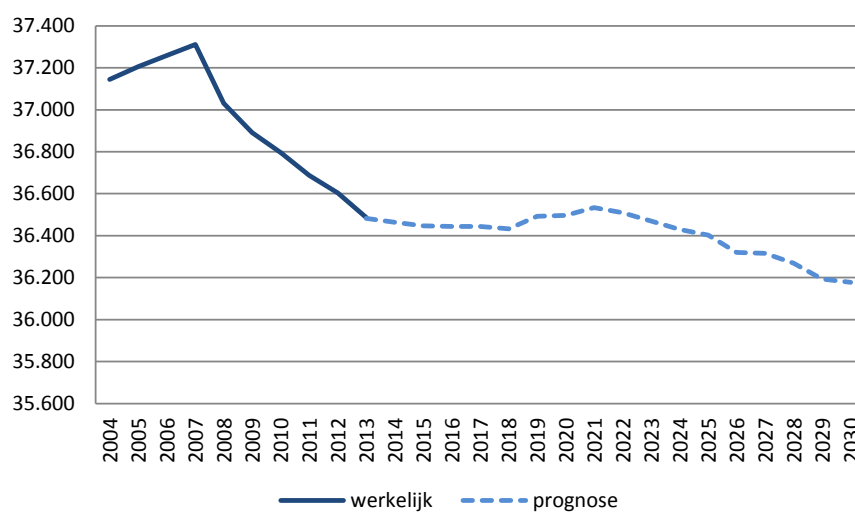
3.2 Demografische ontwikkelingen

Er zijn in Nederland verschillende bevolkingsprognoses voorhanden: landelijke prognoses van het CBS/PBL en Primos en lokale prognoses van provincies, regio's en gemeenten. Voor elke prognose geldt dat het gaat om een effectverkenning: hoe de toekomst eruit zal zien is en blijft onzeker. In dit onderzoek is uitgegaan van de meest actuele Primos prognose 2013.

Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens

De afgelopen jaren is het aantal inwoners in de gemeente Raalte licht gedaald met circa 825 inwoners in de afgelopen acht jaar. De Primos prognose voorspelt op korte termijn een gelijkblijvend aantal, gevolgd door een korte lichte groei. Vanaf 2021 neemt het aantal inwoners weer geleidelijk af.

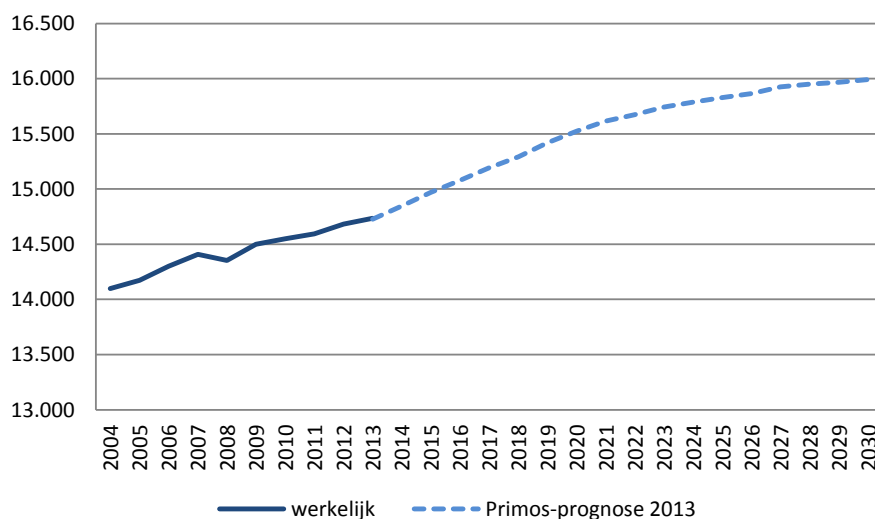
figuur 3-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners in de gemeente Raalte, volgens Primos 2013



Bron: CBS Statline, Primos prognose 2013, bewerking RIGO

Voor de ontwikkeling op de woningmarkt is vooral de ontwikkeling van huishoudens van belang. Het aantal huishoudens is (door individualisering en extramuralisering) toegenomen. De Primos prognose voorspelt dit ook voor de komende periode. Het aantal huishoudens zal tussen 2013 en 2020 toenemen met circa 790 huishoudens en in de vijf jaren daarna nog eens met 300 huishoudens.

figuur 3-2 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Raalte, volgens Primos 2013



Bron: CBS Statline, Primos prognose 2013, bewerking RIGO

Een veranderende samenstelling van de bevolking

In dit onderzoek gaan we uit van de ontwikkelingen volgens de Primos prognose. Ook in deze prognose zitten diverse aannamen rondom migratie, nieuwbouw, huishoudensvorming etc. verwerkt. Naast de totale omvang van het aantal huishoudens doet Primos ook een voorspelling omtrent de verschillende leeftijdsgroepen. In tabel 3-1 staat de ontwikkeling naar leeftijd en type huishouden weergegeven.

De toename van het aantal huishoudens de komende jaren bestaat vooral uit oudere huishoudens. Het aantal 65+ers zal met bijna 2.000 huishoudens toenemen in de periode 2013-2025, een toename van 45%. Hiertegenover staat een afname van het aantal huishoudens tussen de 40 en 55 jaar. Dit zorgt voor een toenemende vergrijzing in de gemeente Raalte, zie ook figuur 3-3. Uiteraard hebben deze ontwikkelingen consequenties voor de woningbehoefte op de (middel)lange termijn. Welke dit precies zijn wordt in hoofdstuk 4 uitgewerkt.

Wanneer de prognose verder wordt doorgetrokken blijkt dat na 2030 de groei van het aantal huishoudens tot stilstand komt (zie tabel in de bijlage). Na 2035 wordt een afname voorspeld. Het aantal huishoudens tussen de 65 en 75 jaar neemt vanaf 2030 af. De afname van het aantal huishoudens tussen de 45 en 65 jaar loopt op zijn eind. De groep blijft gelijk in omvang of neemt licht toe. De vergrijzing (huishoudens van 75

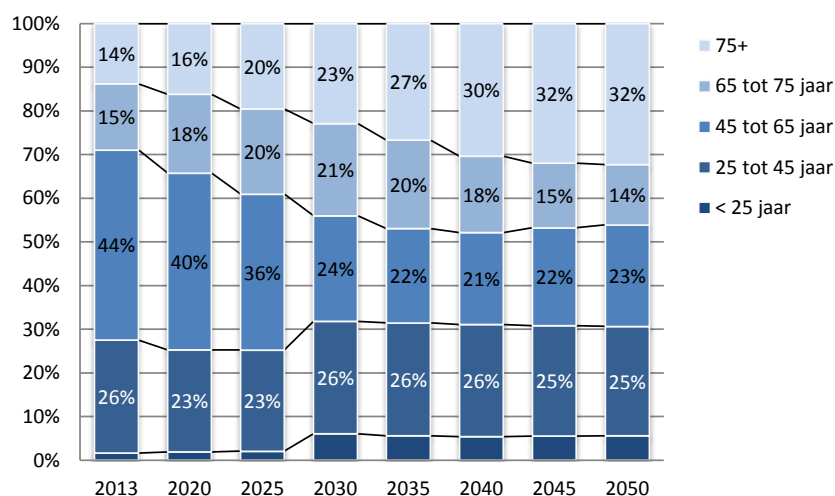
jaar en ouder) zet voorlopig nog voort tot circa 2045. Zie figuur 3-3 en de tabel in de bijlage. Dit zijn echter zeer lange termijn voorspellingen en daarmee ook onzekerder dan de korte termijn prognoses.

tabel 3-1 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de gemeente Raalte in de periode 2013-2025 volgens de Primos prognose 2013

		aantal huishoudens			ontwikkeling	
		2013	2020	2025	2013-2020	2013-2025
< 25 jaar		240	300	330	60	90
25-35 jaar	eenpersoons	460	410	350	-50	-110
	tweepersoons	560	600	550	40	-10
	gezin	500	640	720	140	220
35-40 jaar	eenpersoons	190	190	150	0	-40
	tweepersoons	110	170	170	60	60
	gezin	680	640	690	-40	10
40-45 jaar	eenpersoons	200	170	170	-30	-30
	tweepersoons	100	100	130	0	30
	gezin	1.000	720	730	-280	-270
45-55 jaar	eenpersoons	570	560	480	-10	-90
	tweepersoons	450	380	310	-70	-140
	gezin	2.410	1.910	1.530	-500	-880
55-65 jaar	eenpersoons	570	930	980	360	410
	meerpersoons	2.420	2.510	2.340	90	-80
65-75 jaar	eenpersoons	640	860	1.140	220	500
	meerpersoons	1.590	1.940	1.950	350	360
75+	eenpersoons	1.130	1.370	1.620	240	490
	meerpersoons	900	1.150	1.480	250	580
totaal		14.740	15.530	15.830	790	1.090

Bron: CBS Statline, Primos prognose 2013, bewerking RIGO

figuur 3-3 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd in de gemeente Raalte in 2013-2050

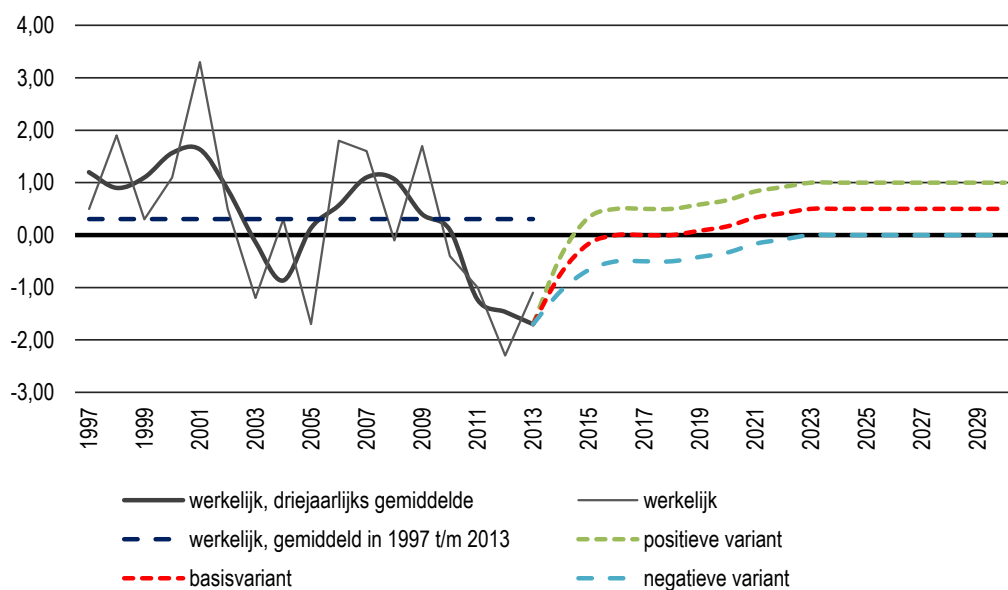


Bron: CBS Statline, Primos prognose 2013, bewerking RIGO

3.3 Economische ontwikkelingen

Ook de toekomstige economische ontwikkelingen hebben hun weerslag op de woningbehoefte. De financiële speelruimte van huishoudens op de woningmarkt hangt af van hun koopkracht. In de periode 2010 t/m 2013 was er sprake van een negatieve koopkrachtontwikkeling. In de kortetermijnraming van het CPB van maart 2014 wordt voor de jaren 2014 en 2015 een positieve koopkrachtontwikkeling verwacht. Voor de jaren daarna is onzekerheid troef en zelfs de korte termijnramingen worden door het CPB met grote regelmaat herzien. We werken daarom met drie economische scenario's. In de basisvariant gaan we ervan uit dat de economie langzaam weer zal aantrekken: na een negatief jaar in 2014 zal de koopkracht een aantal jaar niet toe- of afnemen, gevolgd door een positieve koopkrachtontwikkeling in de periode 2020 tot 2030 (figuur 3-4). Bij de negatieve variant is de daling van de koopkracht groter en houdt de economische crisis langer aan: tot 2022 neemt de koopkracht van huishoudens (licht) af. Bij de positieve variant is er sprake van een positieve koopkrachtontwikkeling gedurende de gehele periode 2014 tot 2030.

figuur 3-4 *Koopkrachtontwikkeling van huishoudens in Nederland (jaarlijkse toe- en afname in procentpunten), werkelijke ontwikkeling in 1997 t/m 2013 en prognose 2014 tot 2030 volgens drie varianten*



Bron: CPB, bewerking RIGO, RIGO

3.4 Ontwikkeling van het eigenwoningbezit

Voor de raming van de woningbehoefte in hoofdstuk 4 nemen we de huidige woonpatronen als basis, met twee uitzonderingen.

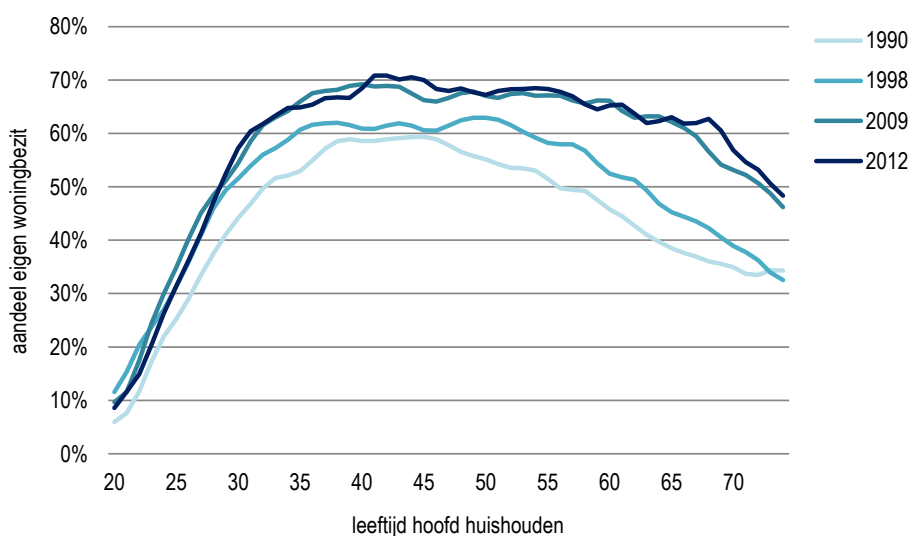
Voor de toekomst veronderstellen we dat het eigen woningbezit onder nieuwe generaties nog wat lager zal zijn. Dat wil zeggen dat jongeren in 2025 en 2030 structureel

minder vaak eigenaar-bewoner zijn in vergelijking met hun leeftijdgenoten in 2013. Ze kopen nog wel, maar pas op latere leeftijd.

Onder de toekomstige generatie ouderen ligt het eigen woningbezit wel hoger. Steeds meer ouderen hebben in een eerder stadium van hun wooncarrière de stap naar een koopwoning gemaakt, terwijl de generatie voor wie een eigen huis alleen voor de happy few was weggelegd langzaam maar zeker in de minderheid raakt.

De afgelopen decennia is het eigen woningbezit in Nederland gestaag toegenomen (figuur 3-5). De afgelopen drie jaar is deze toename echter tot stilstand gekomen. Onder de nieuwe generatie huishoudens is het eigen woningbezit zelfs gedaald. Was in 2009 nog 38% van alle huishoudens onder de dertig jaar in een koopwoning te vinden, in 2012 is dit aandeel gedaald naar 35% (landelijke cijfers). Op de achtergrond spelen strengere kredietbeisen, toegenomen risicobesef en ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, die er voor zorgen dat jonge woningzoekenden zich niet kunnen en ook liever niet te snel willen binden aan een koopwoning. We zien ook dat jongeren vaker dan voorheen in het alternatieve circuit zijn gehuisvest of inwonend zijn, dat kinderen langer bij hun ouders blijven wonen of na een studie of scheiding weer bij hun ouders intrekken.

figuur 3-5 Ontwikkeling van het aandeel eigenwoningbezit naar leeftijd in Nederland in 1990 tot 2012



Bron: WBO 1990 en 1998, WoON 2009 en 2012, bewerking RIGO

4 Doelgroep en woningbehoefte 2020-2025

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 is de toekomst op drie terreinen verkend: demografie, economie en woonpatronen van huishoudens. Op basis van deze aannamen brengen we in dit hoofdstuk de ontwikkeling van de doelgroepen en de woningbehoefte in de gemeente Raalte in beeld. Ook maken we – onder gedane aannamen – de behoefte aan sociale huurwoningen inzichtelijk. De exacte doorwerking van het beleid, de economie en de demografie op de woningmarkt is en blijft echter ongewis. Er is geen model voorhanden waarmee exact kan worden berekend hoe de toekomst eruit ziet. Wel kunnen op basis van heldere aannamen effecten worden doorgerekend, wat we in dit hoofdstuk hebben gedaan.

4.2 Omvang en ontwikkeling van de doelgroepen

Hiervoor zijn de ontwikkelingen weergegeven voor wat betreft de verwachte huishoudenssamenstelling in Raalte. In deze paragraaf komen ook de inkomens van huishoudens aan bod. Hiervoor is gebruik gemaakt van drie economische scenario's (zie ook hoofdstuk 3).

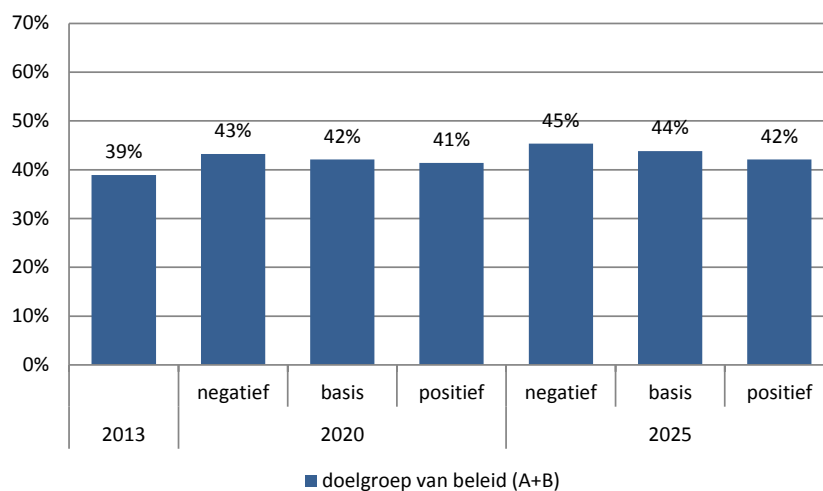
tabel 4-1 Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen in de gemeente Raalte in de periode 2013 tot 2025 volgens drie scenario's

	2013	2013 tot 2020			2020 tot 2025			2013 tot 2025		
		negatief	basis	positief	negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
primaire doelgroep (A)	3.380	520	410	310	270	190	150	790	600	450
secundaire doelgroep (B)	2.360	450	400	390	210	210	90	660	600	480
lagere middeninkomens	530	80	80	90	30	50	70	120	130	160
hogere middeninkomens	1.320	110	90	30	-20	-50	-10	90	40	30
hogere inkomens	7.160	-370	-180	-30	-200	-100	-	-560	-280	-20
totaal	14.730	800	800	800	300	300	300	1.090	1.100	1.090
doelgroep van beleid (A+B)	5.730	980	810	700	470	400	230	1.450	1.210	930

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Volgens elk scenario neemt de doelgroep van beleid tot 2025 in aantal toe. Tot 2025 volgens het negatieve scenario met 1.450 huishoudens en volgens het meest positieve scenario met 930 huishoudens. Ook in aandeel ten opzichte van het totaal aantal huishoudens zal de doelgroep van beleid toenemen, van 39% in 2013 tot 44% in 2025 volgens het basisscenario. Het aantal hogere inkomens neemt in Raalte naar verwachting af, met uitzondering van het meest positieve scenario waarin deze groep nog licht zal toenemen. De middeninkomens nemen iets in aantal toe, dit geldt met name voor de lagere middeninkomens.

figuur 4-1 Omvang doelgroep van beleid in de gemeente Raalte in 2013, 2020 en 2025 volgens drie scenario's

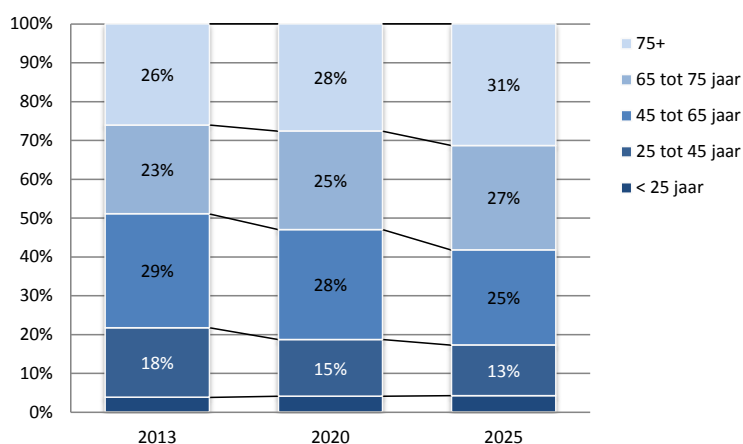


Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Ontwikkeling samenstelling doelgroep van beleid

In voorgaande hoofdstuk werd reeds duidelijk dat het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder flink zal gaan toenemen de komende jaren en het aantal middelbare huishoudens afnemen. Zo ook binnen de doelgroep van beleid. Dit betekent dat deze doelgroep voor een steeds groter deel uit ouderen zal bestaan.

figuur 4-2 Samenstelling van de doelgroep van beleid in 2013, 2020 en 2025 in de gemeente Raalte volgens het basisscenario



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Binnen de doelgroep neemt het aandeel 75+ers toe van 26% in 2013 tot 31% in 2025. Hetzelfde geldt voor het aantal 65 tot 75 jarigen. Het tegenovergestelde zien we bij de huishoudens in de leeftijd 45 tot 65 jaar en 25 tot 45 jarigen. Onder de toekomstige generatie ouderen (ook binnen de doelgroep van beleid) ligt het eigenwoningbezit hoger dan onder de huidige generatie ouderen. Bij de berekening van de woningbehoefte houden we hiermee rekening bij de raming van de samenstelling van de woningbehoefte in 2020 en 2025.

4.3 Ontwikkeling van de woningbehoefte

Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte zijn de woonpatronen anno 2013 geprojecteerd op de geprognosticeerde bevolking in de toekomst. Daarbij houden we er rekening mee dat ouderen in de toekomst steeds vaker in een koopwoning zullen (blijven) wonen en dat de koopsector voor jongeren minder toegankelijk is (zoals in voorgaand hoofdstuk toegelicht). Andere woonpatronen houden we constant. Dit betekent dat ook in de toekomst hogere inkomens in gelijke mate als nu in de sociale huurvoorraad wonen. De woningbehoefte neemt in omvang toe die gelijk staat aan de toename van het aantal huishoudens.

tabel 4-2 Voorraad 2013 en de toe- of afnemende woningbehoefte naar type en eigendom in de gemeente Raalte in de periode 2013 tot 2025 volgens drie economische scenario's

2013			2013 tot 2020			2020 tot 2025			2013 tot 2025		
			negatief	basis	positief	negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	grondgebonden	9.260	240	300	370	180	220	290	420	520	660
	appartement	410	50	60	60	50	50	40	90	110	100
	koop totaal	9.670	310	350	430	230	270	330	510	630	760
huur	grondgebonden	3.560	220	200	150	-80	-100	-150	140	100	-
	appartement	850	190	160	140	80	70	50	270	230	200
	huur totaal	4.410	410	360	290	10	-30	-100	410	320	190
onzelfstandig		660	60	90	80	70	60	60	100	100	100
totaal		14.730	800	800	800	300	300	300	1.100	1.100	1.100

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Primos voorspelt een toename van het aantal huishoudens. Echter een deel van de huishoudens is momenteel inwonend. Ook in de toekomst zal dit zo zijn. In de gebruikte methode groeit de groep onzelfstandige huishoudens in de toekomst, met name onder de oudere huishoudens. Het kan echter een doelstelling van beleid zijn om deze groep mee te nemen in de opgave. Zeker bij een meer ontspannen woningmarkt zou het aantal inwonenden of onzelfstandig wonenden af kunnen nemen.

Tot 2020 neemt de behoefte aan koopwoningen in aantallen ongeveer evenveel toe als de behoefte aan huurwoningen. Het betreft met name grondgebonden koopwoningen en huurwoningen, grondgebonden of appartement. Tot 2020 is er een toenemende behoefte aan grondgebonden huurwoningen, met name in de prijsklasse tot de liberalisatiegrens. In 2009 bleek dat er voldoende grondgebonden woningen ston-

den. Echter, als gevolg van de crisis verhuizen doorstromers minder vaak uit de huursector en is de druk op de huursector ook wat toegenomen.

In de koopsector neemt met name de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe in de prijsklasse 262.500 tot 407.000 euro. De toenemende behoefte aan koopappartement is kleiner in omvang en betreft met name 188.000 tot 262.500 euro.

tabel 4-3 Voorraad 2013 en de toe- of afnemende woningbehoefte naar type, eigendom en prijsklasse in de gemeente Raalte in de periode 2013 tot 2025 volgens drie economische scenario's

		2013	2013 tot 2020			2020 tot 2025			2013 tot 2025		
			negatief	basis	positief	negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	grondgebonden < €188.000	1.150	110	90	100	60	60	80	170	150	180
	€188.000-€262.500	3.640	50	40	20	-	-20	-50	50	20	-30
	€262.500-€407.000	3.240	100	150	210	110	160	220	210	320	430
	> €407.000	1.230	-20	10	40	20	20	50	-10	30	80
	appartement < €188.000	220	-20	-10	-10	-20	-10	-20	-40	-20	-20
	€188.000-€262.500	140	50	50	40	50	40	40	90	90	80
	€262.500-€407.000	40	20	20	20	20	20	20	30	40	40
	> €407.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
huur	grondgebonden < €389	480	60	40	40	10	-	10	70	40	50
	€389 tot €596	2.620	120	110	60	-60	-90	-100	60	20	-40
	€596 tot €699	360	30	40	40	-20	-20	-50	10	30	-10
	> €699	100	-	-	-	-	-	-10	-	-	-
	appartement < €389	170	30	30	20	10	-	20	30	30	40
	€389 tot €596	590	120	110	110	60	60	20	180	170	130
	€596 tot €699	60	40	20	10	10	-	-	50	20	10
	> €699	40	-	-	-	10	-	-	10	10	10
onzelfstandig		660	60	90	80	70	60	60	100	150	100
totaal		14.740	800	800	800	300	300	300	1.090	1.100	1.100

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De behoefte in de huursector bestaat met name uit huurwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens, zowel voor appartementen als grondgebonden woningen. De behoefte aan duurdere appartementen is erg klein.

Een ander beeld zien we in de periode 2020-2025. De behoefte aan (grondgebonden) koopwoningen neemt nog steeds toe, terwijl de behoefte aan huurwoningen in deze periode licht afneemt. Dit geldt met name voor de grondgebonden huurwoningen in de prijsklasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en de liberalisatiegrens. Hier wonen anno 2013 relatief veel middelbare huishoudens die volgens de Primos prognose in aantal flink zullen afnemen richting 2020 en 2025, vooral in de periode 2020 en 2025. Deze huishoudens worden ouder en de jongere generaties zorgen niet voor een voldoende aanwas.

