

Staphorst

Hardenberg

Zwartewater



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

RAPPORT 12 OKTOBER 2019

Woningmarktonderzoek Raalte

Onderlegger voor beleid

Zwolle

Laag Zuthem

Lierderholthuis

Heino

Twenterand

Luttenberg

Raalte

Maritzneem

Hellendoorn

Heerde

Olst-Wijhe

Broekland

Raalte

Heeten

Nieuw Heeten

Rijssen-Holten

Deventer

Voorst

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.



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

RAPPORT 12 OKTOBER 2019

Woningmarktonderzoek Raalte

Opdrachtgever

Gemeente Raalte

Contactpersoon

Rineke Bugter

Projectnummer

P38460

Datum

12 oktober 2019

Auteursg

Marlies van der Vlugt

Johan van Iersel

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	Inleiding	5
2	Actuele situatie	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Omvang en ontwikkeling bevolking	6
2.3	Omvang en samenstelling huishoudens	9
2.4	Omvang en samenstelling woningvoorraad	11
2.5	Samenstelling van de bewoners	13
2.6	Actuele marktspanning	15
3	Ontwikkeling huishoudens	20
3.1	Inleiding	20
3.2	Demografische bandbreedten	20
3.3	Ontwikkeling huishoudenssamenstelling	21
4	Ontwikkeling woningbehoefte	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Ontwikkeling woningbehoefte	25
4.3	Ontwikkeling behoefte koopwoningen	27
4.4	Ontwikkeling behoefte huurwoningen	27
4.5	Effect van meer of minder economische groei	29
5	Wonen met zorg en ondersteuning	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Vergrijzing in de reguliere woningvoorraad	31
5.3	Intramuraal vastgoed	35
Bijlage 1	Factsheets per kern	37

Samenvatting

Een aantrekkelijke woongemeente

In de gemeente Raalte wonen 15.500 huishoudens verspreid over negen kernen, in de nabijheid van Zwolle en Deventer. De gemeente is een echte gezinsgemeente, en daarnaast wonen er veel oudere bewoners die hun kinderen inmiddels het ouderlijk huis hebben zien verlaten. Deze jongeren zijn niet zelden vanwege werk of studie naar een andere gemeente verhuisd. Onder gezinnen is Raalte een aantrekkelijke gemeente om naar toe te verhuizen, waarbij het deels gaat om mensen die terugkeren.

In de afgelopen vijf jaar heeft de gemeente vooral mensen uit Zwolle en de omliggende regio aangetrokken. De toename van de vestiging uit Zwolle heeft vooral te maken met de gespannen woningmarkt in deze stad. Het nabijgelegen Raalte, zowel met de auto als via twee treinstations goed bereikbaar, is een passend alternatief om mooi te wonen in de nabijheid van Zwolle.

Een relatief welvarende gemeente

Anno 2018 wonen er relatief veel huishoudens met een hoog inkomen in de gemeente Raalte. Circa 51% heeft een inkomen van meer dan € 48.650 per jaar en niet meer dan 37% behoort tot de doelgroep met een inkomen tot € 38.035 (de doelgroep van corporaties). Daarmee is deze doelgroep relatief klein van omvang, landelijk behoort circa 45% tot deze doelgroep.

De hogere inkomens wonen vaak in koopwoningen, waar ruim twee derde van de woningvoorraad in Raalte uit bestaat (68%). Het gaat vooral om grondgebonden koopwoningen, waarvan de meerderheid een geschatte verkoopwaarde heeft van meer dan € 275.000.

De (sociale) huursector

Circa 32% van de voorraad bestaat uit huurwoningen. Het gaat om 7% particuliere huur (woningen van (institutionele) beleggers of eigenaar-bewoners die hun woning (tijdelijk) verhuren) en 25% corporatie huur. Bijna al deze corporatie woningen zijn in eigendom van Salland Wonen. Landelijk bedraagt de omvang van de corporatiesector circa 29%. Net als de omvang van de doelgroep tot € 38.035 is dus ook het corporatiebezit in Raalte wat kleiner van omvang.

In de gereguleerde huurvoorraad tot € 720 van de corporaties behoort circa 79% van de huurders tot de doelgroep tot € 38.035. Daarmee woont volgens de landelijke definitie circa 21% van de huurders goedkoop scheef¹, wat iets hoger is dan landelijk (18%).

Rond de 5% van het corporatiebezit tot € 720 wordt bewoond door lage middeninkomens. Als ook deze groep tot de doelgroep van de corporaties wordt gerekend, bedraagt de omvang van de goedkope scheefheid 16%. Ook in 2016 en 2017 ging het ongeveer om deze om-

¹ De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 38.035 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

vang (15%, bron Lokale Monitor Wonen), na een periode waarin de goedkope scheefheid afnam. Mogelijk is anno 2019 de doorstroming naar de koopsector voor de midden- en de hogere inkomens lastiger geworden als gevolg van prijsstijgingen.