4.4 De behoefte aan sociale huurwoningen

In tabel 4-4 is de ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen weergegeven (huurwoningen in de sociale sector onder de liberalisatiegrens). In de tabel is de behoefte uitgesplitst naar de doelgroep van beleid en de overige huishoudens. De huidige woonpatronen zijn constant gehouden (met uitzondering van ouderen en jongeren) en geprojecteerd op de omvang van de inkomensgroepen in 2020 en 2025.

tabel 4-4 Ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen (huurwoningen < €699) in de gemeente Raalte in de periode 2013 tot 2025 volgens drie scenario's

		2013 huidige (woon)situatie	2020			2025		
			negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
A.	doelgroep van beleid	5.730	6.710	6.540	6.430	7.180	6.940	6.660
Waarvan woonachtig in:								
B.	betalbare voorraad	2.350	2.650	2.620	2.560	2.740	2.680	2.530
C.	overige voorraad	2.910	3.490	3.380	3.340	3.820	3.670	3.550
D.	betalbare voorraad bewoond door overige huishoudens	1.100	1.080	1.100	1.090	990	1.010	1.010
E. = B+D	behoefte betaalbare voorraad	3.450	3.730	3.720	3.650	3.730	3.690	3.540
ontwikkeling 2013-2020 en 2020-2025			280	270	200	-	-30	-110

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Onder de gedane aannamen is er een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen gewenst, met name in de periode tot 2020. In het negatieve scenario is de toename het grootst en in het positieve scenario het kleinste.

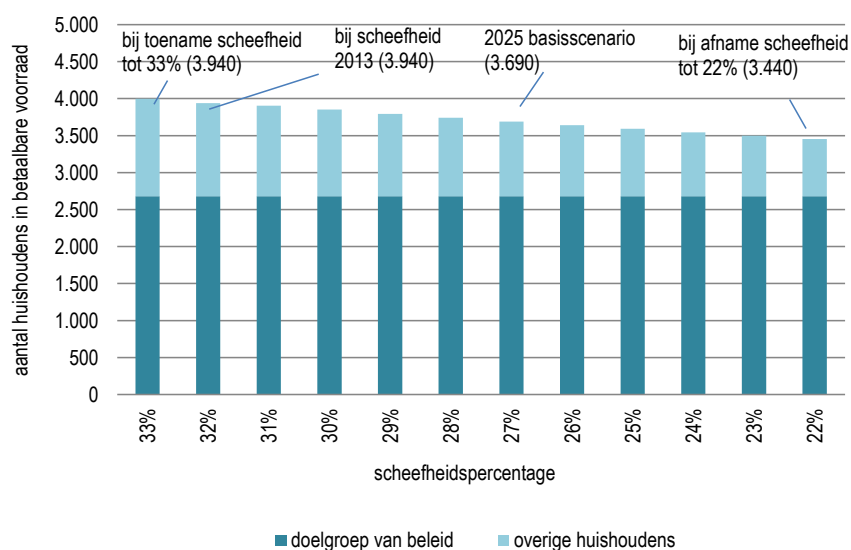
Ontwikkeling (goedkope) scheefheid

Anno 2013 is de goedkope scheefheid in de sociale huursector 32%. In tabel 4-4 is de scheefheid in de toekomst constant gehouden en verschuift de behoefte alleen vanwege verandering van de omvang en samenstelling van de inkomensgroepen. In de toekomst neemt de scheefheid waarschijnlijk af, omdat de instrumenten om scheefheid aan te pakken toenemen. Aan hogere inkomensklassen kunnen huurverhogingen worden opgelegd, wat mogelijk een prikkel is om te verhuizen.

In de toekomst zal er echter altijd sprake zijn van enige scheefheid. Zeker voor jongeren geldt dat zij met een laag inkomen instromen en vervolgens carrière maken waardoor scheefheid ontstaat. En omdat de koopsector aan toegankelijkheid heeft ingeboet, is het niet ondenkbaar dat deze jongeren langer in de sociale huursector blijven wonen.

In figuur 4-3 en tabel 4-5 is de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in 2020 en 2025 weergegeven bij diverse (goedkope) scheefheidspercentages (in het economisch basisscenario). Als de goedkope scheefheid afneemt tot 22% in 2025 dan is een gelijkblijvende sociale voorraad wenselijk in de periode 2013 tot 2025. Blijft de scheefheid gelijk (32%), dan ontstaat er een extra behoefte van 490 woningen in de periode 2013 tot 2025.

figuur 4-3 Behoefte aan sociale huurwoningen in 2025 in het basisscenario bij diverse (goedkope) scheefheidspercentages



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-5 Ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen in 2013 tot 2020 en 2025 in het basisscenario bij diverse (goedkope) scheefheidsvarianten

	scheefheid	doelgroep van beleid (A)	overige huishoudens (B)	benodigde omvang betaalbare voorraad (A+B)
2013 huidige (woon)situatie	32%	2.350	1.100	3.450
2025 basis	32%	2.680	1.260	3.940
	27%	2.680	1.010	3.690
	22%	2.680	760	3.440
ontwikkeling 2013 tot 2025	32%	330	160	490
	27%	330	-90	240
	22%	330	-340	-10
	scheefheid	doelgroep van beleid (A)	overige huishoudens (B)	benodigde omvang betaalbare voorraad (A+B)
2013 huidige (woon)situatie	32%	2.350	1.100	3.450
2020 basis	33%	2.620	1.263	3.883
	30%	2.620	1.100	3.720
	25%	2.620	900	3.360
ontwikkeling 2013 tot 2020	33%	270	163	433
	30%	270	0	270
	25%	270	-200	-90

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

5 Ouderen en de extramuralisering

5.1 Achtergronden

Beleidsmatige ontwikkelingen

De Nederlandse gezondheidszorg dreigt onbetaalbaar te worden. Dit komt niet alleen door de vergrijzing. De zorgconsumptie is de laatste jaren zo sterk toegenomen dat deze niet meer in de pas loopt met demografische ontwikkelingen. Diverse maatregelen worden genomen om de kosten in de hand te houden. De kern daarvan is dat meer verantwoordelijkheid wordt gelegd bij de burger (zorgvrager) en zijn/haar sociale netwerk (de “kanteling”). Deze verantwoordelijkheid gaat zowel om de financiering van zorg of hulpmiddelen als zorg dragen voor de uitvoering van zorg. Alleen als onvoldoende draagkracht aanwezig is springt de gemeenschap bij. Goedkopere oplossingen zijn hierbij voorliggend, zoals het inzetten van vrijwilligers in plaats van professionals. Wonen in zorginstellingen wordt voorbehouden aan mensen met intensieve en complexe zorgvragen. Mensen met lichtere beperkingen moeten zo zelfstandig mogelijk en indien mogelijk met de inzet van minder zware of gespecialiseerde zorg gehuisvest worden, al dan niet geclusterd met andere zorgvragers.

Om geschikte lokale oplossingen te vinden wordt de verantwoordelijkheid voor de zorg zoveel mogelijk gedecentraliseerd. Zo worden diverse taken overgeheveld van rijk of provincie naar gemeenten. Deze ontwikkelingen betreffen de gehele breedte van de zorg: jeugdzorg, verstandelijk gehandicapten, geestelijke gezondheidszorg en verzorging en verpleging. In dit hoofdstuk focussen we op de laatste zorggroep. Vanaf begin 2013 is de toegang van de intramurale zorg afgesloten voor zorgzwaartepakketen VV1 en VV2. Dit jaar volgt VV3 en in 2016 50% van VV4. In de toekomst zullen deze groepen dus in de reguliere woningvoorraad gehuisvest moeten worden en daar worden bediend met de juiste zorg. In tabel 5-1 is de problematiek per zorgzwaartepakket binnen verzorging en verpleging weergegeven.

tabel 5-1 Problematiek per zorgzwaartepakket binnen verzorging en verpleging

ZZP VV1	Verminderd sociaal redzaam
ZZP VV2	a. Lichte psychogeriatrische problematiek b. Verzorging bij somatiek
ZZP VV3	Intensieve verzorging bij somatiek
ZZP VV4	a. Matige psychogeriatrische problematiek b. Ernstige zintuiglijke beperking i.c.m. ouderdomsbeperkingen c. Psychiatrische problematiek i.c.m. ouderdomsbeperkingen

5.2 Definities

Met de vergrijzing neemt ook het aantal ouderen met beperkingen toe. Lange tijd werd onderscheid gemaakt tussen drie categorieën: beperkingen die leiden tot een behoefte aan zorg op afspraak, beperkingen die leiden tot een behoefte aan zorg op afroep en beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg. Ouderen in de laatste categorie wonen per definitie intramuraal en ouderen in de eerste categorie wonen per definitie in de reguliere voorraad. Voor de middelste categorie geldt dat de woonsituatie per generatie ouderen verschilt en dat beleidsmatige wijzigingen plaats gaan vinden. In dit beleid wordt een scheidslijn gelegd bij 50% van zorgzwaar-tepakket VV4. Deze scheidslijn wordt ook in dit onderzoek gehanteerd. Hiermee wordt afgeweken van ramingen op basis van de kengetallen van het AAK die in Nederland lange tijd gebruikelijk waren in dit soort verkenningen. Het verschil in afbakening staat weergegeven in figuur 5-1.

figuur 5-1 Toelichting op de in dit onderzoek gehanteerde indeling in doelgroepen

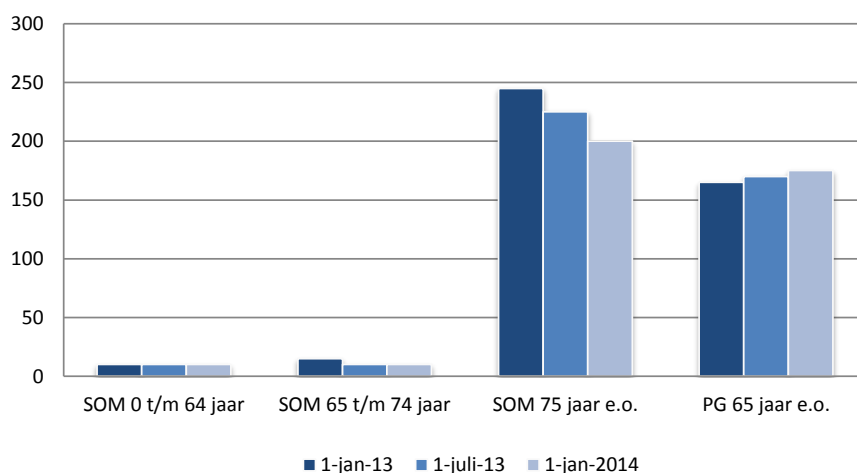
kengetallen	24 uur zorg op afroep		24-uurs zorg
zzp		VV1 & 50% VV4	50% VV4 t/m VV 10
hier gehanteerd	zorg op afroep extramuraal	VV1 & 50% VV4	50% VV4 t/m VV 10

In de verpleging en verzorging is al langere tijd een ontwikkeling gaande waarbij de vraag naar verzorgingshuishoudzorg (relatief) afneemt, en de vraag naar verpleeghuishoudzorg stijgt als gevolg van de vergrijzing. De nieuwe generatie ouderen verschilt van de voorgaande generatie. Ze zijn zelfredzamer, door een hoger inkomen en doordat stellen langer samen blijven door de toegenomen levensverwachting, met name bij mannen. De toegenomen zelfredzaamheid gaat vaak samen met een woonsituatie waarin het, soms met enige aanpassingen, goed mogelijk is om ook met beperkingen te wonen. Hierdoor verhuizen steeds minder ouderen met beperkingen naar een verzorgingshuis. Het vernieuwde beleid zet deze ontwikkeling steviger aan, door ook de toegang tot de verzorgingshuizen beleidsmatig te beperken.

5.3 Omvang en ontwikkeling zorgbehoefte

Op 1 januari 2013 zijn er 435 indicaties voor verblijf afgegeven in de gemeente Raalte. Dit aantal is in het jaar 2013 licht teruggelopen naar 395. Het betreft overwegend ouderen van 75 jaar en ouder.

figuur 5-2 *Het aantal indicaties voor verblijf (verpleging en verzorging) in Raalte per 1 januari 2013, 1 juli 2013 en 1 januari 2014 volgens het CIZ*



Bron: CIZ, CBS, bewerking RIGO. SOM=somatisch en PG=psychogeriatrisch

In tabel 5-2 is weergegeven hoe het aantal ouderen met een behoefte aan zorg op afroep of meer zich zal gaan ontwikkelen in de komende jaren. Het aantal ouderen in de zwaarste categorie (50% VV4 en hoger) neemt met 200 ouderen toe: van 270 in 2013 tot 470 in 2030.

tabel 5-2 *Ontwikkeling van het aantal personen met een indicatie voor verblijf in de gemeente Raalte in de periode 2013-2030*

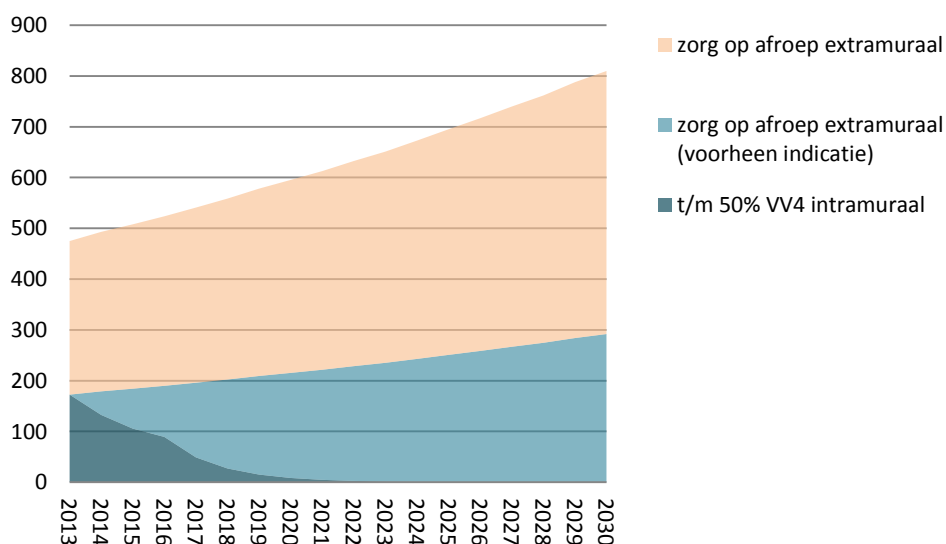
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
VV1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VV2	40	20	10	5	0	0	0	0	0	0
VV3	75	55	35	25	15	10	5	5	0	0
50% VV4	60	60	60	65	35	20	10	5	0	0
totaal t/m 50% VV4	175	130	105	90	50	25	15	10	0	0
totaal vanaf 50% VV4	270	280	285	295	305	315	325	335	395	470
totaal	445	410	390	385	355	340	340	345	395	470

Bron: Aantal indicaties 2013: CIZ; Prognose: Primos prognose 2013 en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

Voor de lichtere categorieën geldt dat in figuur 5-3 onderscheid is gemaakt tussen de ouderen met een indicatie voor verblijf (volgens de huidige maatstaven 175 in totaal)

en ouderen die in de reguliere woningvoorraad wonen (300 in 2013). Van de in totaal 475 ouderen met behoefte aan zorg op afroep woont op dit moment dus al 63% extramuraal. In de periode 2013 tot 2030 neemt het aantal ouderen met behoefte aan zorg op afroep toe met circa 335: van 475 in 2013 tot 810 in 2030.

figuur 5-3 Ontwikkeling van de behoefte aan zorg op afroep naar woonsituatie in de gemeente Raalte in de periode 2013 tot 2030



Bron: Aantal indicaties 2013: CIZ; Prognose: Primos prognose 2013 en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

Voor ZGP VV1 t/m VV3 en de helft van ZGP VV4 geldt dat zij in de toekomst niet meer intramuraal worden gehuisvest (175 ouderen op 1 januari 2013). Voor diegenen die al institutioneel wonen, geldt echter geen uitverhuisplicht. Het is dus niet zo dat van de ene op de andere dag het intramurale aanbod voor deze groepen kan worden afgebouwd. In voorgaande figuren is ook weergegeven in welk tempo het intramurale aanbod voor deze groepen kan worden afgebouwd. Bij de berekeningen zijn aannamen gedaan over sterfte binnen de diverse groepen. Daarnaast is er bij de weergegeven voorspelling rekening mee gehouden dat ouderen in instituties (bijvoorbeeld) van VV1 kunnen overgaan naar VV2, VV3 of VV4. Hoe logisch dit ook klinkt, is dit niet bij alle berekeningen het geval. Door deze 'doorstroming' wordt het tempo van de afbouw van het intramurale aanbod voor deze groep afgeremd. Binnen de groep die intramuraal blijft wonen, neemt de zorgzwaarte diens gevolge toe.

Naar verwachting is het aanbod in de gemeente Raalte voor de 175 geïndiceerde personen in ZGP VV1 tot en met 50% VV4 in 2025 geheel afgebouwd. Dit zal de komende jaren leiden tot het geleidelijk vrijkomen van het maatschappelijk vastgoed waar deze groep nu woonachtig is.

Extramurale zorgvraag: specifieke woonvormen

Door de extramuralisering neemt het aantal personen met een behoefte aan zorg in de reguliere voorraad (huur en koop) toe. In tabel 5-3 staat weergegeven hoeveel personen die tot voor kort intramuraal woonden, in de toekomst regulier zijn gehuisvest. In totaal gaat het in de periode tot 2030 om 290 personen (het lichtblauwe vlak in figuur 5-3). Van deze personen is naar schatting 98% 65 jaar of ouder en ongeveer een derde 85 jaar of ouder. Een deel van deze mensen kan zich redden met eventuele zorg of diensten aan huis waarvoor geen verdere voorzieningen nodig zijn. Voor ZZP 1 t/m 2 geldt dat zij zich vaak prima in de bestaande voorraad kunnen redden.

Mensen die niet thuis kunnen of willen blijven wonen moeten verhuizen naar een meer geschikte en/of geclusterde woning (extramuraal). Vooral ZZP 3 en 4 is een kwetsbare groep, voor wie de noodzaak van een beschermende woning en/of woonomgeving is erkend. Naar schatting geldt dit voor 80% van ZZP3 en 40% van ZZP4. Hoewel het hier gaat om een relatief kleine groep van circa 120 personen in 2025, geldt dat voor deze groep een bepaalde zorginfrastructuur nodig is zodat nabijheid van zorg of een vorm van toezicht georganiseerd kan worden. Ook hier gaat het met name om oudere huishoudens.

tabel 5-3 Ontwikkeling van het aantal personen dat naar huidige maatstaven een indicatie voor verblijf zou krijgen naar woonsituatie

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
totaal	VV01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	VV02	40	40	45	45	45	45	50	50	60	70
	VV03	75	80	80	85	85	90	90	95	110	125
	50% VV4	60	60	60	65	65	65	70	70	85	95
	totaal	175	180	185	190	195	200	210	215	250	290
intramuraal	VV01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	VV02	40	20	10	5	0	0	0	0	0	0
	VV03	75	55	35	25	15	10	5	5	0	0
	50% VV4	60	60	60	65	35	20	10	5	0	0
	totaal	175	130	105	90	50	25	15	10	0	0
extramuraal	VV01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	VV02	0	25	35	40	45	45	50	50	60	70
	VV03	0	25	45	60	70	80	85	90	110	125
	50% VV4	0	0	0	0	30	50	60	65	85	95
	totaal	0	45	80	100	145	175	195	205	250	290

Bron: Aantal indicaties 2013: CIZ; Prognose: Primos prognose 2013 en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

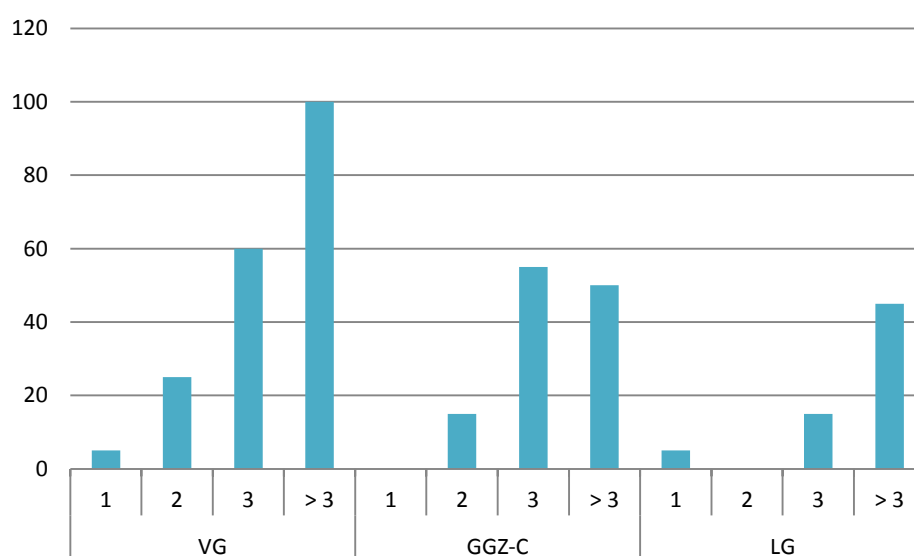
5.4 Overige doelgroepen

In dit rapport wordt vooral gefocust op de sector verpleging en verzorging (hoofdzakelijk ouderen). Echter, ook in andere sectoren vinden stelselwijzingen plaats:

- ✓ Ook in de VG-sector (verstandelijk gehandicapten) wordt geëxtramuraliseerd. De groepen die hiermee te maken krijgen zijn VG1, VG2 en naar verwachting 50% van VG3.

- ✓ De extramuralisering in de GGZ heeft vooral betrekking op de categorie GGZ-C² (verblijf zonder behandeling). Per 2013 wordt geen indicatie voor verblijf ZZP GGZ-C 1 en 2 afgegeven voor nieuwe cliënten vanaf 23 jaar. De verwachting is dat ZZP GGZ-C 3 inclusief wooncomponent per 1 januari 2015 wordt overgeheveld naar de Zvw en de Wmo. Binnen deze domeinen wordt bezien hoe intramurale capaciteit kan worden afgebouwd en cliënten langer zelfstandig kunnen wonen³.
- ✓ In 2016 wordt ZG 1 geëxtramuraliseerd (zintuigelijk gehandicapt). Het hier om een zeer kleine groep van vermoedelijk enkele personen in de gemeente Raalte.
- ✓ Voor de lichamelijk gehandicapten (LG) geldt dat ZZP LG 1 en 3 vanaf 2016 worden geëxtramuraliseerd. Ook hier gaat het niet om enorme aantallen.

figuur 5-4 Aantal per 1 januari 2013 in de gemeente Raalte afgegeven indicaties voor (hoogstwaarschijnlijk) te extramuraliseren groepen



Bron: CIZ

Om het mogelijk te maken om met beperkingen zelfstandig te wonen moet aan drie typen randvoorwaarden worden voldaan:

- ✓ De woning moet fysiek geschikt zijn;
- ✓ De woonomgeving moet geschikt zijn (veiligheid, voorzieningen);
- ✓ Er moet voldoende ondersteuning geboden worden.

² ZZP's voor de psychiatrie zijn verdeeld in ZZP-B en ZZP-C waarbij ZZP-B verblijf met behandeling betreft (circa 60 mensen in de gemeente Raalte) en ZZP-C verblijf zonder behandeling (circa 50 mensen in de gemeente Raalte).

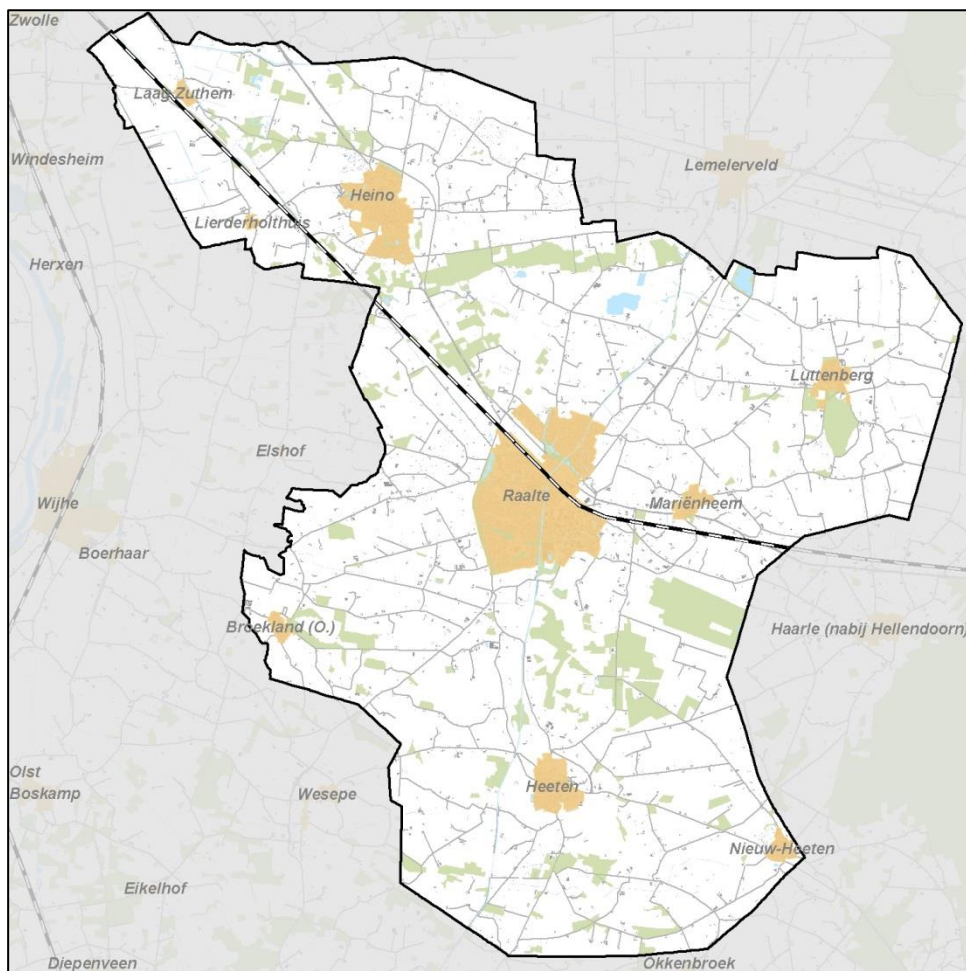
³ <http://www.invoeringWmo.nl/onderwerpen/zorgzwaartepakketten-zzp>

6 De kernen van Raalte

6.1 Eén gemeente, meerdere kernen

In voorgaande hoofdstukken zijn de analyses gebaseerd op de gemeente Raalte als geheel. De gemeente bestaat echter uit diverse kernen. In dit hoofdstuk zoomen we door middel van cijfers en kaartbeelden in op de kernen in de gemeente Raalte; Raalte, Heeten, Luttenberg, Broekland, Mariënheem, Nieuw-Heeten, Heino, laag Zuthem en Lierderholthuis. In figuur 6-1 staan de kernen in de gemeente Raalte weergegeven.

figuur 6-1 De kernen van Raalte



Bron: CBS, bewerking RIGO

In het vervolg van dit hoofdstuk bieden we meer inzicht in de opbouw van de verschillende kernen. Daarbij maken we onder meer gebruik van de sociale en fysieke gebiedstypering van RIGO. Deze geeft op een zeer laagschaalniveau inzicht in de overheersende of meest voorkomende huishoudentype (sociaal) en bouwstijl (fysiek) per zes-positionele-postcode. Meer uitleg over deze typering wordt hieronder beschre-

ven. Naast de fysieke en sociale typering, gaan we in op de vergrijzing en de aanpasbaarheid van de woningen. De kaarten en gegevens voor de gehele gemeente zijn opgenomen in de bijlage. In paragraaf 6.2 t/m paragraaf 6.10 worden de kernen afzonderlijk in beeld gebracht. Deze gegevens en kennis van de lokale situatie geven handvaten voor een uitwerking op wijkniveau. In welke kern verwachten we de meeste nieuwe aanwas, waar vindt de sterkste vergrijzing plaats, voldoet de samenstelling van de woningvoorraad nog in kwaliteit etc.

Sociale typering

Bij de gegevens over de sociale typering worden de volgende categorieën weergegeven:

1. Vergrijzd welvarend (ouderen, gemiddeld of hoog inkomen),
2. Lage inkomens en vergrijzend (ouderen, laag inkomen)
3. Gezinnen en paren welvarend (bovenmodaal inkomen)
4. Gezinnen en paren modaal (modaal inkomen)
5. Welvarend een-en tweepersoonshuishoudens (bovenmodaal inkomen)
6. Modaal een-en tweepersoonshuishoudens (modaal inkomen)
7. Lage inkomens en laag opgeleid: lage opleiding, beneden modaal inkomen, relatief jong, ongeacht type huishouden;
8. Lage inkomens en hoog opgeleid: hoge opleiding, laag inkomen, relatief jong, een-en tweepersoons & gezinnen met jonge kinderen.

Het gaat om de in het betreffende gebied dominante groep. De andere groepen die in het postcodegebied wonen zijn dus qua omvang kleiner. In de figuur zijn alleen de voorkomende categorieën weergegeven. In de legenda in de kaarten per kern zijn alle categorieën opgenomen.

Fysieke typering

De fysieke gebiedstypering is door RIGO opgesteld op basis van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) en geeft een typering weer van de woningbouw naar bouwperiode en hoog of laagbouw. Het gaat om de verdeling van de meest voorkomende bouwstijlen per zespositiepostcode. De legenda van de fysieke gebiedstypering spreekt min of meer voor zich. In de figuur zijn alleen de voorkomende categorieën weergegeven. In de legenda in de kaarten per kern zijn alle categorieën opgenomen.

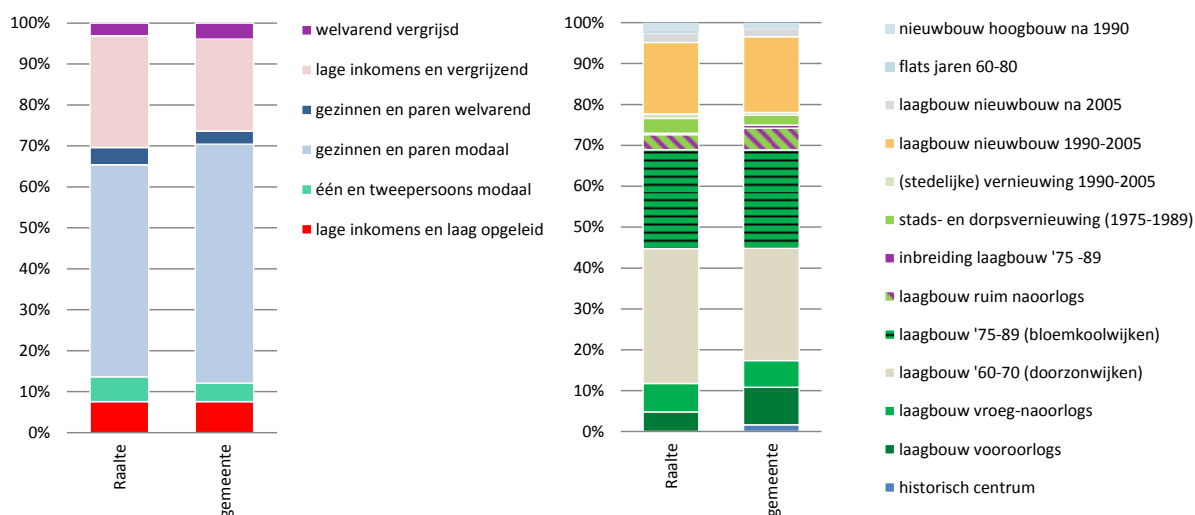
De gebiedstypering zegt veel over het karakter van de buurt (stedenbouwkundige opzet en dergelijke) en de (historische) opbouw van buurten en kernen. Alleen al daarom is het een waardevolle kaartlaag bij het uitwerken van de lokale aanpak.

6.2 Kern Raalte

De kern Raalte, één van de vier oudste kernen (samen met Heeten, Heino en Luttenberg), is de grootste kern binnen de gemeente Raalte. Meer dan de helft van de huishoudens van de gemeente woont in deze kern (53%). De samenstelling van het aantal inwoners en huishoudens wijkt dan ook niet sterk af van de gemeente gemiddeld. Er wonen iets meer eenpersoons huishoudens en iets minder (modale) gezinnen. De voorraad bestaat meer dan gemiddeld uit huurwoningen, hoek- en rijtjeswoningen en appartementen. Circa 45% van woningen heeft een woz-waarde tot 188.000 euro. De kern Raalte heeft relatief de meeste woningen in het goedkoopste segment. In de toekomst zal de vergrijzing doorzetten. Uit het onderzoek in 2009 bleek dat in de kern Raalte de vergrijzing wat sterker zal zijn dan in de gemeente gemiddeld. Absoluut gezien is de toename van het aantal ouderen in deze kern het grootst. Het merendeel van de woningen is geschikt om aan te passen om de toekomstige ouderen in de huidige woning te kunnen laten wonen. In de kern Raalte zal niet alleen het aantal oudere huishoudens toenemen tot 2025, maar ook de jonge huishoudens. Voor zover ze niet vertrekken vanwege studie of werk, zullen ze veelal in de kern willen blijven wonen. De binding met de eigen kern is groot, in 2009 gaf 88% van de woningzoekenden in Raalte aan in de eigen kern te willen blijven.

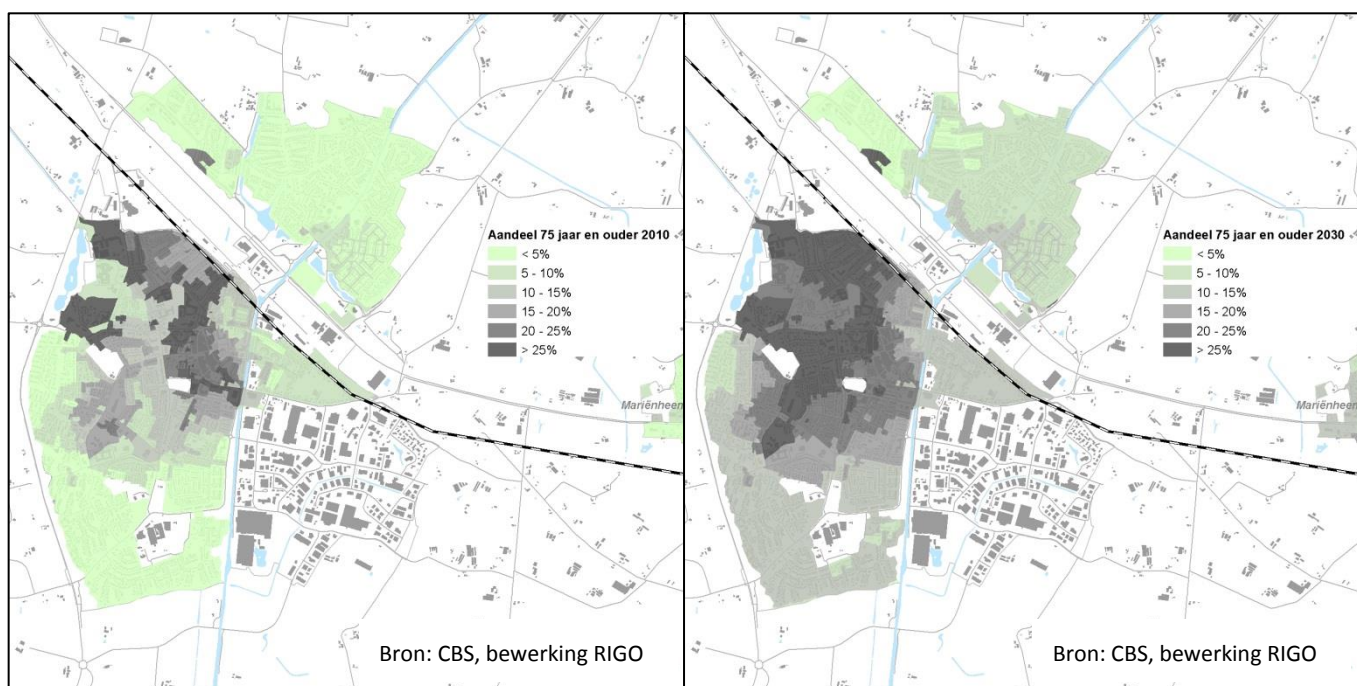
woningen		% koop	vrijstaand	2/1 kap	hoekwoning	rijwoning	appartement	< €188.000	< €262.500	< €407.000	> €407.000
Raalte	7.790	60%	19%	25%	17%	27%	12%	44%	29%	21%	5%
gemeente	14.220	68%	30%	30%	13%	19%	9%	35%	33%	26%	6%

inwoners		0-15	15-25	25-45	45-65	65+	huishoudens	1p	2p	gezinnen
Raalte		17%	12%	23%	30%	18%	Raalte	29%	35%	37%
gemeente		18%	12%	21%	31%	18%	gemeente	27%	34%	39%

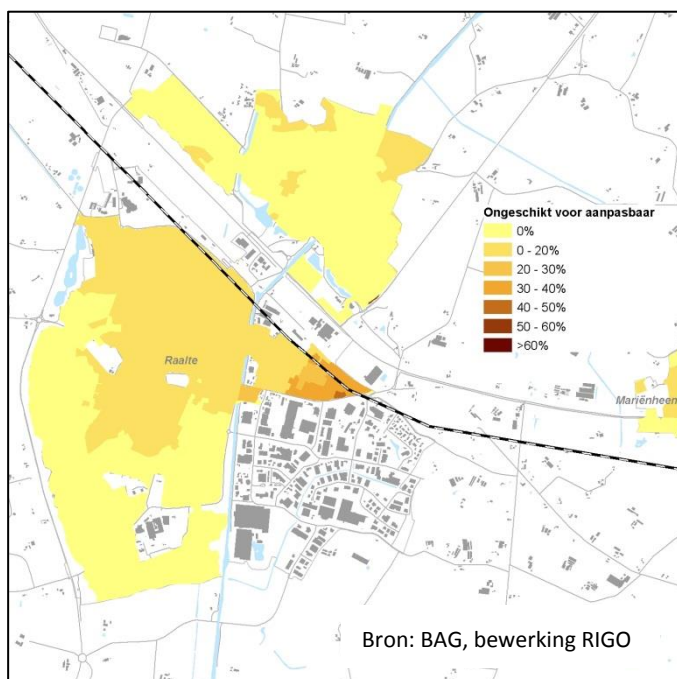


Bron: gemeente Raalte, CBS, BAG, bewerking RIGO

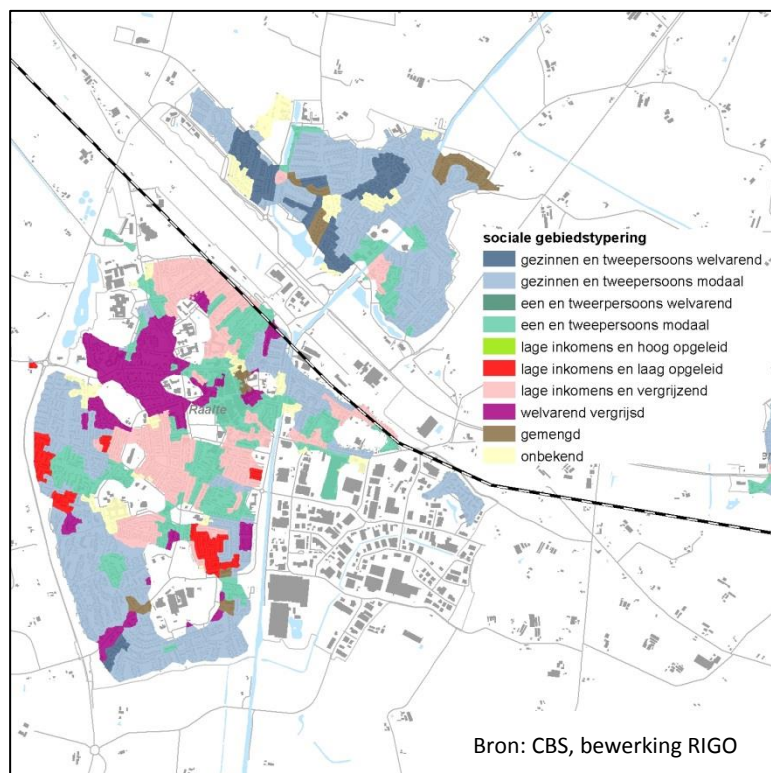
kaart 6-1 Aandeel 75-ers 2010 en 2030, kern Raalte



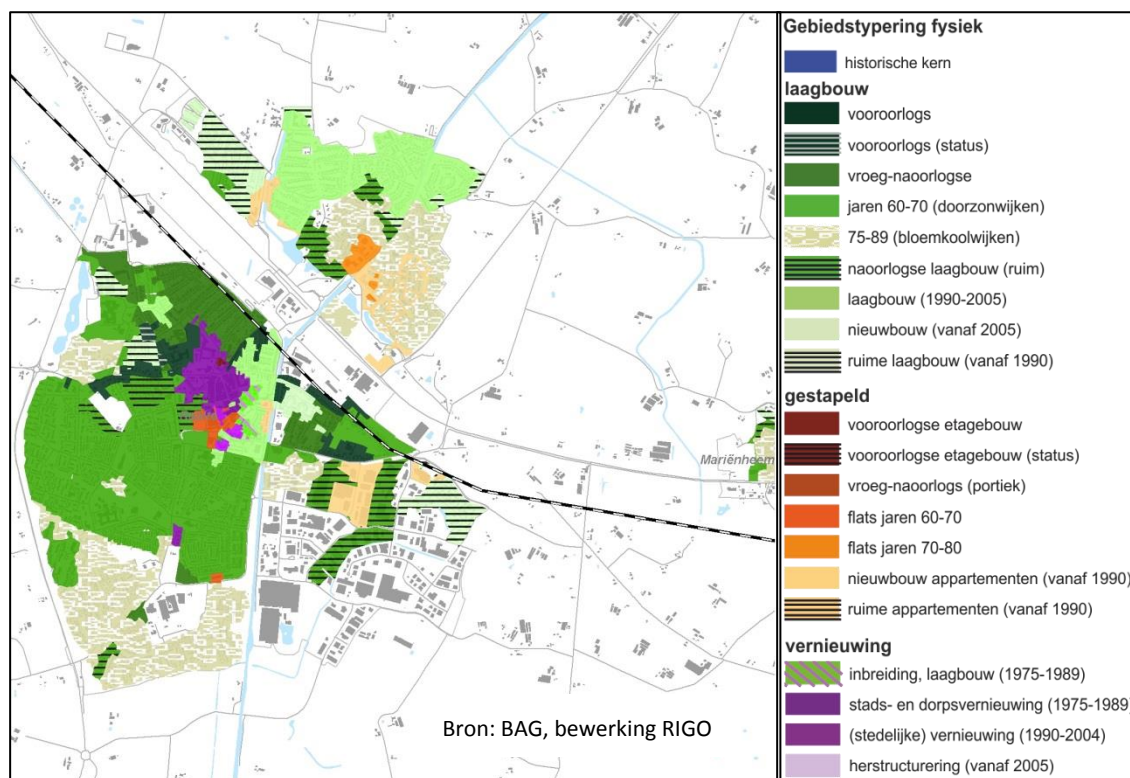
kaart 6-2 Aandeel woningen ongeschikt om aan te passen, kern Raalte



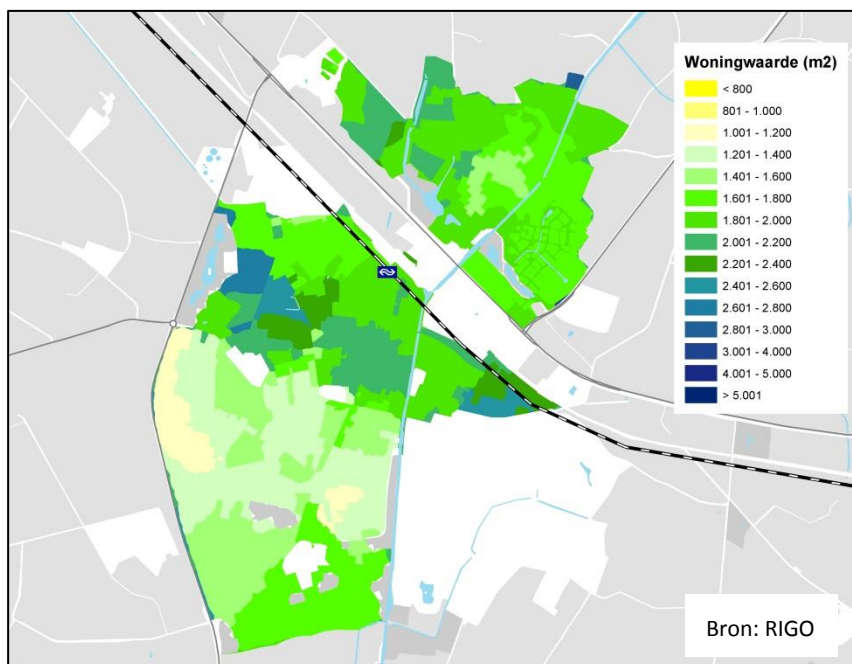
kaart 6-3 Sociale typering, kern Raalte



kaart 6-4 fysieke typering, kern Raalte



figuur 6-2 Woningwaarde per m2, kern Raalte (gem. in een omtrek van 200 m2)



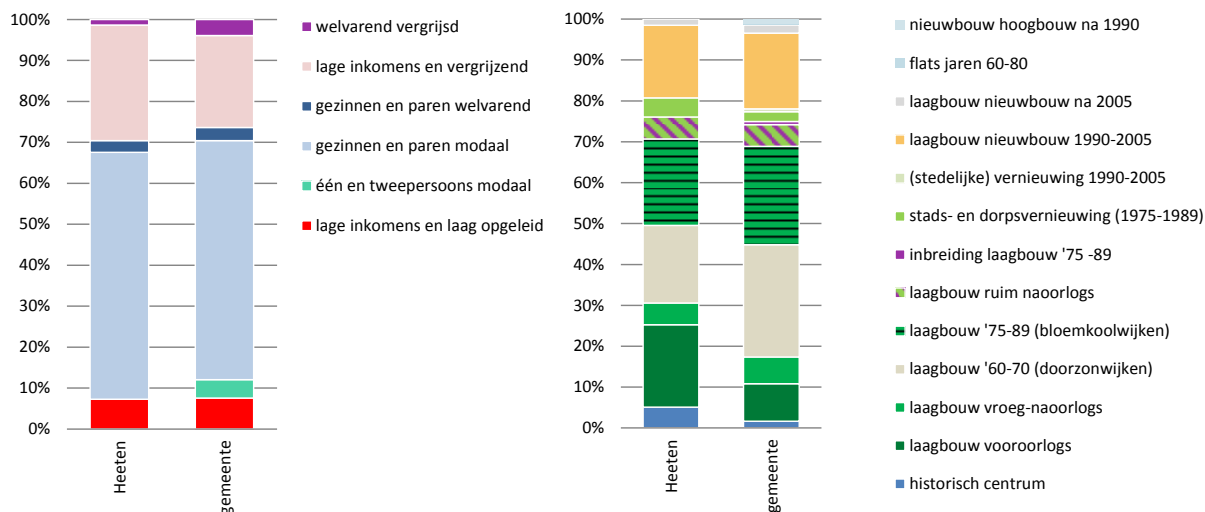
6.3 Kaarten Heeten

Heeten is, na Raalte en Heino, qua omvang de derde kern in de gemeente. Circa 10% van de huishoudens woont in Heeten. De kern wordt, net als de gemeente totaal, gedomineerd door huishoudens met een modaal inkomen. De voorraad bestaat meer uit koopwoningen dan gemiddeld, met name van het type vrijstaand en 2/1 kap woningen. Hoekwoningen, rijwoningen en appartementen zijn juist minder vertegenwoordigd. Qua prijsklasse staan er meer woningen met een woz-waarde tussen de 262.500 en 407.000 euro en minder in het goedkoopste segment ten opzichte van Raalte gemiddeld. Echter ten opzichte van andere kleine kernen staan er relatief veel goedkope woningen. De verwachte vergrijzing zal in Heeten minder sterk zijn dan in de gemeente totaal. Dit heeft te maken met de huidige vergrijzing (75+), die in Heeten al relatief sterk aanwezig is (zie ook het onderzoek uit 2009). Ook in Heeten is het merendeel van de woningen geschikt om aan te passen. Uit het onderzoek in 2009 bleek dat de binding met de eigen kern niet zo heel groot was, 57% van de woningzoekenden gaf aan in de eigen kern te willen blijven wonen.

woningen		% koop	vrijstaand	2/1 kap	hoekwoning	rijwoning	appartement	< €188.000	< €262.500	< €407.000	> €407.000
Heeten	1.270	77%	41%	37%	8%	8%	5%	26%	34%	34%	7%
gemeente	14.220	68%	30%	30%	13%	19%	9%	35%	33%	26%	6%

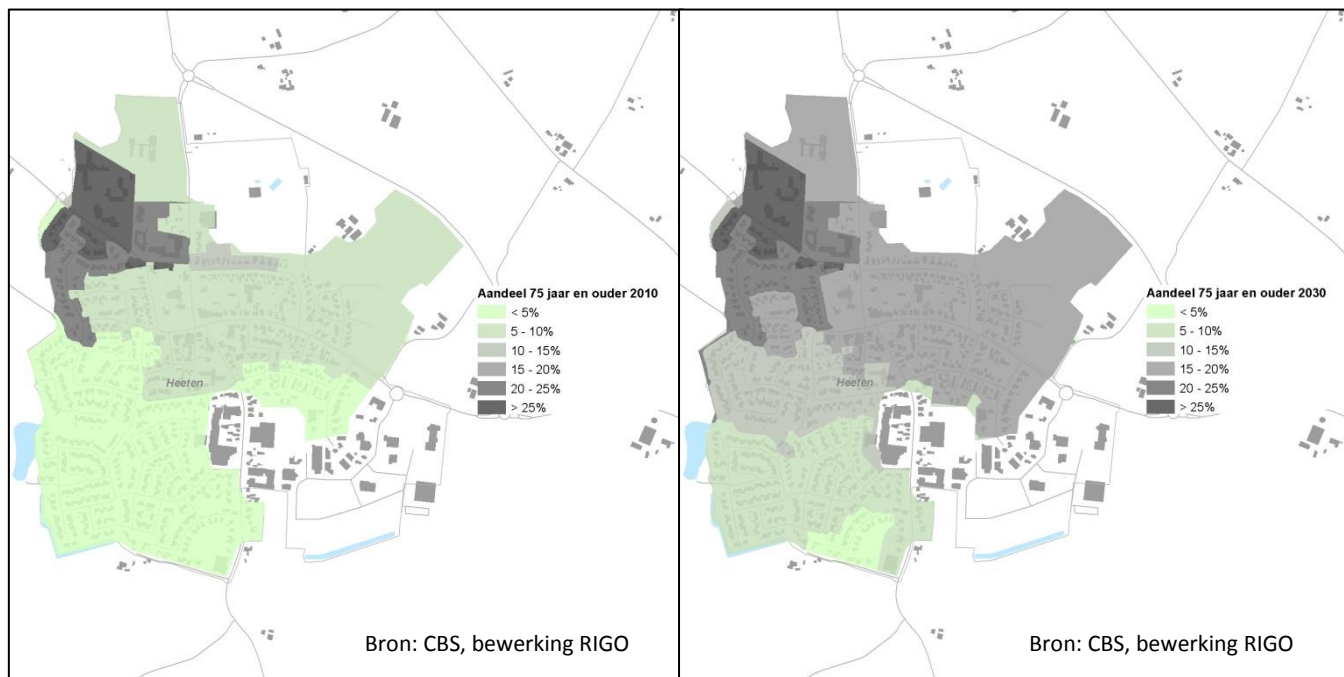
inwoners	0-15	15-25	25-45	45-65	65+
Heeten	18%	13%	19%	33%	17%
gemeente	18%	12%	21%	31%	18%

huishoudens	1p	2p	gezinnen
Heeten	26%	31%	42%
gemeente	27%	34%	39%

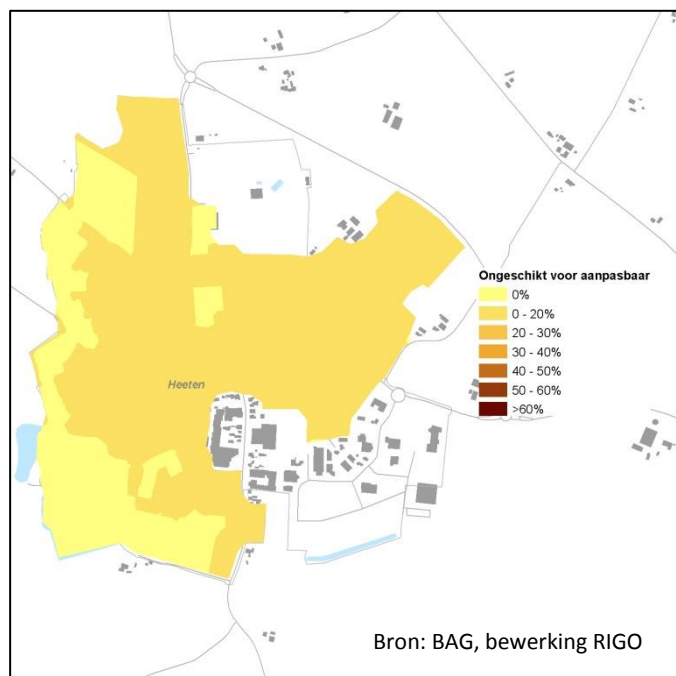


Bron: gemeente Raalte, CBS, BAG, bewerking RIGO

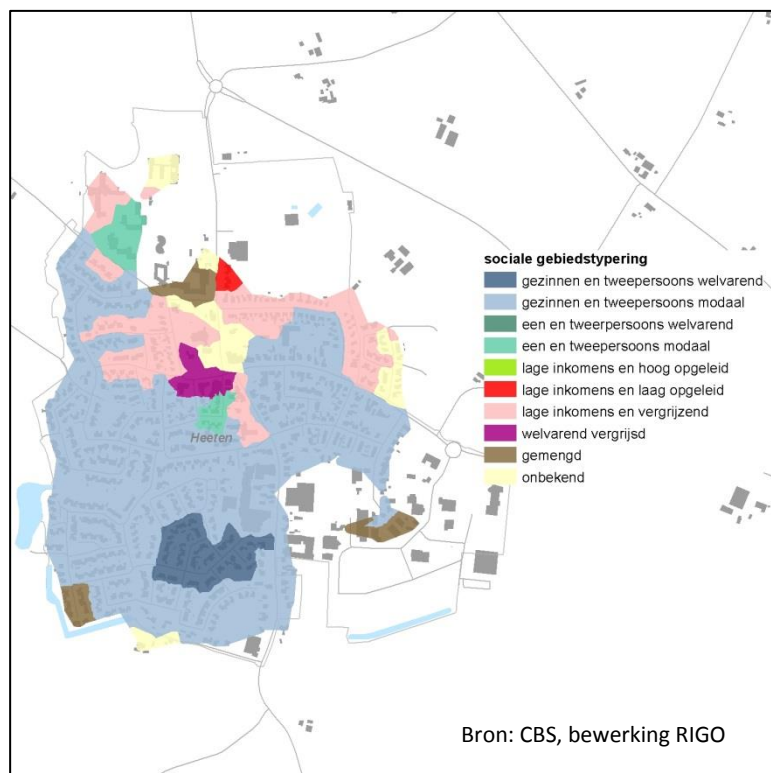
kaart 6-5 Aandeel 75-ers 2010 en 2030, kern Heeten