Actuele fricties

Anno 2019 gaan de woonwensen van huishoudens vooral uit naar koopwoningen, meer dan er door verhuizingen vrijkomen in de bestaande voorraad. De druk op de koopsector is in de afgelopen jaren toegenomen. Sinds 2013 is de gemiddelde verkoopwaarde (net als landelijk) sterk gestegen. Van de verkochte woningen in de gemeente Raalte lag de gemiddelde verkoopwaarde in 2018 op € 256.000. Daarnaast nam de gemiddelde verkooptijd van woningen af.

Overall gezien is er binnen de koopsector meer vraag dan aanbod. Deels gaat het om gelijkvloerse-/nultredenwoningen (zoals appartementen), maar ook grondgebonden woningen hebben een goede marktpositie. Met name voor woningen tot € 200.000 geldt dat er meer vraag is dan aanbod. Voor een belangrijk deel is deze vraag afkomstig van starters. Daarnaast zijn er jonge doorstromers op zoek naar een betaalbare eengezinswoning. Oudere doorstromers zijn vaak op zoek naar een gelijkvloerse woning.

Binnen de huursector zijn overall gezien de vraagaanbodverhoudingen ongeveer in evenwicht. Wel geldt dat er meer vraag dan aanbod is aan appartementen / gelijkvloerse (grondgebonden) woningen. Ook op basis van woonruimteverdelingscijfers van Salland Wonen blijken er binnen de sociale huursector geen grote tekorten. Men vindt met een gemiddelde zoektijd van 5,5 jaar (2018) een huurwoning in de gemeente Raalte.

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

In deze studie is de Primosprognose (2018) verkend voor meer zicht op de kwantitatieve behoefteontwikkeling. Deze prognose is enigszins behoudend. In deze studie wordt aangenomen dat de voorspelde groei bovenop het werkelijke aantal huishoudens in 2019 terecht komt (dat hoger ligt dan het prognosejaar 2019).

Voor de periode 2019 tot 2025 wordt een groei verwacht van 500 huishoudens. Vooral het aantal ouderen neemt toe, terwijl het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar en het aantal gezinnen geleidelijk afneemt. Na 2025 vlakt de huishoudensgroei af. Vanaf 2035 stabiliseert het aantal huishoudens en na 2040 zal het aantal huishoudens geleidelijk aan afnemen.²

Een toename van de doelgroep tot € 38.035

De doelgroep met een inkomen tot € 38.035 neemt toe, waarbij het vooral gaat om een toename van de secundaire doelgroep. Dit is een gevolg van de intredende vergrijzing. Steeds meer babyboomers gaan met pensioen en daarbij daalt het inkomen bij een deel van hen beneden de € 38.035. Het is echter niet zo dat deze ouderen vervolgens ook massaal een beroep gaan doen op de sociale huursector, voor een steeds groter deel woont men immers in de koopsector. In totaal neemt het aandeel huishoudens dat tot de doelgroep tot € 38.035 kan worden gerekend toe van 37% in 2019 naar rond de 43% in 2040.

² In de periode 2019 tot 2029 neemt het aantal huishoudens volgens de Primosprognose toe met 730 huishoudens.

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

De toename van de woningbehoefte in Raalte bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden koopwoningen. Terwijl het aantal ouderen in dit segment toeneemt, worden er nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen. In de periode 2019 tot 2030 gaat het om een toename van circa 450 grondgebonden koopwoningen. Het gaat vooral om grondgebonden woningen tussen € 275.000 en € 400.000, gevolgd door woningen onder de € 275.000. Na 2030 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen nauwelijks meer toe.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen stabiliseert. Rond 2025/2030 neemt de behoefte geleidelijk af, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. De afname van de behoefte hoeft niet direct te leiden tot leegstand. Als deze woningen voldoende kwaliteit hebben, kunnen nieuwe doelgroepen worden aangetrokken. Zo kunnen jongeren die nu een tussenstap maken in een huurappartement, wellicht rechtstreeks een grondgebonden huurwoning bemachtigen. En als de woningen gelijkvloers zijn, kunnen deze mogelijk ook interessant zijn voor ouderen.

De behoefte aan koop- en huurappartementen neemt toe, vooral onder ouderen. Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen, een vraag naar wonen in een nultredenwoning. Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een appartement op de begane grond of een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning. De ontwikkeling van de behoefte aan geschikte woningen is vanwege de vergrijzing een zekere ontwikkeling, op zowel de korte als de langere termijn.