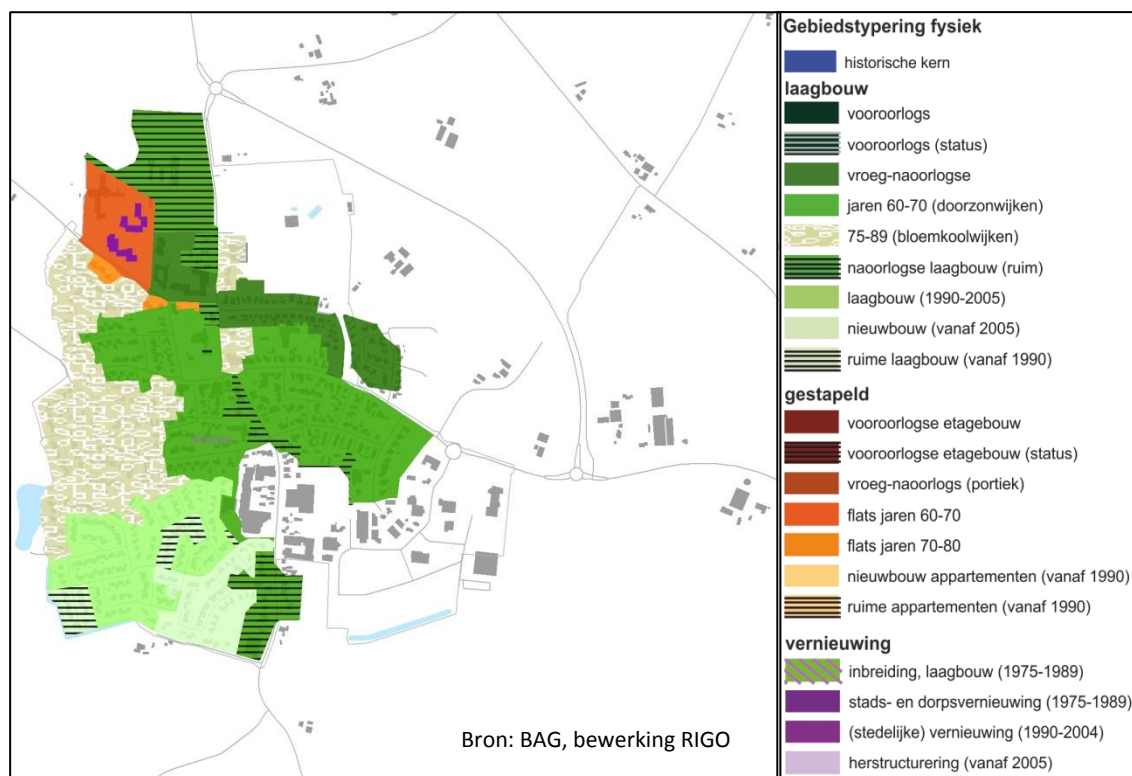
kaart 6-6 Aandeel woningen ongeschikt om aan te passen, kern Heeten



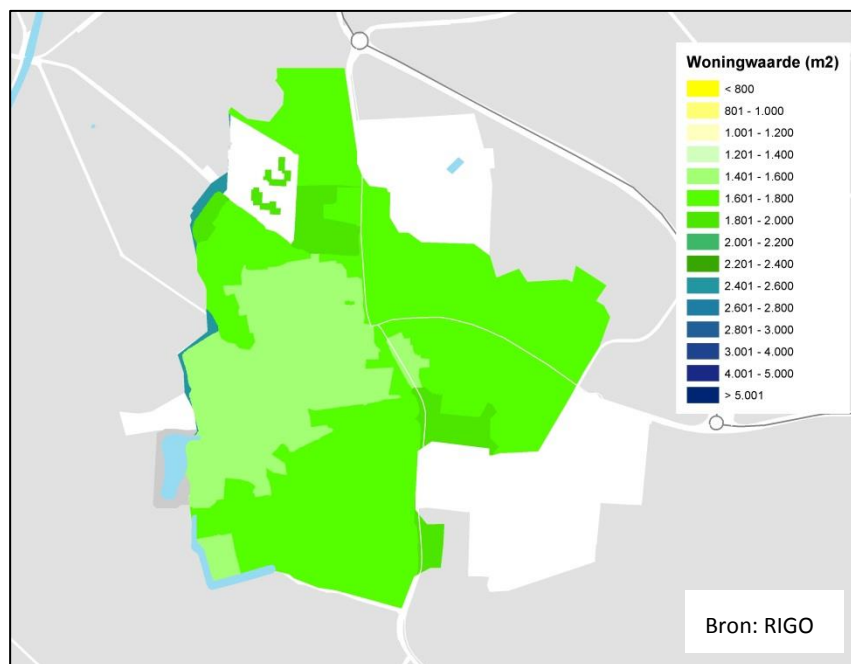
kaart 6-7 Sociale typering, kern Heeten



kaart 6-8 fysieke typering, kern Heeten



figuur 6-3 Woningwaarde per m2, kern Heeten (gem. in een omtrek van 200 m2)



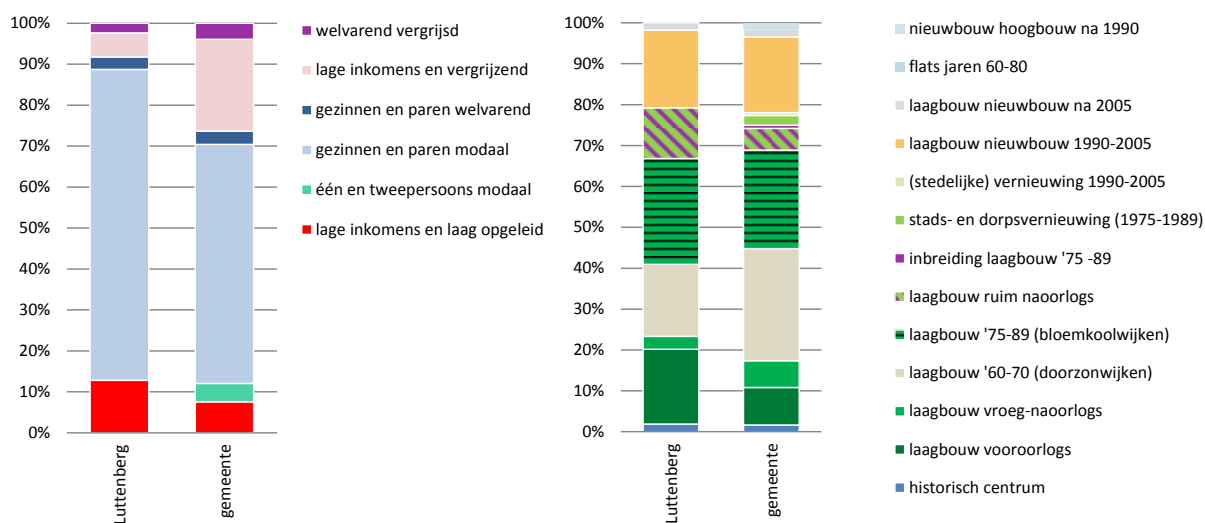
6.4 Kaarten Luttenberg

Circa 6% van de huishoudens woont in de kern Luttenberg. Er wonen relatief veel gezinnen met een modaal inkomen en weinig (vergrijzende) huishoudens met een laag inkomen. Het aandeel koopwoningen ligt ver boven Raalte gemiddeld. Het zijn met name vrijstaande en 2 onder 1 kap woningen. Ook in Luttenberg heeft het merendeel van de woningen een woz-waarde tussen de 262.500 en 407.000 euro. In Luttenberg staan, net als in Mariënheem, relatief de meeste woningen in het duurste prijssegment. De sterkste vergrijzing zien we met name in het zuidelijke deel van Luttenberg. Net als in de kern Raalte is de binding met de eigen kern in Luttenberg groot, 80% van de woningzoekenden heeft de voorkeur voor de eigen kern.

woningen		% koop	vrijstaand	2/1 kap	hoekwoning	rijwoning	appartement	< €188.000	< €262.500	< €407.000	> €407.000
Luttenberg	770	83%	47%	45%	4%	3%	1%	15%	38%	38%	10%
gemeente	14.220	68%	30%	30%	13%	19%	9%	35%	33%	26%	6%

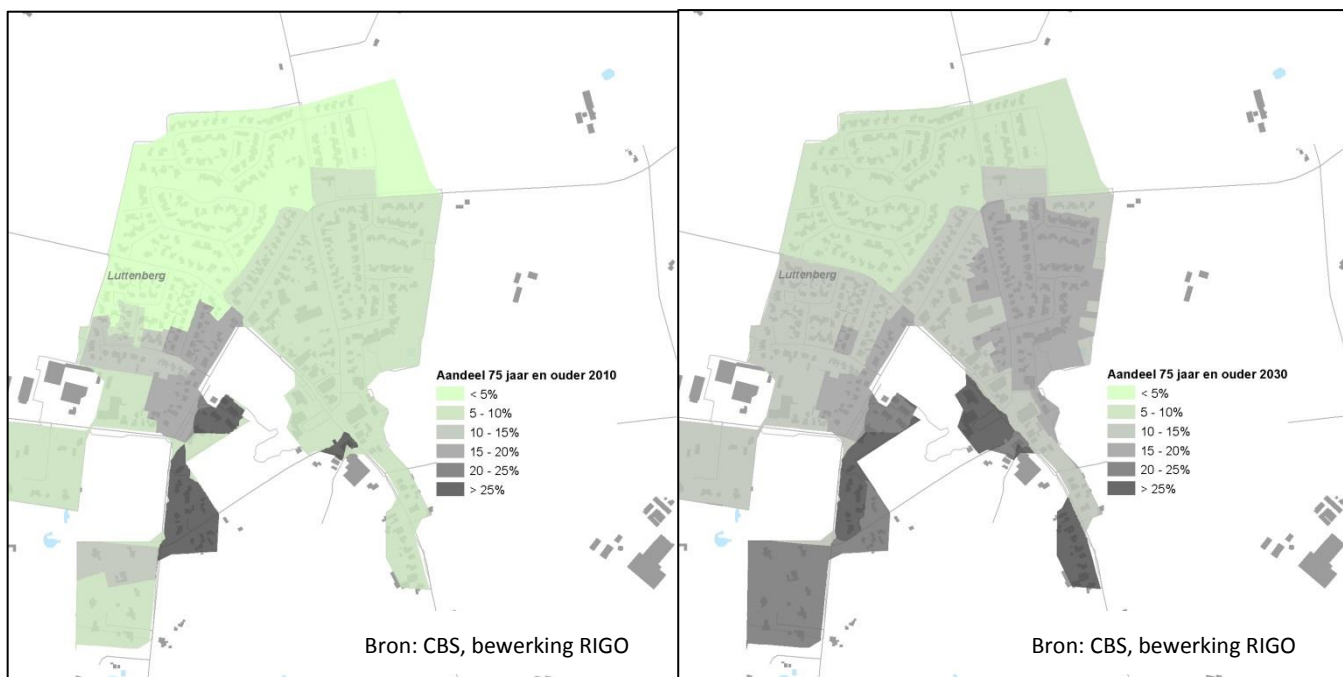
inwoners		0-15	15-25	25-45	45-65	65+
Luttenberg		20%	12%	19%	32%	16%
gemeente		18%	12%	21%	31%	18%

huishoudens	1p	2p	gezinnen
Luttenberg	23%	32%	46%
gemeente	27%	34%	39%

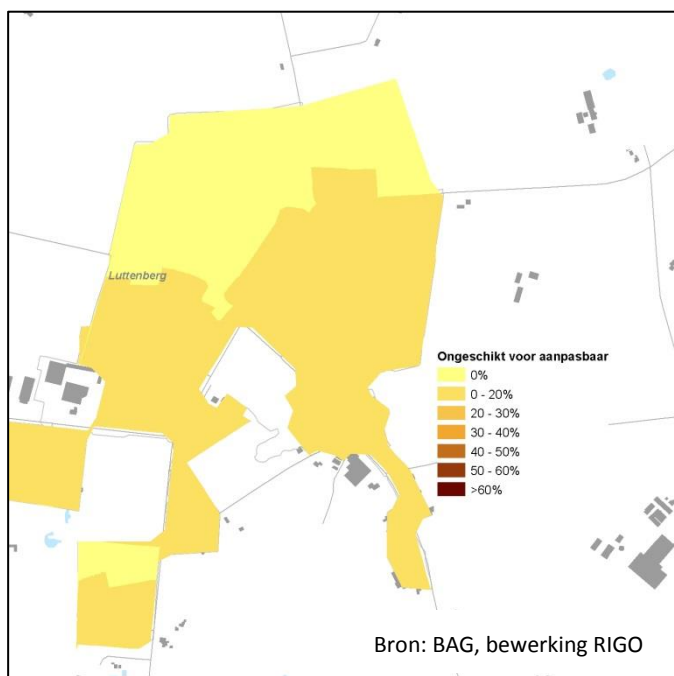


Bron: gemeente Raalte, CBS, BAG, bewerking RIGO

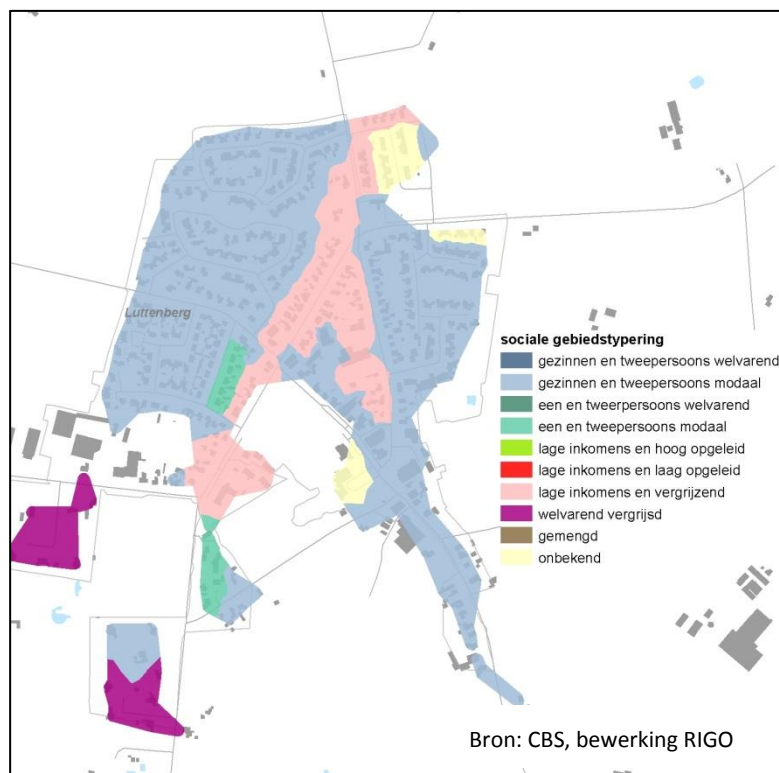
kaart 6-9 Aandeel 75-ers 2010 en 2030, kern Luttenberg



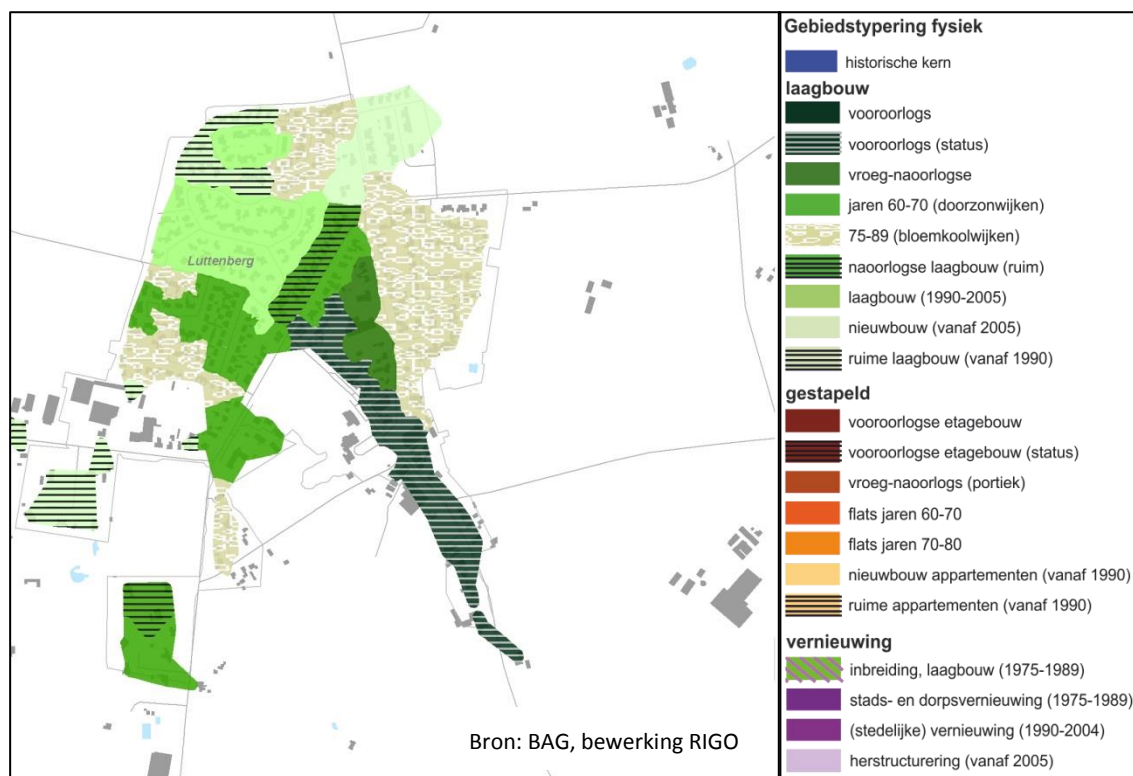
kaart 6-10 Aandeel woningen ongeschikt om aan te passen, kern Luttenberg



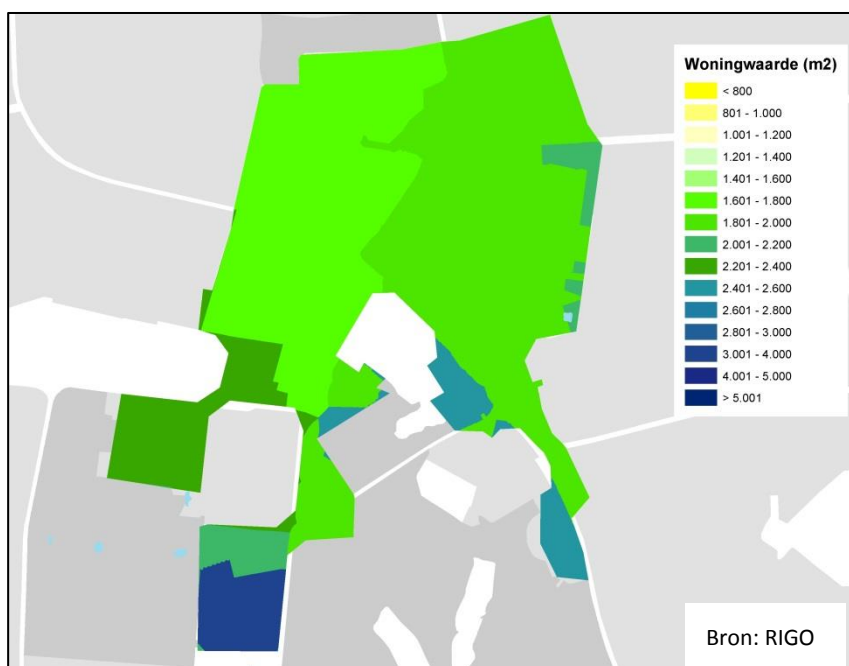
kaart 6-11 Sociale typering, kern Luttenberg



kaart 6-12 fysieke typering, kern Luttenberg



figuur 6-4 Woningwaarde per m2, kern Luttenberg (gem. in een omtrek van 200 m2)

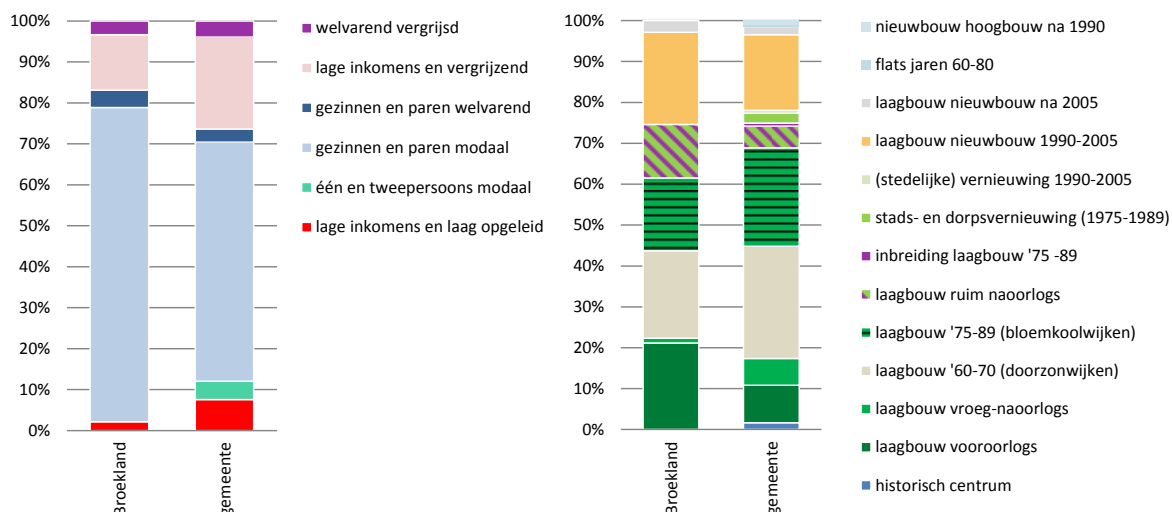


6.5 Broekland

Broekland is een kleine kern in Raalte, 3% van de huishoudens woont in deze kern. In totaal staan er circa 460 woningen, 80% koop, vrijstaand of 2/1 kap. Ten opzichte van de gemeente gemiddeld staan er relatief veel woningen in de prijsklasse 262.500 tot 407.000 euro en minder woningen tot 188.000 euro. Bijna de helft van de huishoudens zijn gezinnen (met een modaal inkomen). Het aantal 65+ers is dan ook laag. De toekomstige vergrijzing is vergelijkbaar met de gemeente gemiddeld. In Broekland is de binding met de eigen kern het laagste, 40% van de huishoudens gaf aan in de eigen kern te willen blijven wonen.

woningen		% koop	vrijstaand	2/1 kap	hoekwoning	rijwoning	appartement	< €188.000	< €262.500	<€407.000	> €407.000
Broekland	400	80%	44%	42%	5%	6%	3%	23%	33%	37%	8%
gemeente	14.220	68%	30%	30%	13%	19%	9%	35%	33%	26%	6%

inwoners		0-15	15-25	25-45	45-65	65+	huishoudens	1p	2p	gezinnen
Broekland		18%	14%	20%	34%	13%	Broekland	23%	30%	47%
gemeente		18%	12%	21%	31%	18%	gemeente	27%	34%	39%

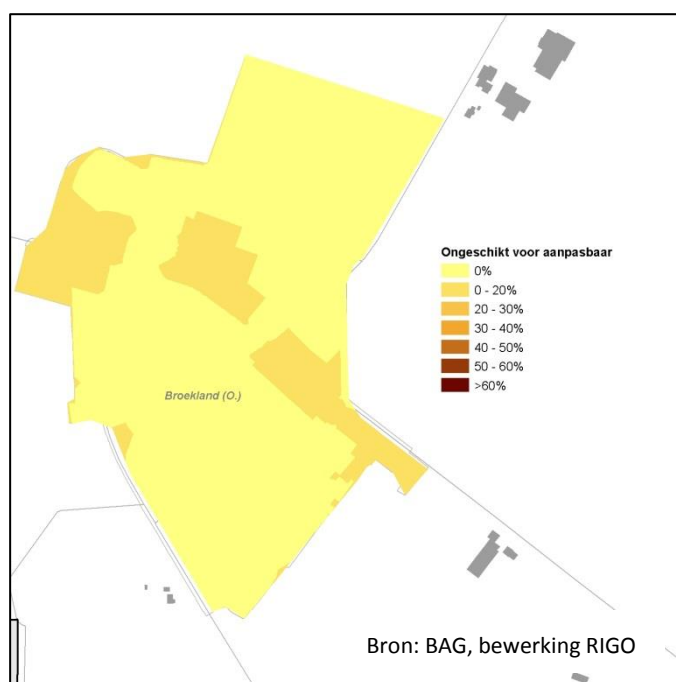


Bron: gemeente Raalte, CBS, BAG, bewerking RIGO

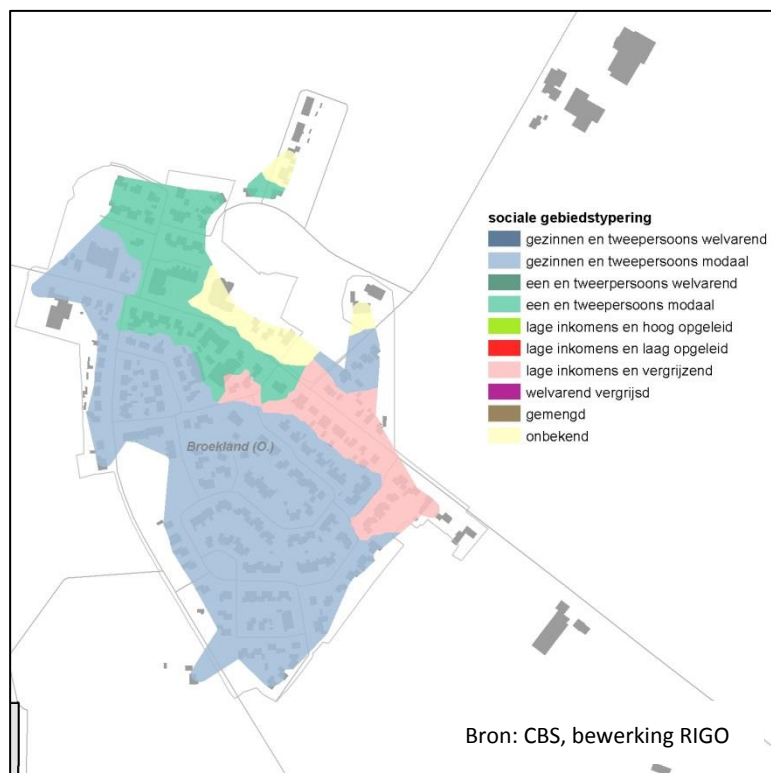
kaart 6-13 Aandeel 75-ers 2010 en 2030, kern Broekland



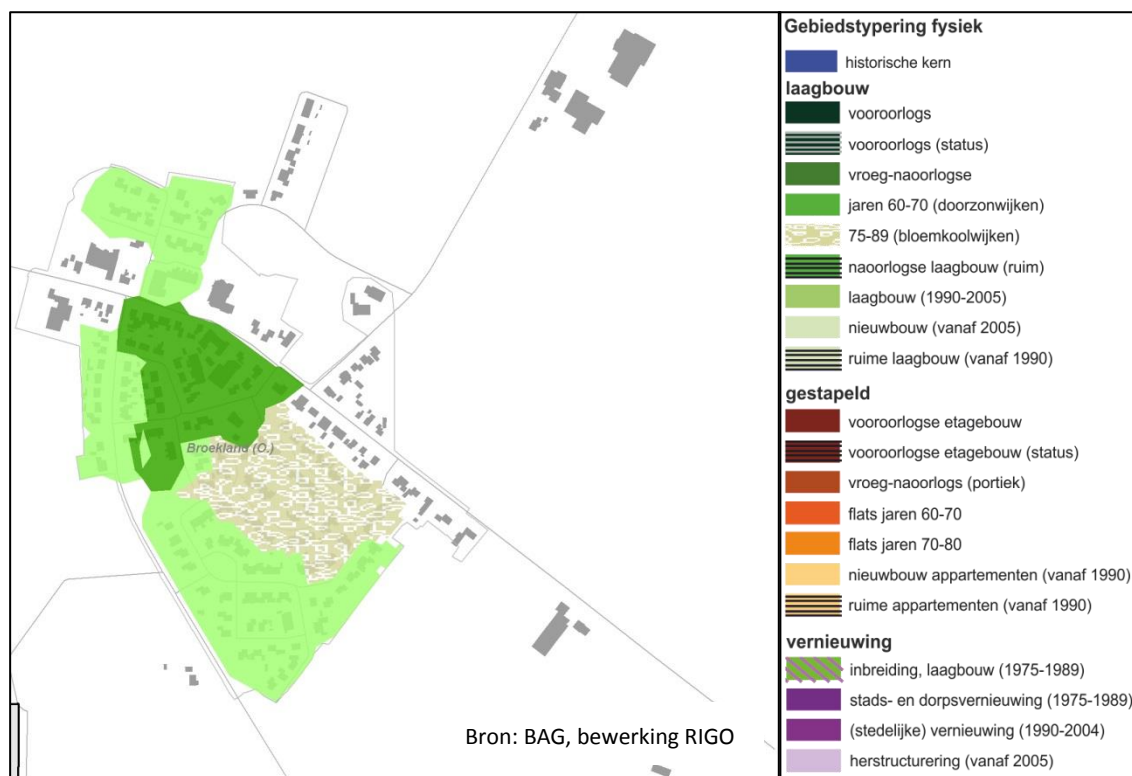
kaart 6-14 Aandeel woningen ongeschikt om aan te passen, kern Broekland



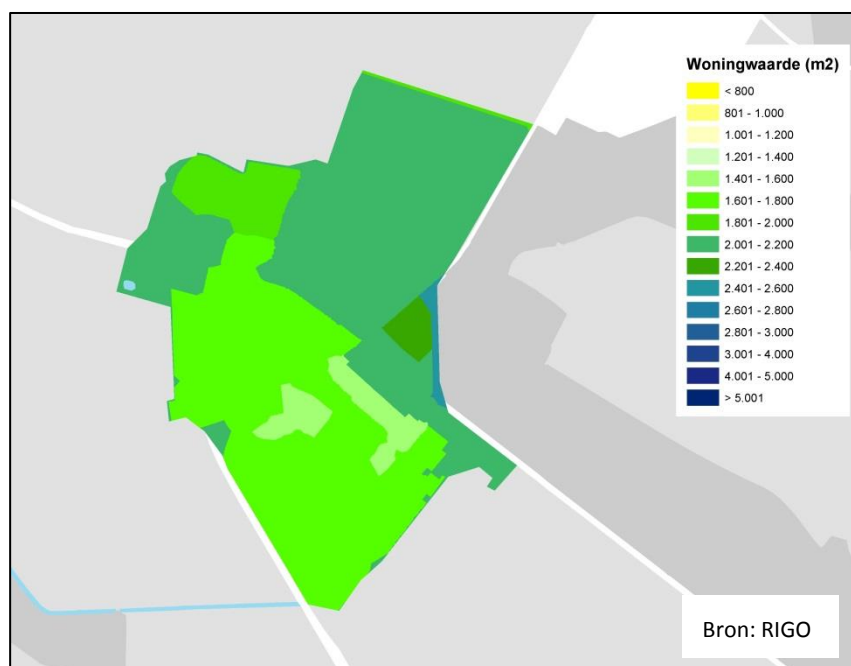
kaart 6-15 Sociale typering, kern Broekland



kaart 6-16 fysieke typering, kern Broekland



figuur 6-5 Woningwaarde per m2, kern Broekland (gem. in een omtrek van 200 m2)



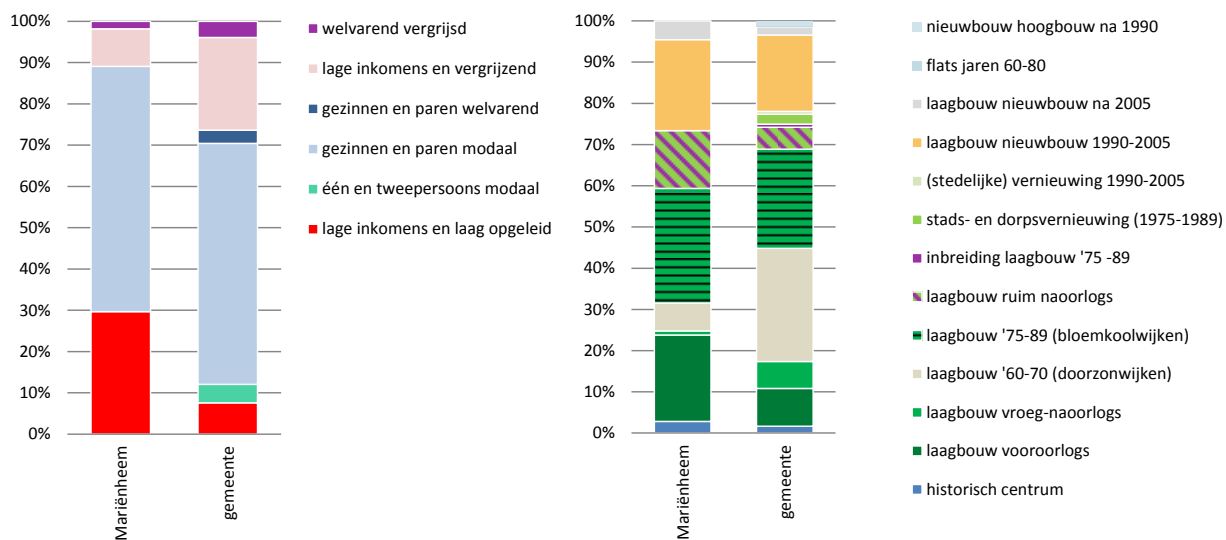
6.6 Mariënheem

De kern Mariënheem is iets groter dan de kern Broekland, in totaal wonen in de kern 550 huishoudens (4% van het totaal). Qua leeftijdssamenstelling is de kern vergelijkbaar met de gemeente totaal. Alleen het aandeel 65+ers is lager dan gemiddeld. In de kern wonen meer dan gemiddeld gezinnen. Maar ook wonen er relatief veel huishoudens met een laag inkomen en laag opgeleid. 80% van de woningen zijn koopwoningen, vrijstaand of 2/1 kap. Net als in Luttenberg staan hier relatief de meeste woningen in het duurste segment (10%). In Mariënheem gaf in 2009 80% van de huishoudens aan in de eigen kern te willen blijven wonen. De verhuiscgenheid was echter relatief laag. In de toekomst zal de kern met een relatief sterke vergrijzing te maken krijgen. Het aantal 75+ers zal meer dan gemiddeld toenemen, de absolute omvang is echter beperkt.

woningen		% koop	vrijstaand	2/1 kap	hoekwoning	rijwoning	appartement	< €188.000	< €262.500	< €407.000	> €407.000
Mariënheem	500	80%	53%	37%	4%	6%	1%	18%	32%	40%	10%
gemeente	14.220	68%	30%	30%	13%	19%	9%	35%	33%	26%	6%

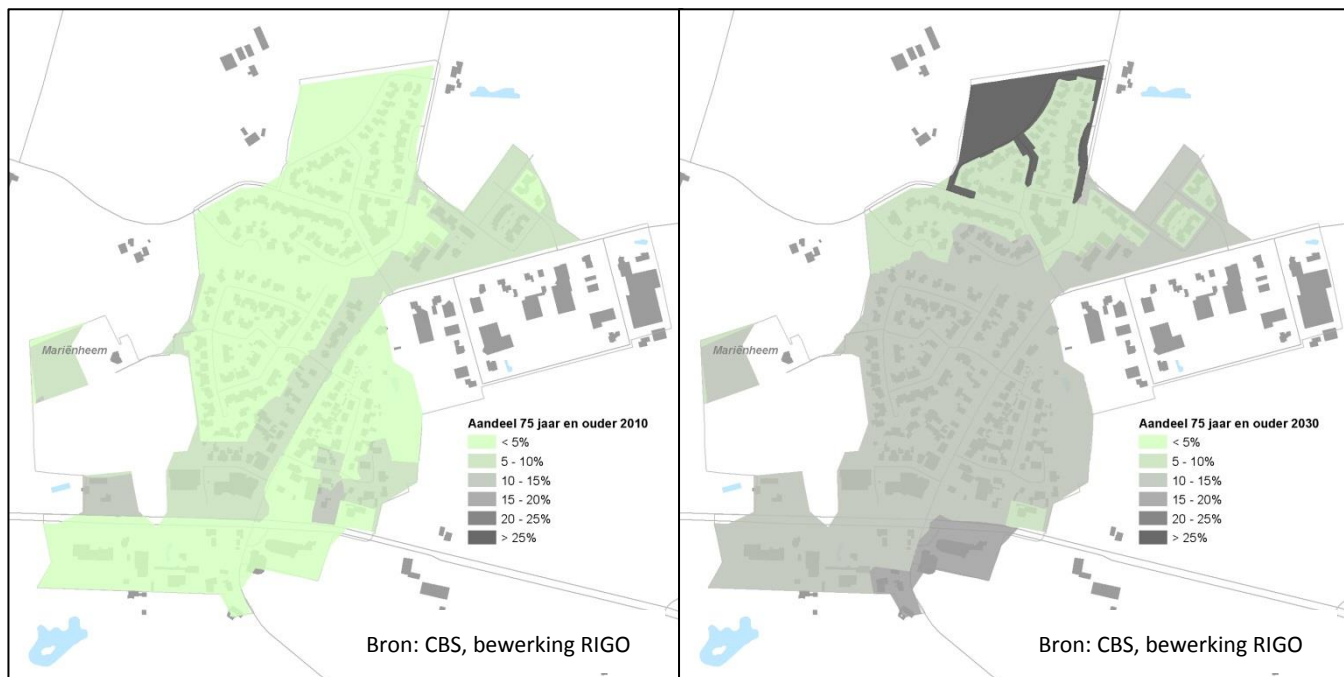
inwoners		0-15	15-25	25-45	45-65	65+
Mariënheem		18%	13%	22%	32%	15%
gemeente		18%	12%	21%	31%	18%

huishoudens		1p	2p	gezin
Mariënheem		19%	33%	47%
gemeente		27%	34%	39%

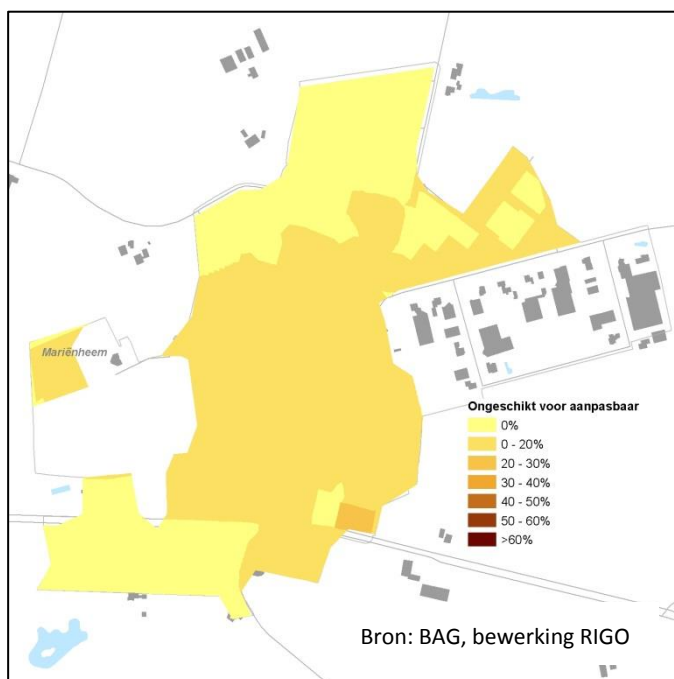


Bron: gemeente Raalte, CBS, BAG, bewerking RIGO

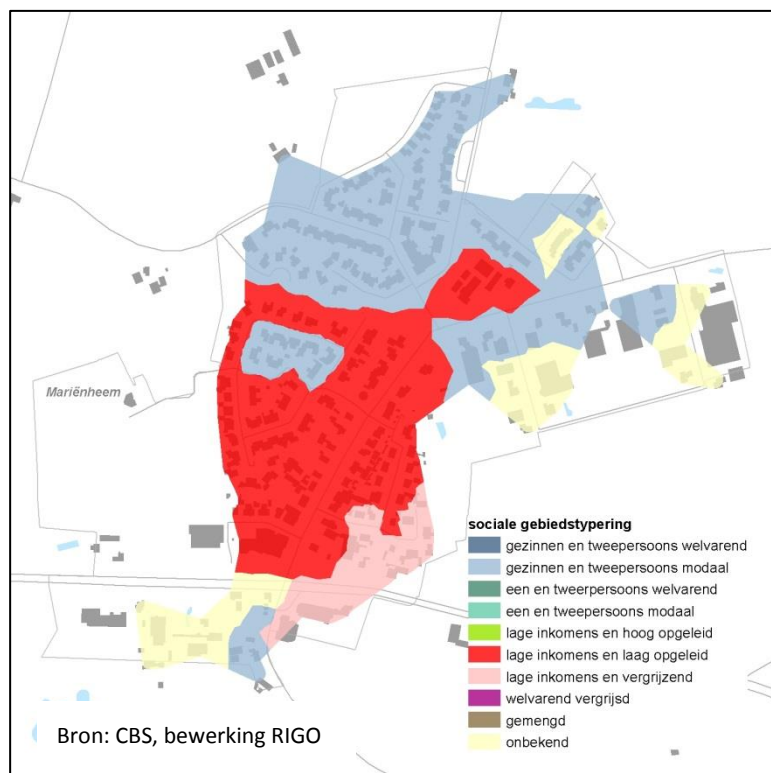
kaart 6-17 Aandeel 75-ers 2010 en 2030, kern Mariënheem



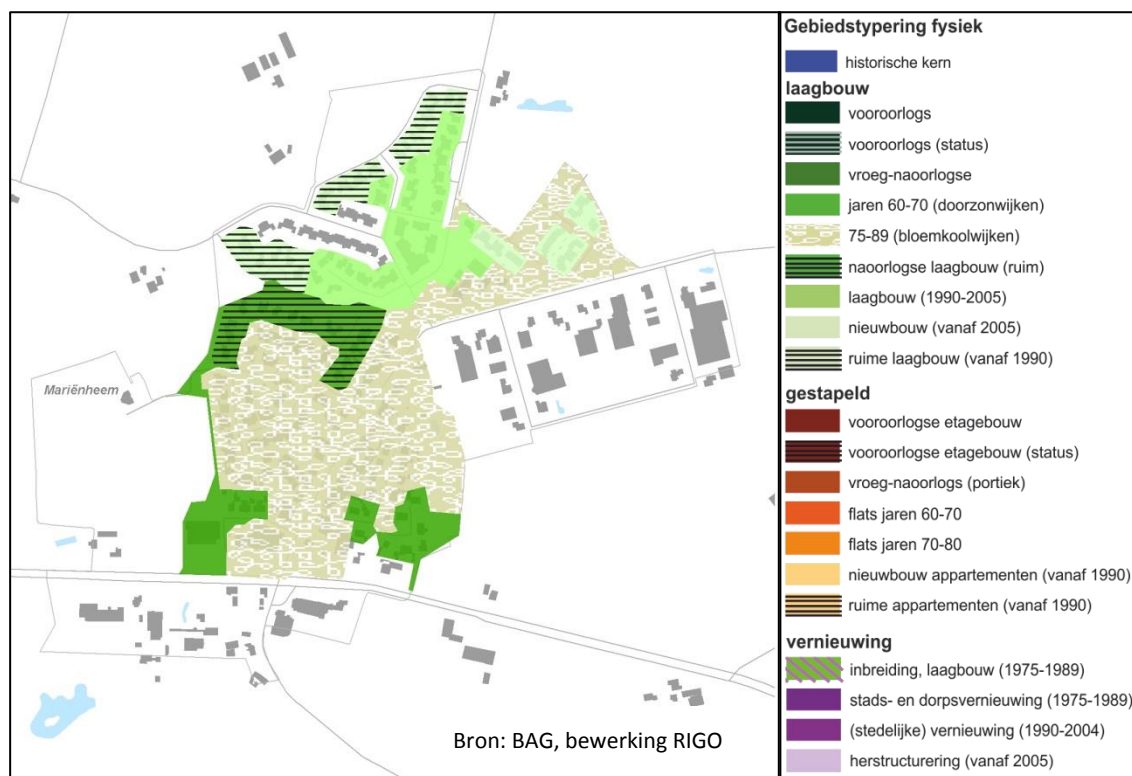
kaart 6-18 Aandeel woningen ongeschikt om aan te passen, kern Mariënheem



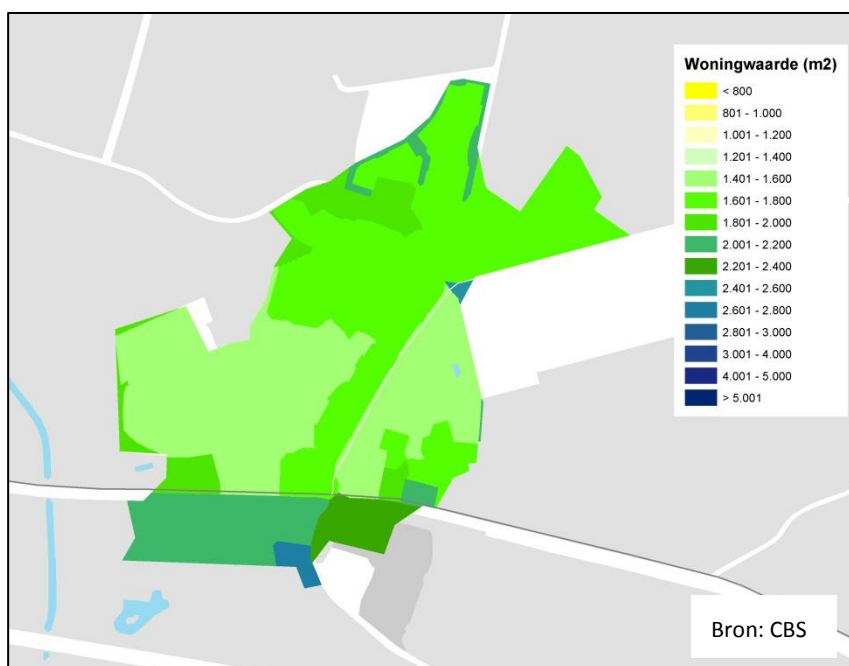
kaart 6-19 Sociale typering, kern Mariënheem



kaart 6-20 fysieke typering, kern Mariënheem



figuur 6-6 Woningwaarde per m2, kern Mariënheem (gem. in een omtrek van 200 m2)



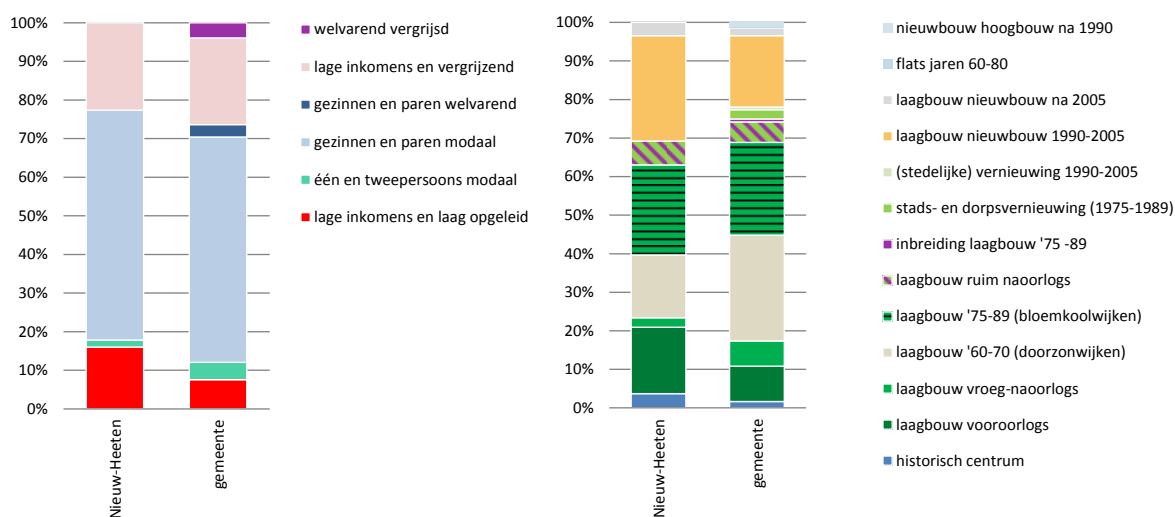
6.7 Nieuw-Heeten

In Nieuw-Heeten woont 3% van de huishoudens. Er staan in totaal circa 430 woningen. Er wonen ten opzichte van de gemeente als geheel relatief veel 45 tot 65 jarigen. Het aandeel gezinnen is dan ook groot. De toename van het aantal 75+ers zal in Nieuw-Heeten relatief het grootste zijn. Echter qua absolute omvang is de groei beperkt. Driekwart van de woningzoekenden gaven de voorkeur aan een woning in de eigen kern. Qua woningvoorraad behoort 80% tot de koopsector, met name van het type vrijstaand en 2/1 kap.

woningen		% koop	vrijstaand	2/1 kap	hoekwoning	rijwoning	appartement	< €188.000	< €262.500	< €407.000	> €407.000
Nieuw-Heeten	500	80%	45%	45%	4%	5%	1%	21%	39%	36%	4%
gemeente	14.220	68%	30%	30%	13%	19%	9%	35%	33%	26%	6%

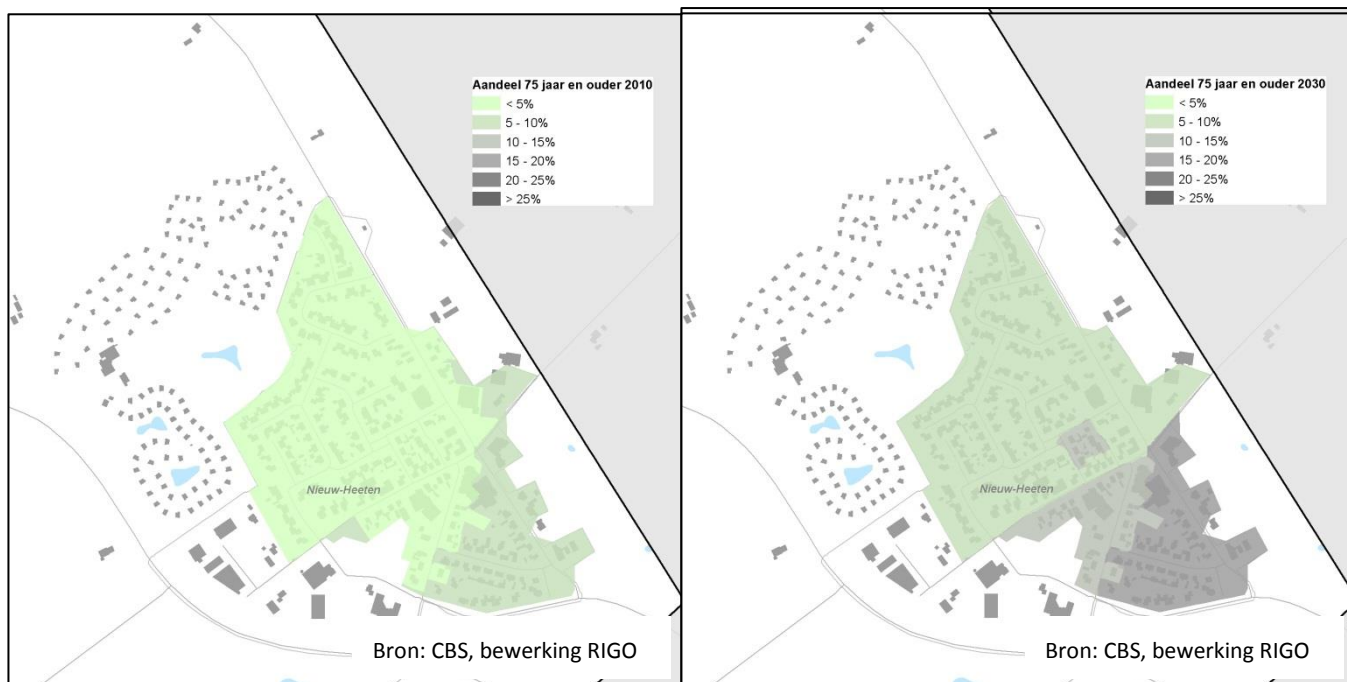
inwoners	0-15	15-25	25-45	45-65	65+
Nieuw-Heeten	18%	13%	21%	33%	15%
gemeente	18%	12%	21%	31%	18%

huishoudens	1p	2p	gezinnen
Nieuw-Heeten	21%	34%	45%
gemeente	27%	34%	39%

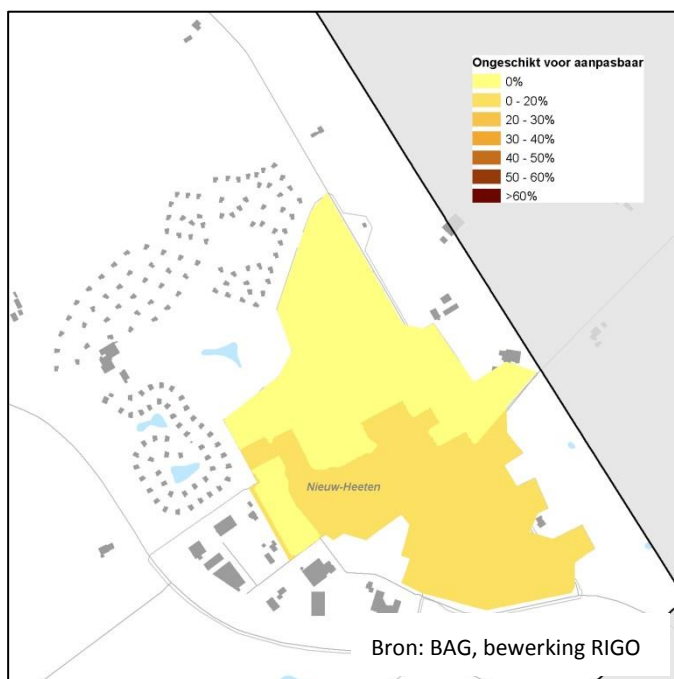


Bron: gemeente Raalte, CBS, BAG, bewerking RIGO

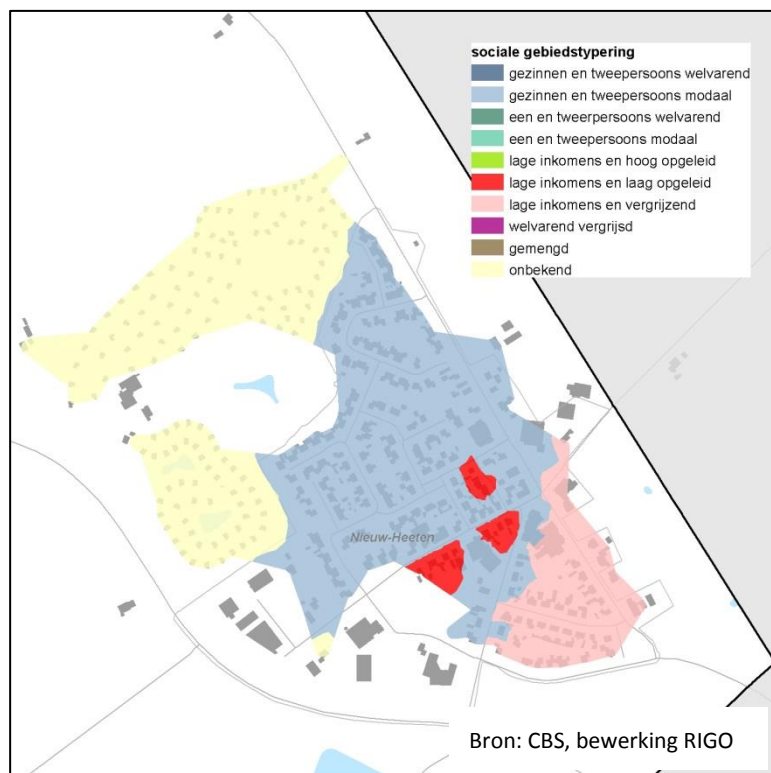
kaart 6-21 Aandeel 75-ers 2010 en 2030, kern Nieuw-Heeten