Ontwikkeling behoefte corporatiehuur tot € 720

De behoefte aan corporatie huurwoningen tot € 720 neemt mogelijk gering toe met circa 75 woningen in de periode 2019 tot 2025. Het gaat vooral om een toenemende behoefte aan appartementen met lift en nultredenwoningen, als gevolg van de vergrijzing. Deze toenemende behoefte kan ook worden opgevangen in bestaande gelijkvloerse grondgebonden huurwoningen. Rond 2030 stabiliseert de behoefte en in de periode tot 2040 ontstaat er een geleidelijke afname van de behoefte.

Als de omvang van de goedkope scheefheid afneemt tot 18% in 2025 (exclusief de lage middeninkomens tot 13%) kan de omvang van het corporatiebezit tot € 720 ongeveer gelijk in omvang blijven. Dan is er wel voldoende betaalbaar aanbod in de koopsector benodigd om te kunnen doorstromen, en ook de kwaliteit van het woningaanbod moet aansluiten op de vraag.

Ook als het economisch meezit gedurende de periode 2019 tot 2025 kan de omvang van het corporatiebezit tot € 720 ongeveer gelijk in omvang blijven. In deze studie is gerekend met een gemiddelde koopkrachtontwikkeling van 0,4 procentpunt per jaar (het gemiddelde over de periode 2000 tot 2018). Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,9 procentpunt per jaar verschuift de behoefte meer richting de koopsector. Bij een negatief economisch scenario (-0,1) ontstaat er een extra behoefte aan sociale huurwoningen. Anno 2019 zijn de economische ontwikkelingen positief waarmee de nadruk in de behoefteontwikkeling wat meer op de koopsector ligt. Op de langere termijn zijn de ontwikkelingen onzeker. In juni 2019 stelde het CPB haar koopkrachtverwachtingen voor 2019 naar beneden bij van 1,6 procent naar 1,2 procent, omdat de stijging van de lonen gelijke tred houdt met de stijging van de prijzen.

Wonen met zorg

In deze studie zijn de gevolgen van de extramuralisering voor de doelgroep ouderen verkend. Het aantal ouderen in Raalte zal in de komende jaren sterk toenemen. Het gaat over het algemeen om een honkvaste en sectortrouwe groep. De ouderen wonen in de toekomst met name in de koopsector en zullen daar veelal blijven wonen. De woningen waar men nu woont zijn vaak met enkele aanpassingen geschikt te maken. In de (sociale) huursector neemt het aantal ouderen beperkt toe. De samenstelling van de groep oudere huurders van corporaties verandert wel: het gaat steeds vaker om ouderen met een lagere sociaal economische status.

Terwijl de meeste ouderen zich prima in de bestaande voorraad kunnen redden, geldt dat niet voor de groep met zwaardere beperkingen. Het gaat hier niet om enorme aantallen, maar in Raalte toch om ongeveer 95 (oplopend tot 140 in 2030) ouderen. Deze ouderen hebben behoefte aan geclusterde woonvormen. De clustering biedt veiligheid/geborgenheid en de mogelijkheid voor enkele gezamenlijke voorzieningen.

1 Inleiding

Aanleiding en doel onderzoek

Gemeente Raalte wil in de komende periode haar woningbouwprogramma actualiseren en een nieuwe woonvisie opstellen, met aandacht voor de vele kernen die de gemeente rijk is. Ook wil men komen tot nieuwe prestatieafspraken met corporatie Salland Wonen. Dit woningmarktonderzoek dient hiervoor als onderlegger. Daarnaast kan de informatie in dit onderzoek worden ingebracht in het overleg met regiogemeenten en de provincie Overijssel.

Leeswijzer

De snelle lezer wordt doorverwezen naar de samenvatting aan het begin van rapport. In het vervolg van dit inleidende hoofdstuk worden de gehanteerde bronnen in het onderzoek aangegeven. De rest van het rapport kent de volgende opbouw:

- Hoofdstuk 2 bevat een typering van de woningmarkt in de gemeente Raalte. Daarbij wordt zowel aandacht besteed aan de samenstelling van de bevolking als van de woningvoorraad. Ook wordt ingegaan op de samenstelling van de huurders en de eigenaar-bewoners. In de afsluitende paragraaf wordt ingegaan op de actuele spanning op de markt.
- In hoofdstuk 3 worden de verwachte demografische ontwikkelingen in de gemeente Raalte belicht en de ontwikkeling van inkomensgroepen.
- In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke veranderingen in de woningbehoefte worden verwacht, met nadere analyses voor de huur- en koopsector.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de behoefte aan wonen met zorg en ondersteuning, afkomstig van de groep ouderen.

In bijlage 1 staan enkele resultaten per kern weergegeven op factsheets.