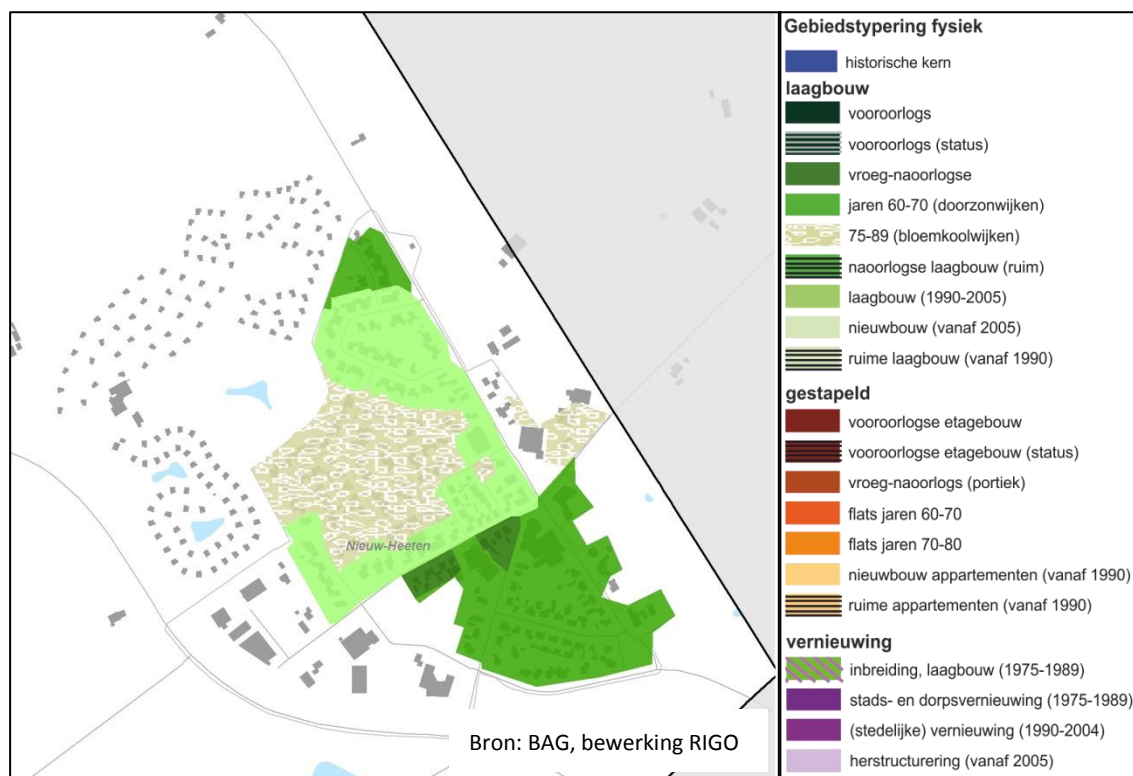
kaart 6-22 Aandeel woningen ongeschikt om aan te passen, kern Nieuw-Heeten



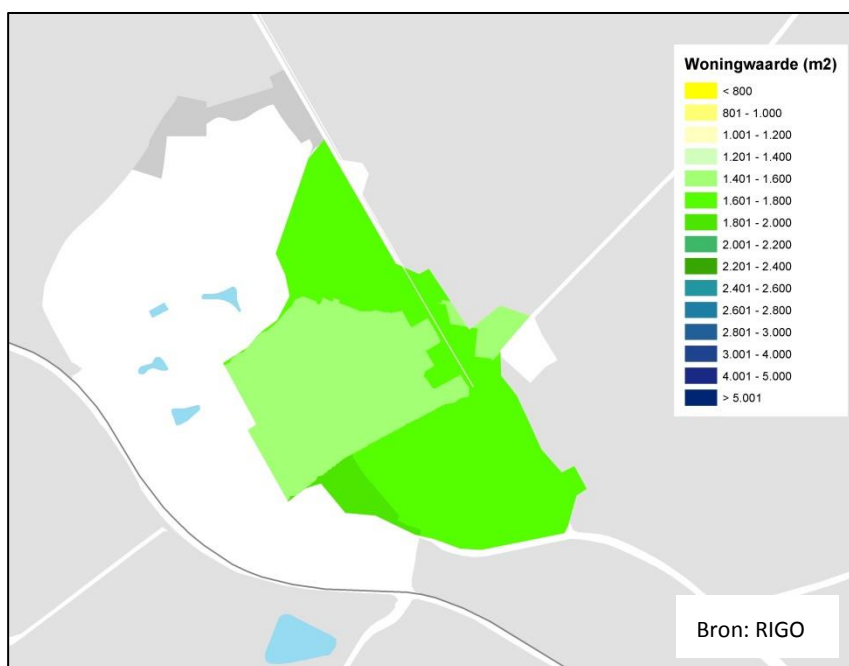
kaart 6-23 Sociale typering, kern Nieuw-Heeten



kaart 6-24 fysieke typering, kern Nieuw-Heeten



figuur 6-7 Woningwaarde per m2, kern Nieuw-Heeten (gem. in een omtrek van 200 m2)



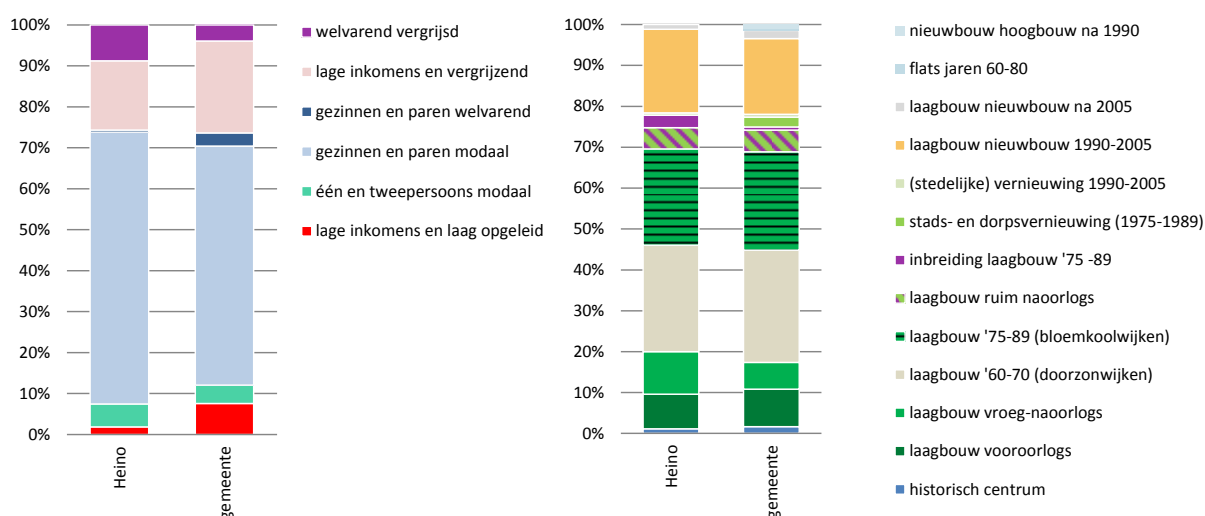
6.8 Kaarten Heino

De kern Heino is de op één na grootste kern in de gemeente Raalte. 19% van de huishoudens woont in deze kern. Het aantal 65+ers is relatief groot, terwijl inwoners tot 45 jaar juist minder sterk vertegenwoordigd zijn. De opbouw van de huishoudenssamenstelling bestaat relatief uit veel (oudere) tweepersoons huishoudens. Driekwart van de woningvoorraad behoort tot de koopsector, met name vrijstaand en 2 onder 1 kap. Maar er staan ten opzichte van de kleinere kernen meer hoekwoningen, rijwoningen en appartementen. Qua prijsklasse zijn het vooral woningen tussen de 262.500 en 407.000 euro. De vergrijzing is vergelijkbaar met de gemeente gemiddeld. Het merendeel van de woningen is geschikt om aan te passen, er zijn echter gedeelten in Heino waar dit niet voor geldt. Circa driekwart van de woningzoekenden geeft aan in Heino te willen blijven wonen. De binding met de eigen kern is groot.

woningen		% koop	vrijstaand	2/1 kap	hoekwoning	rijwoning	appartement	< €188.000	< €262.500	< €407.000	> €407.000
Heino	2.730	74%	37%	32%	11%	12%	8%	28%	40%	26%	5%
gemeente	14.220	68%	30%	30%	13%	19%	9%	35%	33%	26%	6%

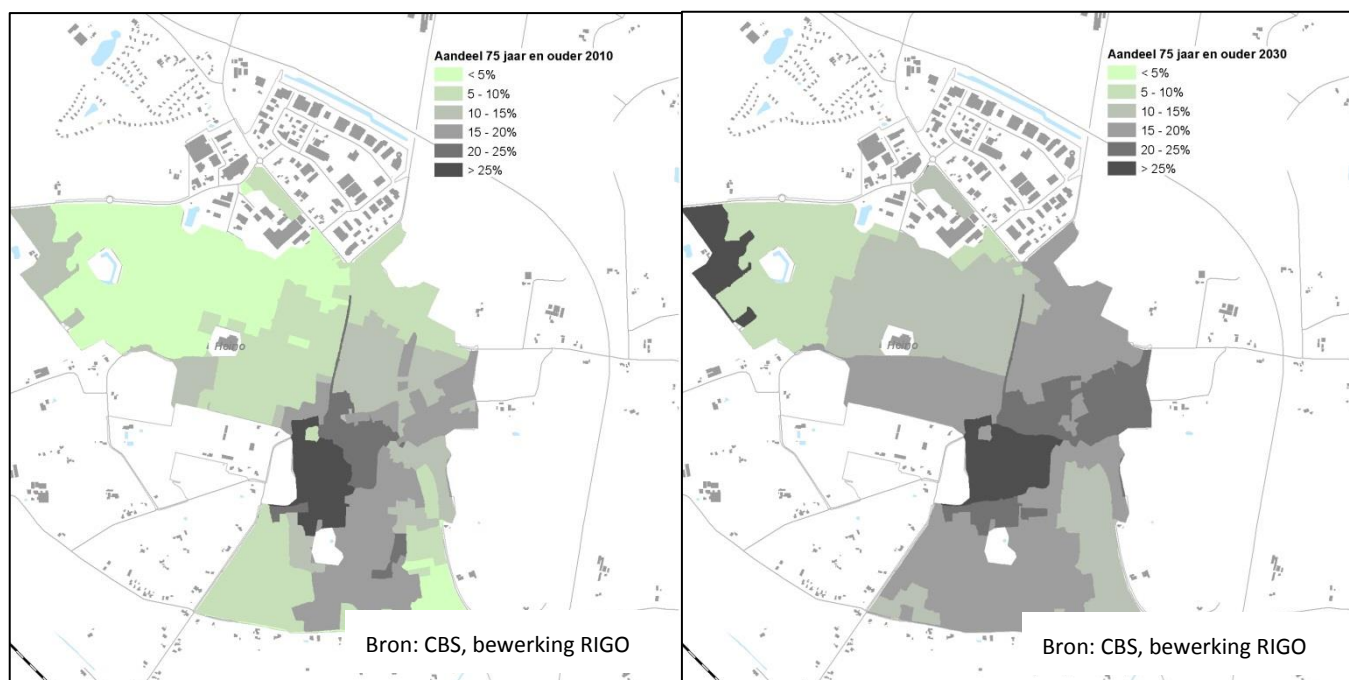
inwoners		0-15	15-25	25-45	45-65	65+
Heino	6.710	17%	11%	19%	31%	21%
gemeente	36.490	18%	12%	21%	31%	18%

huishoudens	1p	2p	gezinnen
Heino	26%	37%	38%
gemeente	27%	34%	39%

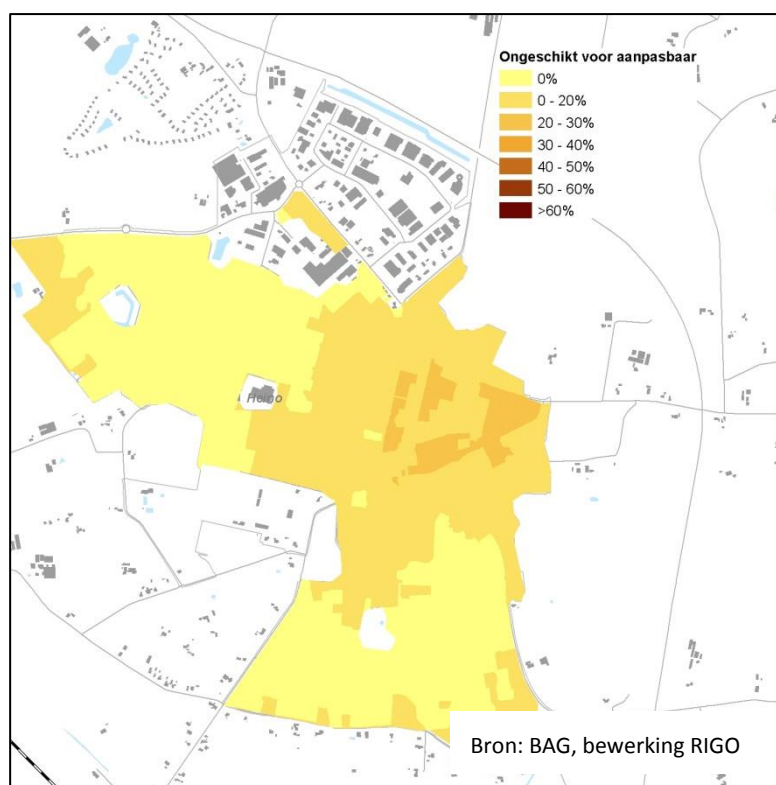


Bron: gemeente Raalte, CBS, BAG, bewerking RIGO

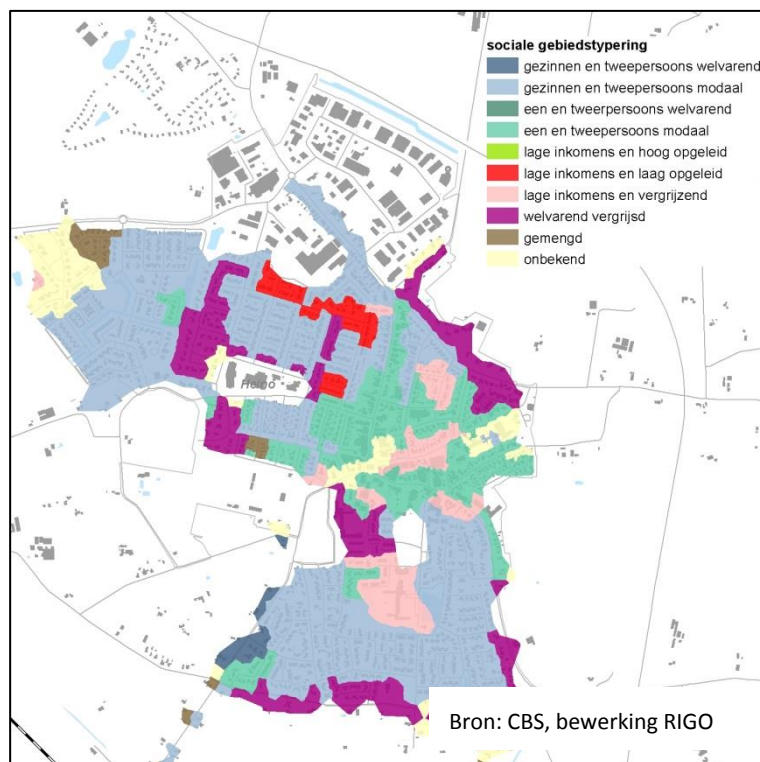
kaart 6-25 Aandeel 75-ers 2010 en 2030, kern Heino



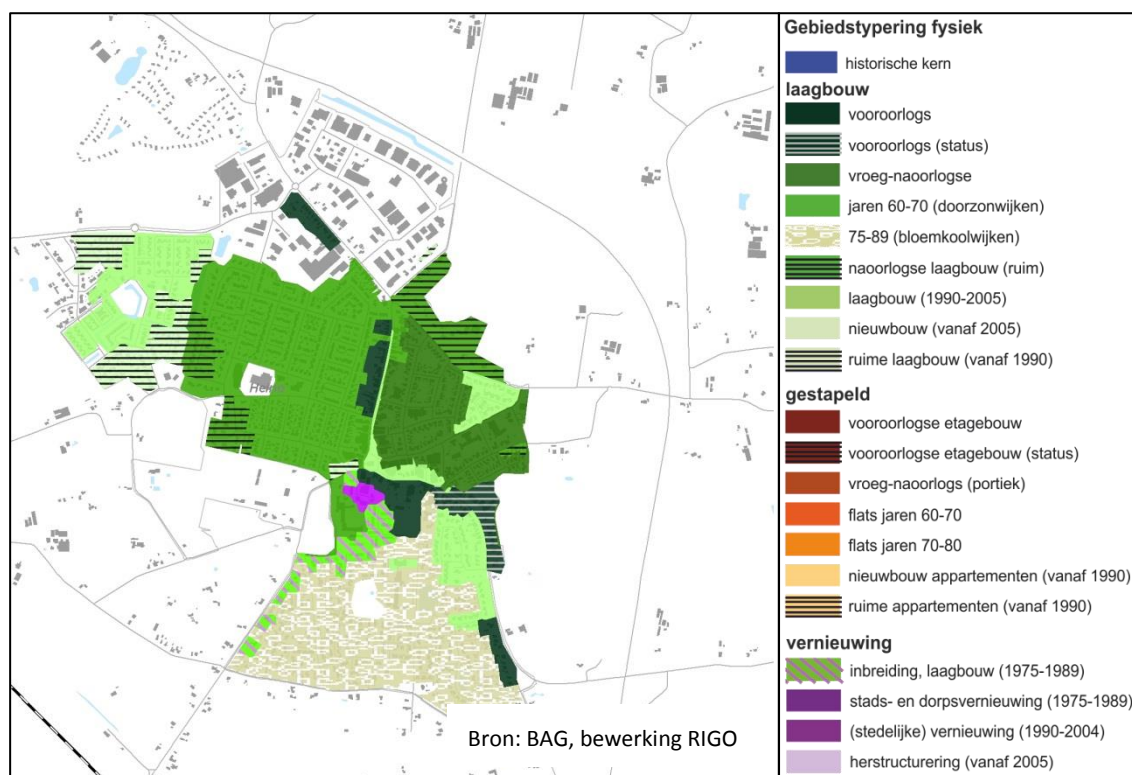
kaart 6-26 Aandeel woningen ongeschikt om aan te passen, kern Heino



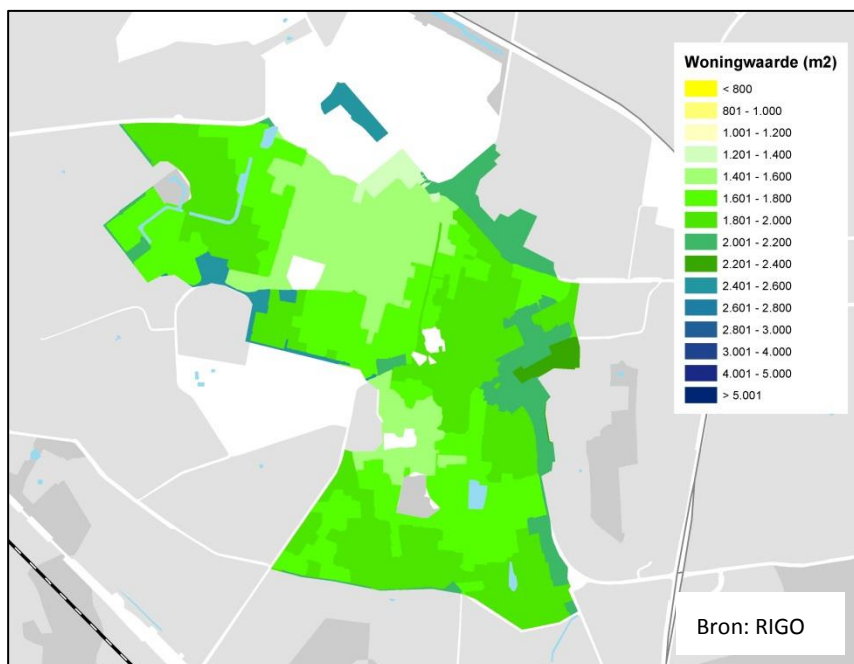
kaart 6-27 Sociale typering, kern Heino



kaart 6-28 fysieke typering, kern Heino



figuur 6-8 Woningwaarde per m2, kern Heino (gem. in een omtrek van 200 m2)



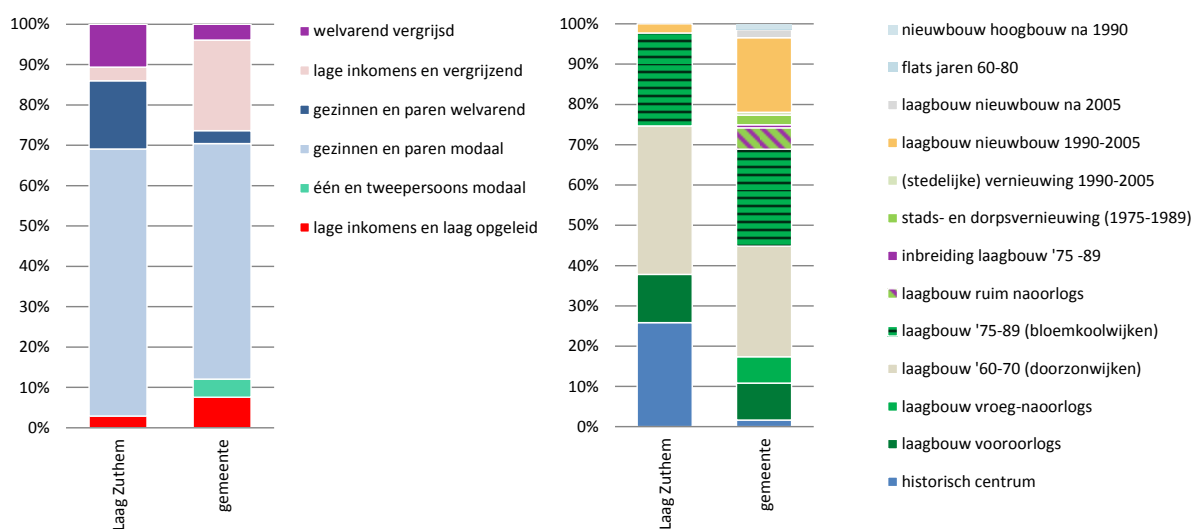
6.9 Laag Zuthem

Laag Zuthem is de kleinste kern van Raalte. Er wonen circa 200 huishoudens, bijna 1,5% van het totaal aantal huishoudens. Bijna de helft van de huishoudens zijn gezinnen. Ten opzichte van de gemeente gemiddeld wonen er relatief veel kinderen tot 15 jaar, jongeren tussen de 15 en 25 jaar en middelbare huishoudens. De toekomstige aanwas is hier dan ook relatief groot. Uit het onderzoek uit 2009 bleek dat iets meer dan de helft van de woningzoekenden in de kern wilde blijven wonen. De (merendeels) koopwoningen bestaan vooral uit vrijstaande en 2/1 kap woningen. 40% van de woningen hebben een prijsklasse tussen de 262.500 en 407.000 euro. Woningen tot 188.000 euro staan er relatief weinig. In de toekomst (op langere termijn) zal de vergrijzing relatief groot zijn, echter het gaat maar om een kleine groep mensen. Deze toekomstige ouderen zullen veelal zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen. Het merendeel van de woningen zijn geschikt om aan te passen.

woningen		% koop	vrijstaand	2/1 kap	hoekwoning	rijwoning	appartement	< €188.000	< €262.500	< €407.000	> €407.000
Laag Zuthem	220	81%	51%	40%	3%	5%	1%	19%	33%	40%	8%
gemeente	14.220	68%	30%	30%	13%	19%	9%	35%	33%	26%	6%

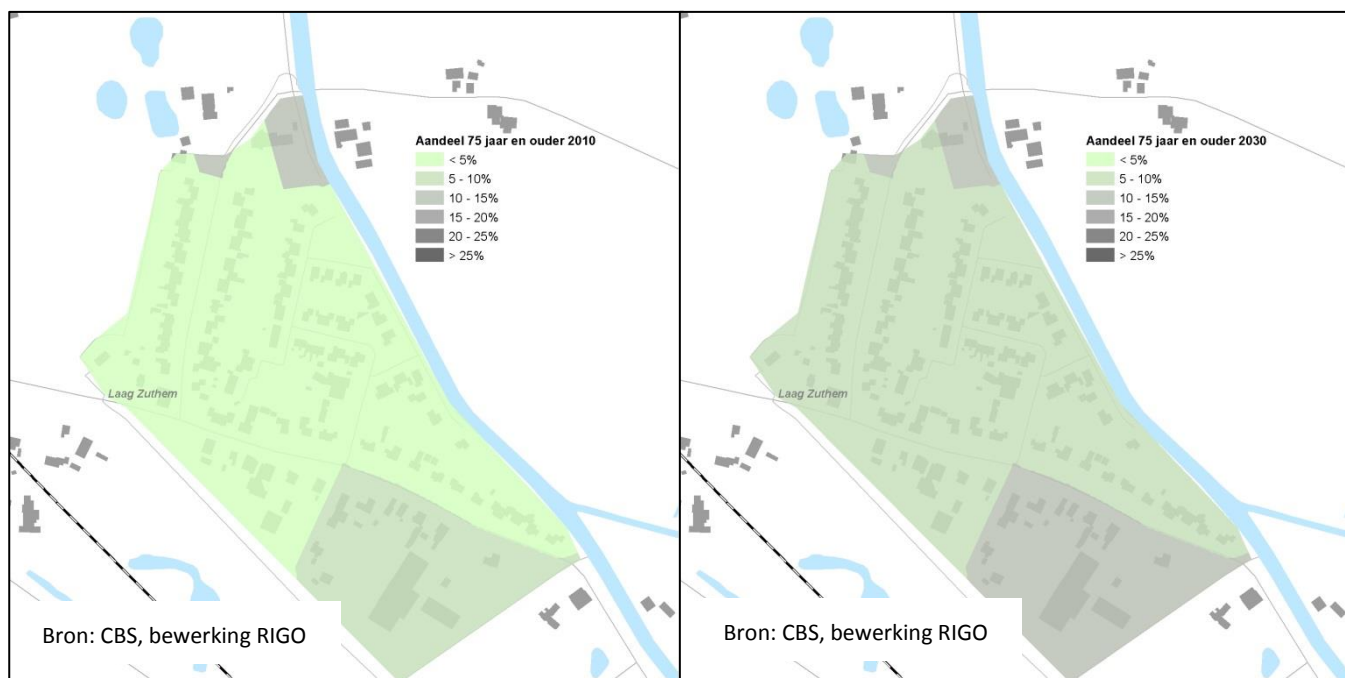
inwoners		0-15	15-25	25-45	45-65	65+
Laag Zuthem		20%	17%	20%	34%	9%
gemeente		18%	12%	21%	31%	18%

huishoudens	1p	2p	gezinnen
Laag Zuthem	22%	32%	46%
gemeente	27%	34%	39%

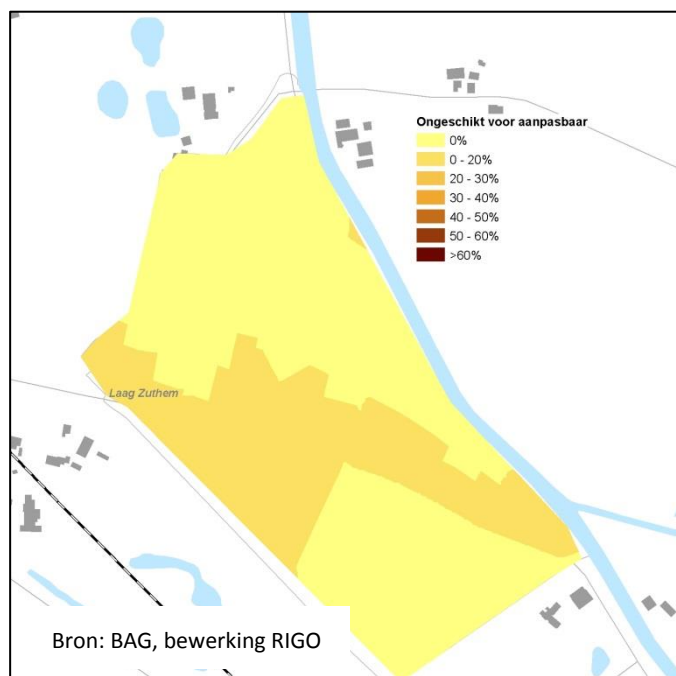


Bron: gemeente Raalte, CBS, BAG, bewerking RIGO

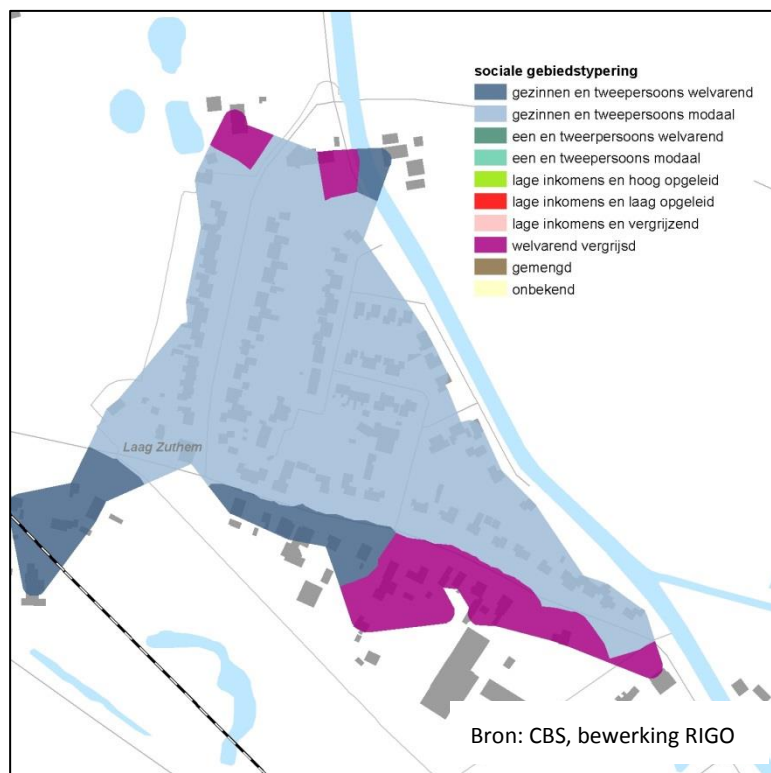
kaart 6-29 Aandeel 75-ers 2010 en 2030, kern Laag Zuthem



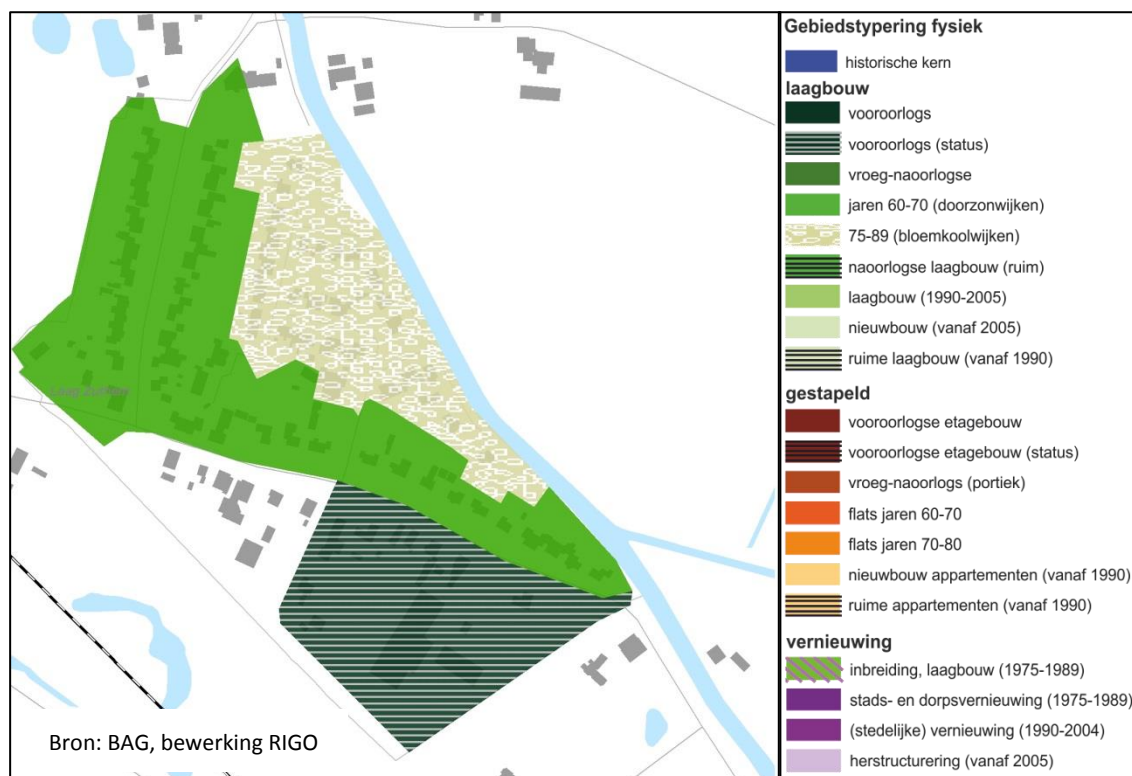
kaart 6-30 Aandeel woningen ongeschikt om aan te passen, kern Laag Zuthem



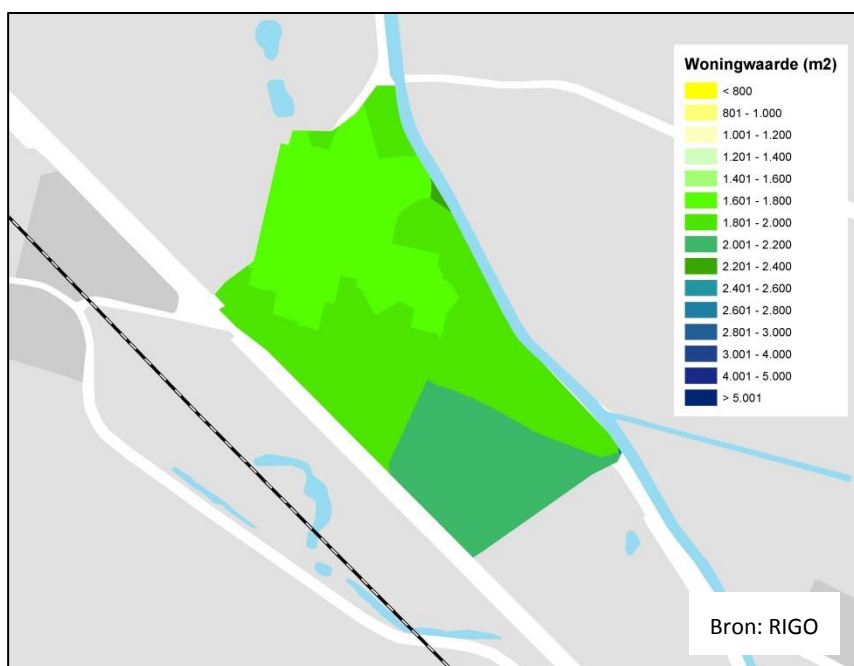
kaart 6-31 Sociale typering, kern Laag Zutthem



kaart 6-32 fysieke typering, kern Laag Zutthem



figuur 6-9 Woningwaarde per m2, kern Laag Zuthem (gem. in een omtrek van 200 m2)



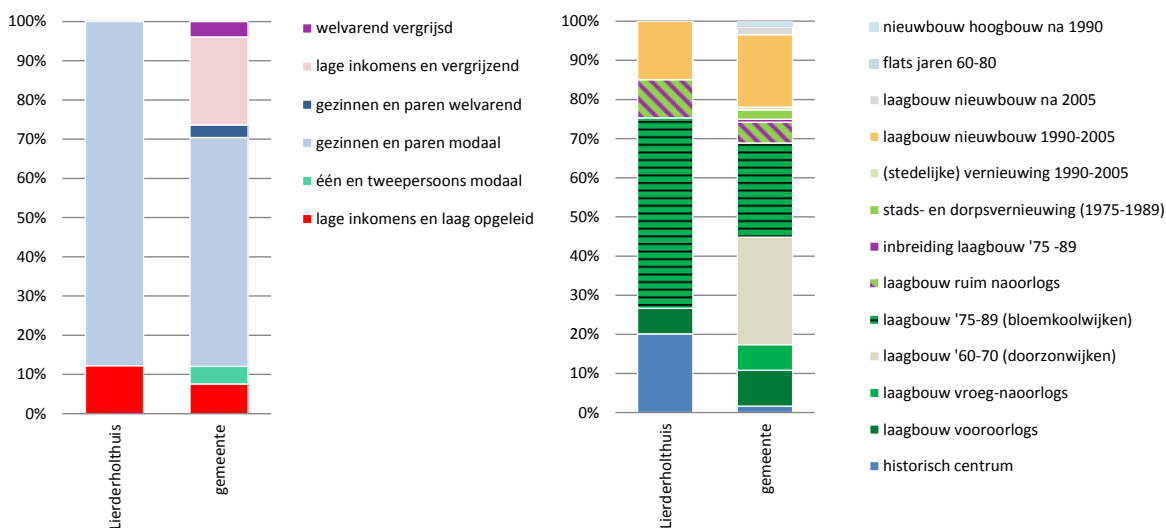
6.10 Kaarten Lierderholthuis

Net als Laag-Zuthem is Lierderholthuis ook één van de kleinste kernen van de gemeente. Ook hier wonen overwegend gezinnen. Driekwart van de woningen is een koopwoning, vrijstaand of 2/1 kap. Er staan met name meer dan gemiddeld woningen in de prijsklasse tussen de 262.500 en 407.000 euro. De toekomstige vergrijzing is net als in Laag-Zuthem beperkt van omvang.

woningen		% koop	vrijstaand	2/1 kap	hoekwoning	rijwoning	appartement	< €188.000	< €262.500	< €407.000	> €407.000
Lierderholthuis	150	76%	54%	29%	9%	6%	2%	24%	31%	38%	7%
gemeente	14.220	68%	30%	30%	13%	19%	9%	35%	33%	26%	6%

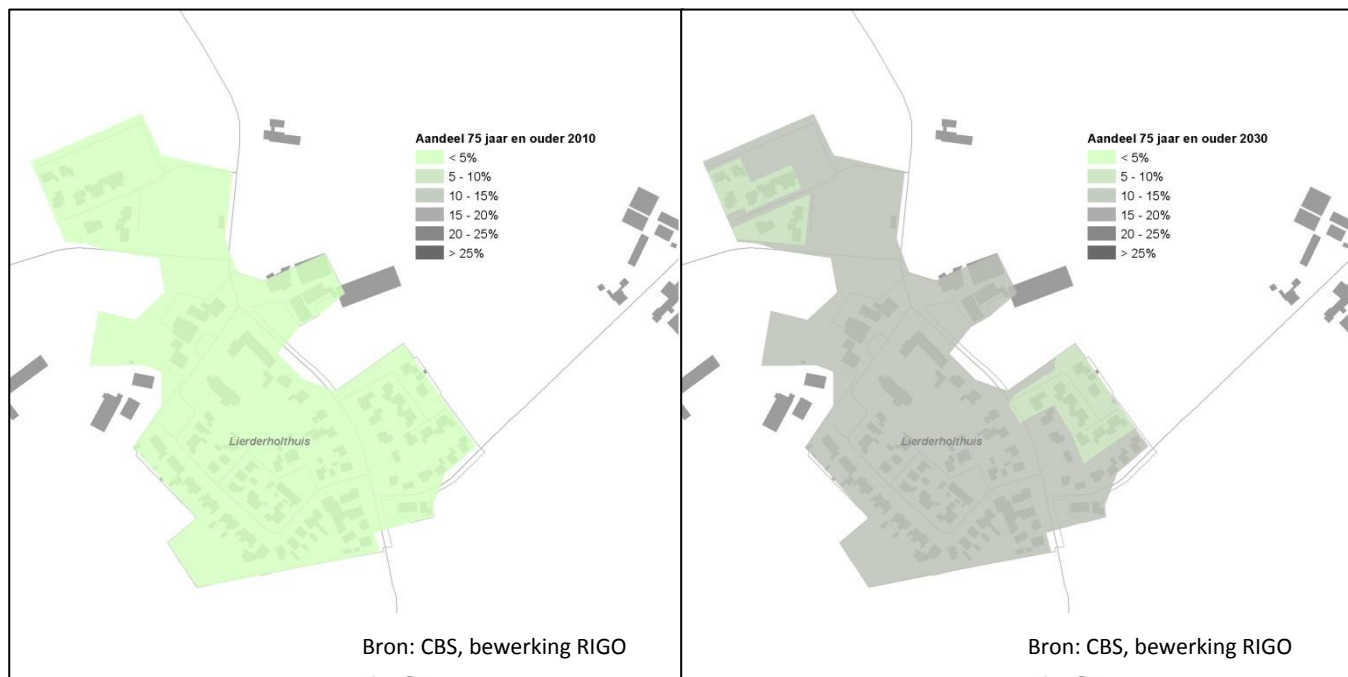
inwoners		0-15	15-25	25-45	45-65	65+
Lierderholthuis		17%	14%	22%	37%	10%
gemeente		18%	12%	21%	31%	18%

huishoudens	1p	2p	gezinnen
Lierderholthuis	24%	31%	45%
gemeente	27%	34%	39%

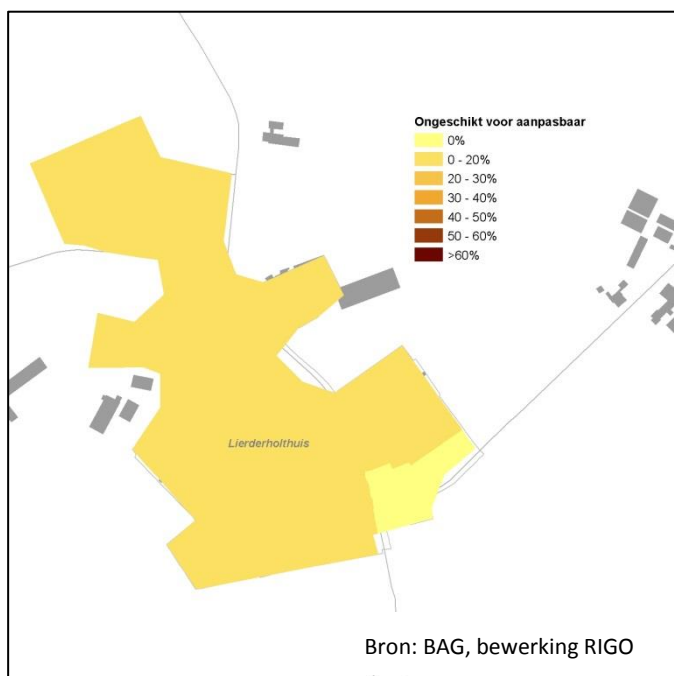


Bron: gemeente Raalte, CBS, BAG, bewerking RIGO

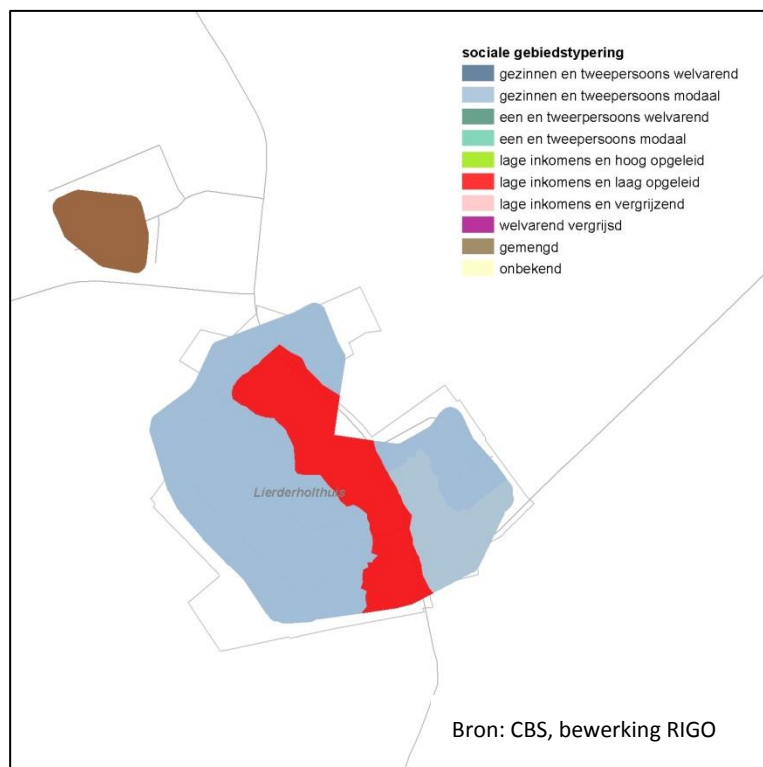
kaart 6-33 Aandeel 75-ers 2010 en 2030, kern Lierderholthuis



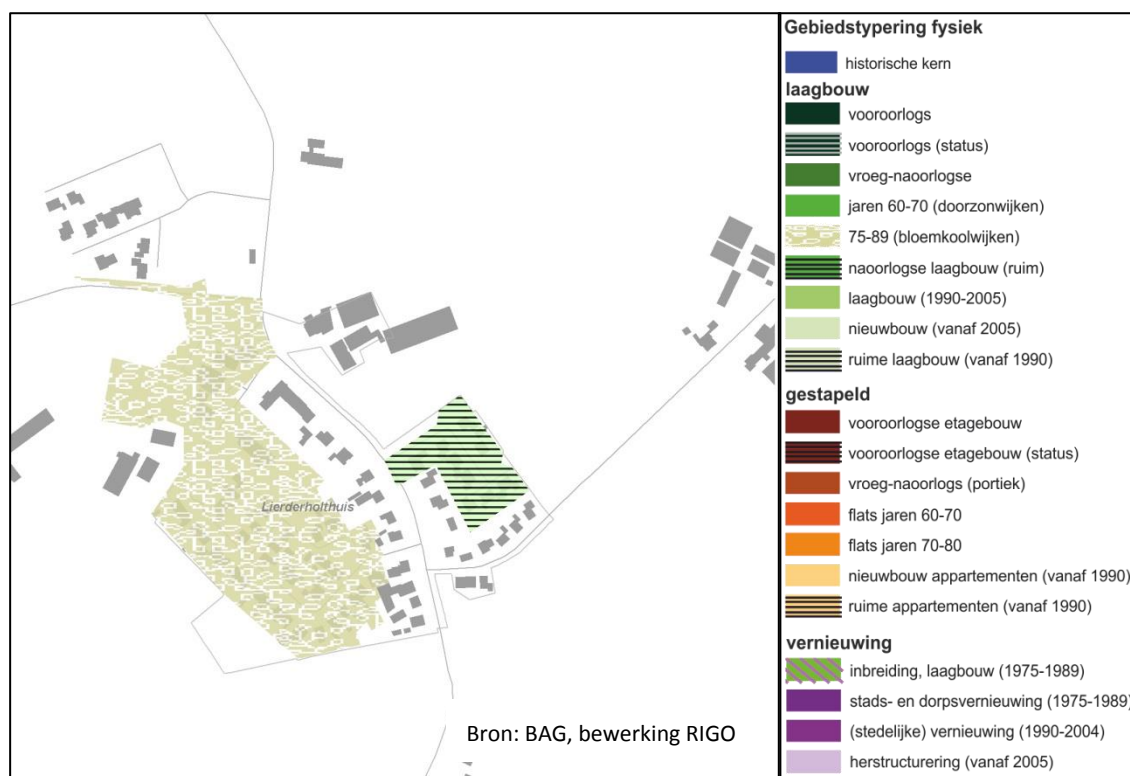
kaart 6-34 Aandeel woningen ongeschikt om aan te passen, kern Lierderholthuis



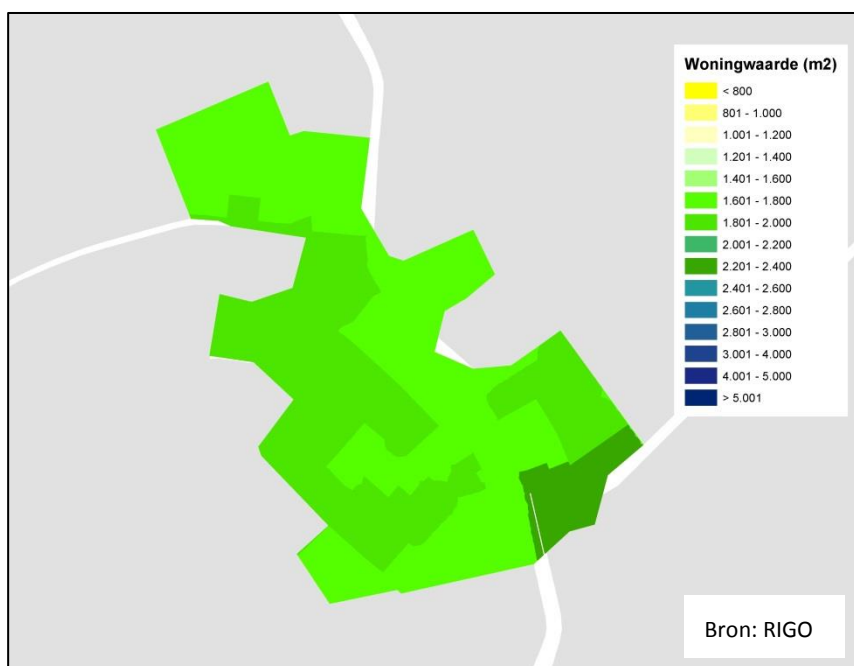
kaart 6-35 Sociale typering, kern Lierderholthuis



kaart 6-36 fysieke typering, kern Lierderholthuis



figuur 6-10 Woningwaarde per m2, kern Lierderholthuis (gem. in een omtrek van 200 m2)



Bijlagen

Bijlage 1 Methode WoON 2012

Voor het onderzoek is gekozen om gebruik te maken van het WoON (Woon Onderzoek Nederland 2012). In het WoON zijn ruim 60.000 huishoudens in Nederland onder-
vraagd over hun woonsituatie, woonwensen etc. Op lokaal niveau zijn dit veelal on-
voldoende interviews om op basis hiervan betrouwbare uitspraken te kunnen doen.
Zo ook in Raalte. Voor dit onderzoek is daarom gebruikgemaakt van referentiecijfers
op basis van het WoON. Deze referentiecijfers zijn vertaald naar de actuele situatie in
de Raalte. Deze methode maakt gebruik van de wetenschap dat vergelijkbare huis-
houdens in vergelijkbare woningen in vergelijkbare gemeenten zich in grote lijnen
hetzelfde gedragen. Er zijn in het WoON voldoende respondenten te vinden die zich in
een met Raalte vergelijkbare situatie bevinden. Hiermee kunnen zeer betrouwbare
schattingen worden verkregen. Ten behoeve van de vertaling naar de actuele situatie
in Raalte is het WoON geijkt aan de bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad in
de onderzoeksregio. De bevolkingssamenstelling is afkomstig van het CBS. De woning-
voorraad is aangeleverd door SallandWonen en de gemeente. Tevens is er gebruik
gemaakt van gegevens van het CBS en CFV voor de samenstelling van de voorraad.

Bijlage 2 Primos prognose 2013-2050

tabel 6-1 Ontwikkeling aantal huishoudens, Primos 2013

	2013-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
< 25 jaar	60	30	-30	0	-10	0	-10
25-35 jaar	-50	-60	0	-30	-10	10	0
	40	-50	-60	-60	-50	10	-10
	140	80	10	0	-30	-20	20
35-40 jaar	0	-40	-20	-10	0	-10	10
	60	0	-20	-20	0	-30	10
	-40	50	40	-20	10	-20	-30
40-45 jaar	-30	0	10	-10	0	-20	10
	0	30	0	0	-20	10	-20
	-280	10	60	30	-20	20	-30
45-55 jaar	-10	-80	-50	-20	20	20	-30
	-70	-70	10	20	20	-10	-10
	-500	-380	-130	100	70	20	-30
55-65 jaar	360	50	-140	-130	-110	50	50
	90	-170	-370	-320	-70	90	100
65-75 jaar	220	280	210	-30	-180	-200	-120
	350	10	80	-110	-270	-240	-60
75+	240	250	380	450	380	200	80
	250	330	180	160	180	30	-60
totaal	790	300	160	0	-90	-70	-120

Bron: CBS Statline, Primos prognose 2013, bewerking RIGO

Bijlage 3 Definitielijst

Appartement	Gestapelde woningen, ook wel meergezinswoningen genoemd. Het kan gaan om een benedenwoning, een bovenwoning of een woning in een gebouw met meer dan twee woonlagen (met of zonder lift).
Eengezinswoning of grondgebonden woning	Grondgebonden woning: hoekwoning, tussenwoning, vrijstaand, twee-onder-een-kap of (patio) bungalow.
Wonen met zorg	Zelfstandige woning in of bij een zorgcentrum of _complex
Eenpersoons	Alleenstaanden
Meerpersoons	Paren, gezinnen met kinderen, eenoudergezinnen, overig
Doorstromer	Een verhuizend huishouden dat zowel voor als na verhuizing een zelfstandige woning bewoont.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Huurklassen	Prijspeil 2014
Tot de tweede aftoppingsgrens	< €596
Tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.	€596 - €699
Boven de liberalisatiegrens	> €699
Woonquote	Het deel van het inkomen dat aan de totale woonlasten wordt besteed
Zorgzwaartepakketten	Mensen met een indicatie voor Verblijf krijgen zorg toegekend in de vorm van een zorgzwaartepakket, het zogenoemde zzp

Bijlage 4 Gegevens en kaarten

gemeente Raalte per kern

tabel 6-2 Omvang en samenstelling woningvoorraad per kern, 1-1-2013

	aantal woningen	% koop
Raalte	7.790	60%
Heeten	1.350	77%
Luttenberg	840	83%
Broekland	460	80%
Marienheem	540	80%
Nieuw-Heeten	410	80%
Heino	2.610	74%
Laag Zuthem	190	81%
Lierderholthuis	220	76%
gemeente	14.400	68%

Bron: WOZ, bewerking RIGO

tabel 6-3 Samenstelling inwoners per kern, 1-1-2012

	0 tot 15 jaar	15 tot 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 jaar of ouder
Raalte	17%	12%	23%	30%	18%
Heeten	18%	13%	19%	33%	17%
Luttenberg	20%	12%	19%	32%	16%
Broekland	18%	14%	20%	34%	13%
Marienheem	18%	13%	22%	32%	15%
Nieuw-Heeten	18%	13%	21%	33%	15%
Heino	17%	11%	19%	31%	21%
Laag Zuthem	20%	17%	20%	34%	9%
Lierderholthuis	17%	14%	22%	37%	10%
gemeente	18%	12%	21%	31%	18%

Bron: CBS Statline, bewerking RIGO

tabel 6-4 Samenstelling huishoudens per kern, 1-1-2012

	eenpersoons	tweepersoons	gezin
Raalte	29%	35%	37%
Heeten	26%	31%	42%
Luttenberg	23%	32%	46%
Broekland	23%	30%	47%
Marienheem	19%	33%	47%
Nieuw-Heeten	21%	34%	45%
Heino	26%	37%	38%
Laag Zuthem	22%	32%	46%
Lierderholthuis	24%	31%	45%
gemeente	27%	34%	39%

Bron: CBS Statline, bewerking RIGO

tabel 6-5 Samenstelling woningvoorraad per kern, 1-1-2013

	vrijstaand	2/1 kap	hoekwoning	rijwoning	appartement	totaal
Broekland	44%	42%	5%	6%	3%	100%
Heeten	41%	37%	8%	8%	5%	100%
Heino	37%	32%	11%	12%	8%	100%
Laag Zuthem	51%	40%	3%	5%	1%	100%
Lierderholthuis	54%	29%	9%	6%	2%	100%
Luttenberg	47%	45%	4%	3%	1%	100%
Mariënheem	53%	37%	4%	6%	1%	100%
Nieuw Heeten	45%	45%	4%	5%	1%	100%
Raalte	19%	25%	17%	27%	12%	100%
totaal	30%	30%	13%	19%	9%	100%

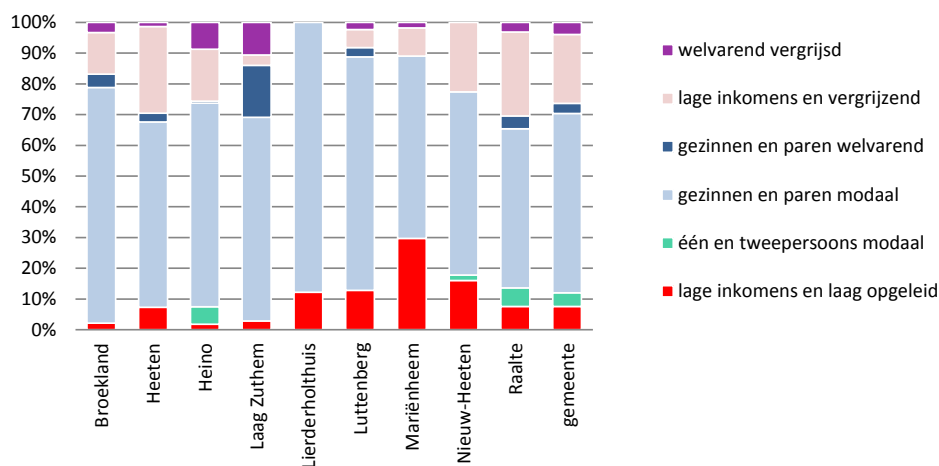
Bron: gemeente Raalte, bewerking RIGO

tabel 6-6 Woz-waarde naar prijsklasse 1-1-2013

	<€188.000	€188.000-€262.500	€262.500-€407.000	> €407.000	totaal
Broekland	23%	33%	37%	8%	100%
Heeten	26%	34%	34%	7%	100%
Heino	28%	40%	26%	5%	100%
Laag Zuthem	19%	33%	40%	8%	100%
Lierderholthuis	24%	31%	38%	7%	100%
Luttenberg	15%	38%	38%	10%	100%
Mariënheem	18%	32%	40%	10%	100%
Nieuw Heeten	21%	39%	36%	4%	100%
Raalte	44%	29%	21%	5%	100%
totaal	35%	33%	26%	6%	100%

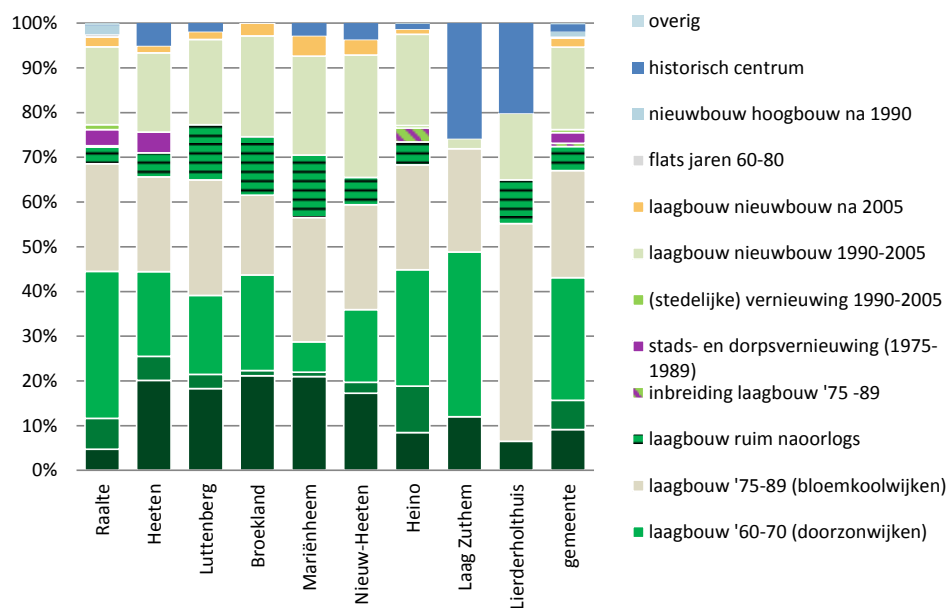
Bron: gemeente Raalte, bewerking RIGO

figuur 6-11 Sociale typering, gemeente Raalte en haar kernen



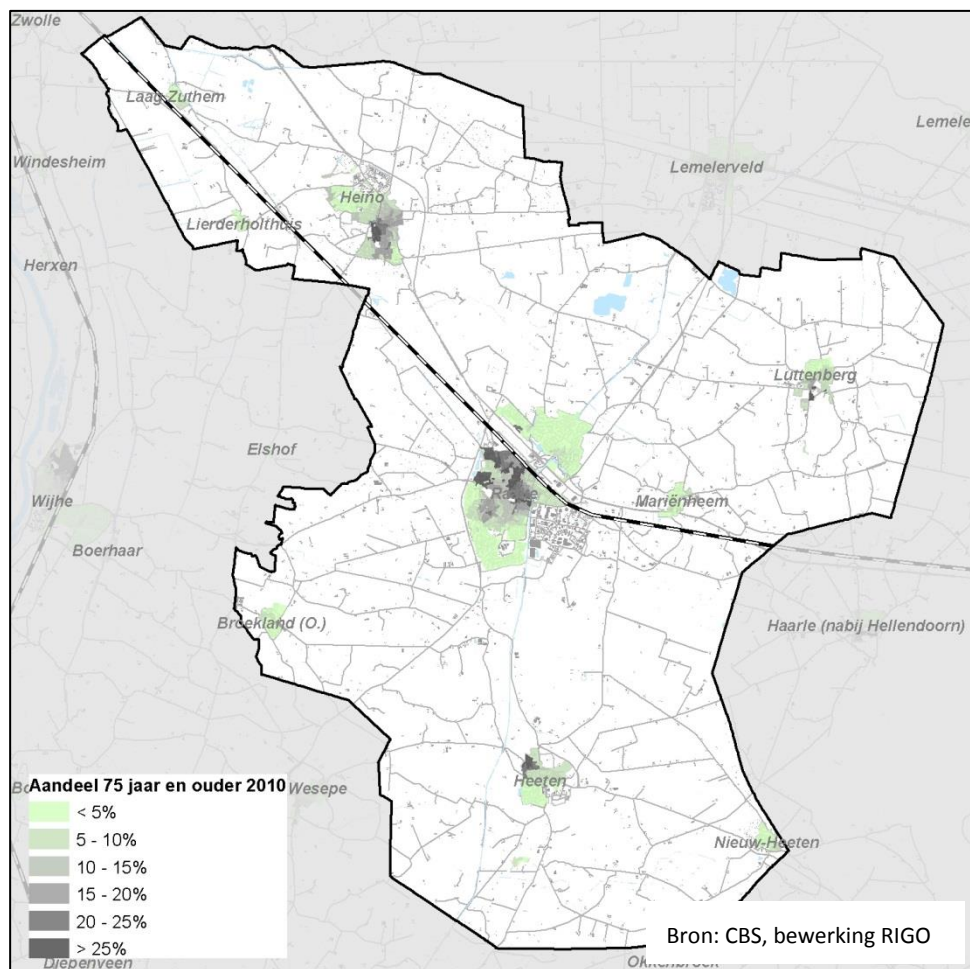
Bron: CBS Statline, bewerking RIGO

figuur 6-12 Fysieke gebiedstypering, gemeente Raalte en haar kernen

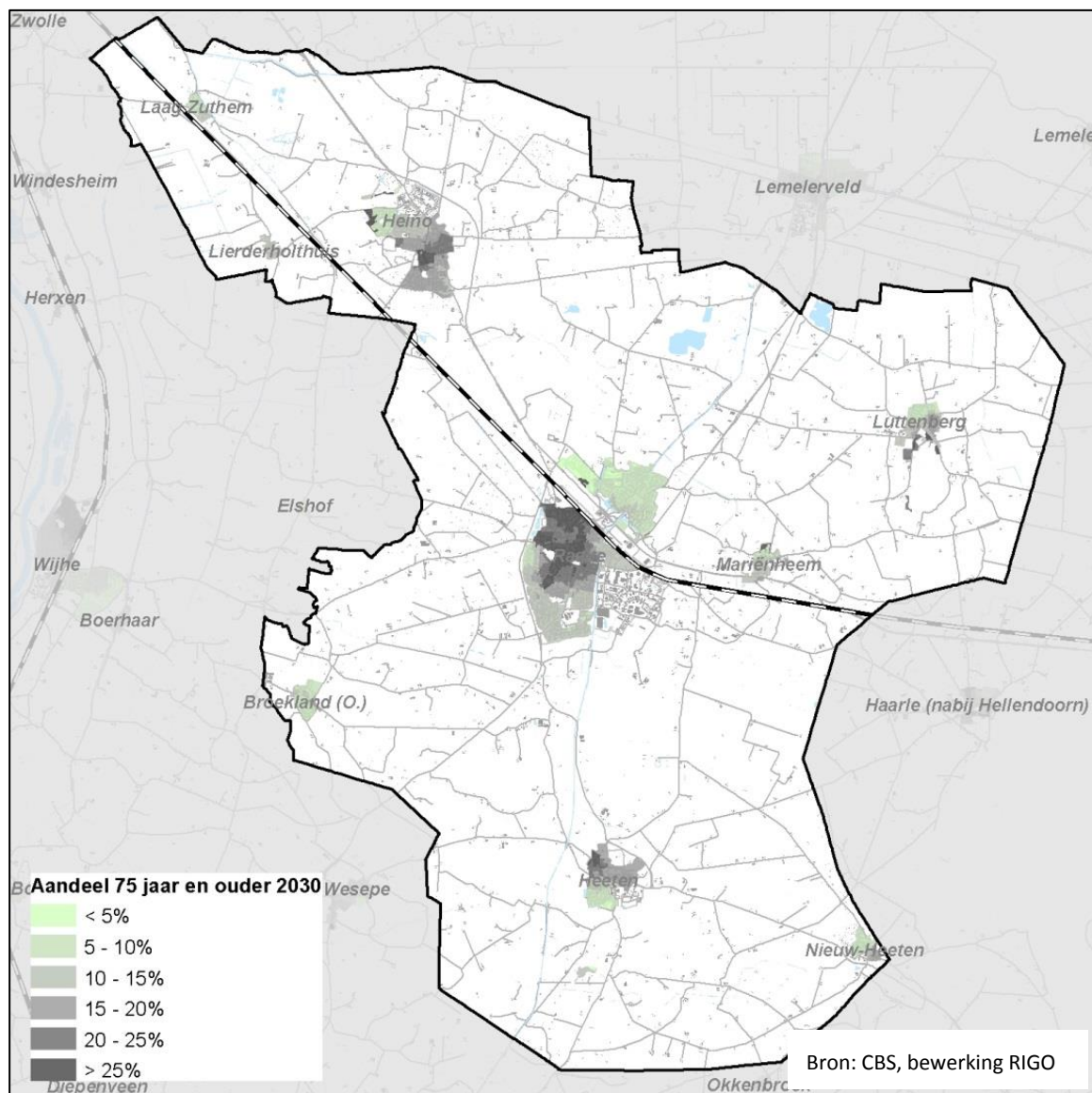


Bron: BAG, bewerking RIGO

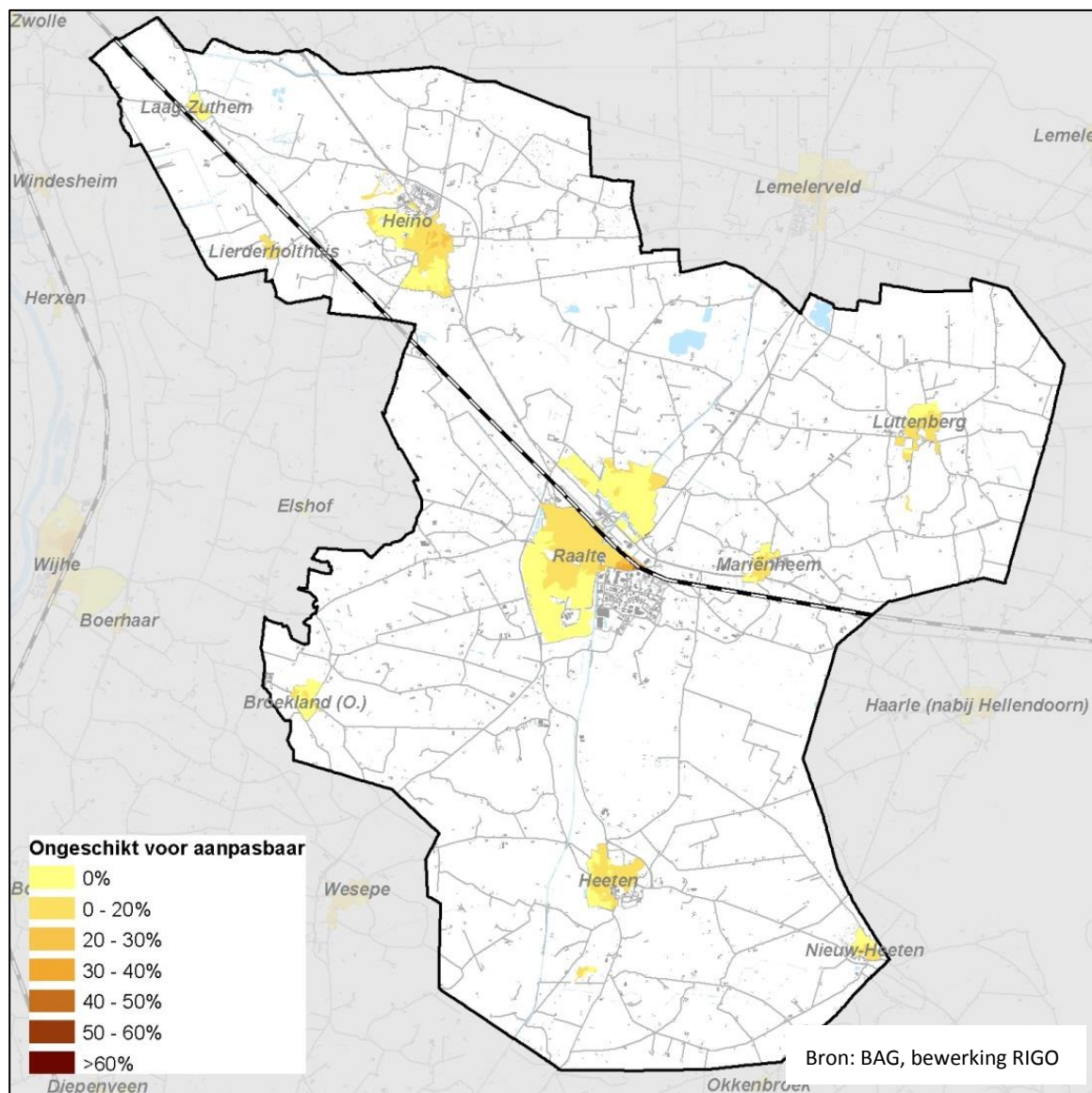
figuur 6-13 Aandeel inwoners van 75 jaar en ouder, 2010



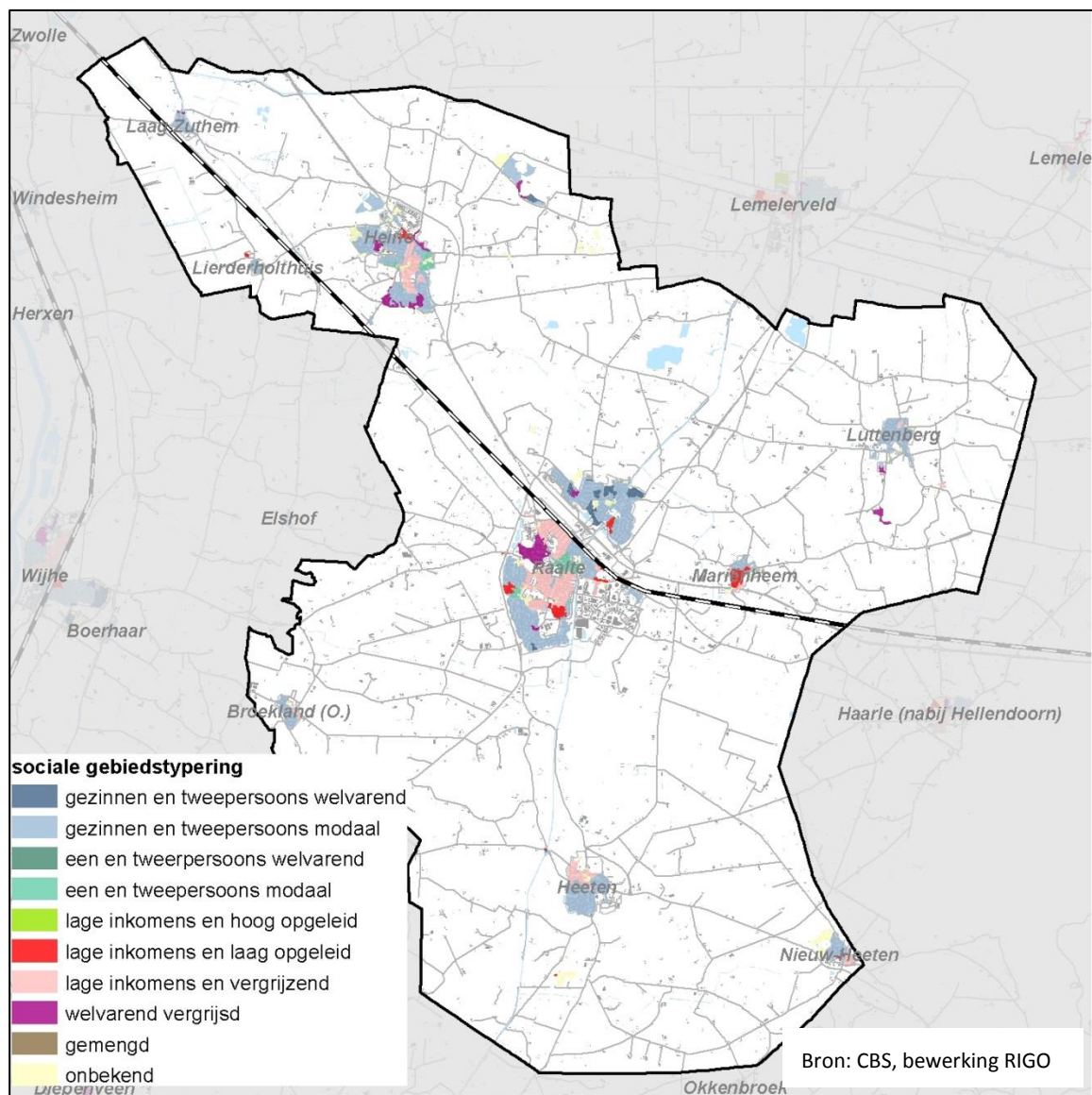
figuur 6-14 Aandeel inwoners van 75 jaar en ouder, 2030



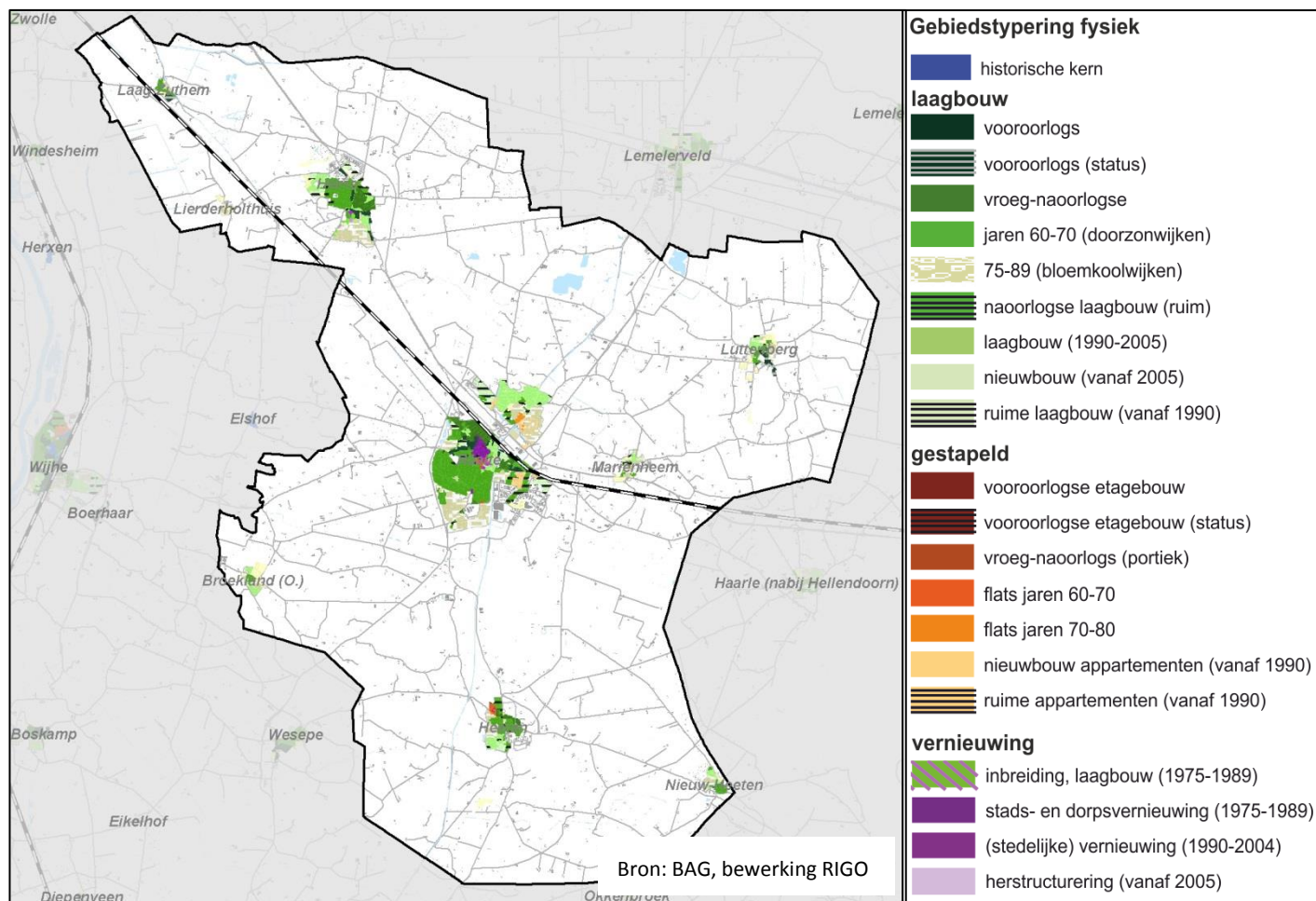
figuur 6-15 Aandeel woningen ongeschikt om aan te passen



figuur 6-16 Sociale gebiedstypering, gemeente Raalte



kaart 6-37 Fysieke gebiedstypering, gemeente Raalte



**figuur 6-17 Gemiddelde woningwaarde (m2), gemeente Raalte (gem. in een om-
trek van 200 m2)**