Bronnen en methoden

Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van veel lokaal specifieke data, aangeleverd door de corporatie Salland Wonen en de gemeente Raalte. RIGO heeft deze lokale data ingevoerd in een woningmarktsimulatiemodel (gebruik makend van het WoON 2018), waardoor de data nog meer gaat spreken. Via een weging van het bestand hebben we de actuele en toekomstige situatie in de gemeente Raalte kloppend gemaakt.

Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op vijf- of tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Een voorbeeld: indien er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

2 Actuele situatie

2.1 Inleiding

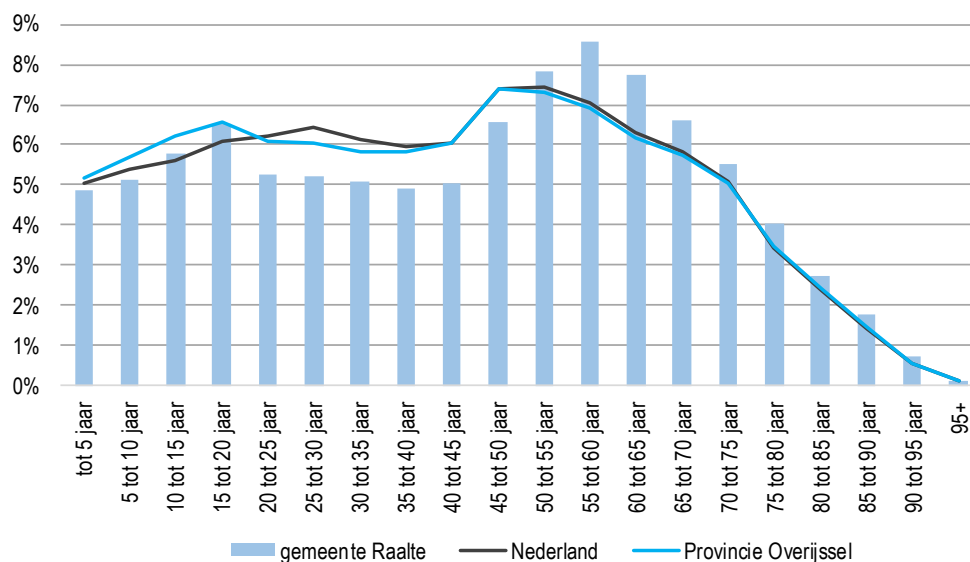
In dit hoofdstuk wordt de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeente Raalte besproken, waarmee het kader wordt geschetst voor de onderzoeksresultaten in de volgende hoofdstukken. Om hoeveel inwoners, huishoudens en woningen gaat het in de gemeente en hoe zijn deze samengesteld? Voor welke doelgroepen is de gemeente Raalte aantrekkelijk en wie verlaten de gemeente? Dit wordt omschreven in de paragrafen 2.2 t/m 2.5. In paragraaf 2.6 wordt ingegaan op de spanning op de woningmarkt.

2.2 Omvang en ontwikkeling bevolking

Op 1 januari 2019 woonden er 37.510 inwoners in de gemeente Raalte. In Raalte wonen relatief veel aankomende ouderen: 23% van de bevolking is tussen de 55 en 70 jaar (figuur 2-1). Landelijk en in de provincie Overijssel ging om 19%.

Het aandeel mensen van 20 tot 30 jaar ligt lager dan het landelijk en regionaal gemiddelde. Dit hangt mede samen met het vertrek van jongeren voor werk of studie: uit de migratiestatistiek blijkt dat er structureel meer jongeren uit Raalte verhuizen naar de rest van het land dan dat er komen wonen (zie ook figuur 2-3, de groep 15 tot 25 jaar). Ook het aandeel inwoners van 30 tot 50 jaar ligt lager dan landelijk, omdat weinig jongeren die in het verleden zijn vertrokken in een latere levensfase zijn teruggekeerd naar de gemeente Raalte. Sinds 2013 is deze (negatieve) trend afgebogen en is er sprake van een gering positief migratiesaldo van de groep tussen 25 en 40 jaar.

figuur 2-1 Bevolkingssamenstelling naar leeftijd in de gemeente Raalte, de provincie Overijssel en Nederland, 2019



Bron: CBS, bewerking RIGO

Ontwikkeling bevolking: geboorte, sterfte en migratie

In de afgelopen jaren is het aantal inwoners in de gemeente Raalte toegenomen, met een gemiddelde toename van 200 mensen over de periode 2014 t/m 2018 (tabel 2-1). Vooral in 2017 en 2018 nam het aantal inwoners flink toe, met respectievelijk 250 en 350 mensen. In deze jaren werden er veel woningen gebouwd. Per saldo nam de woningvoorraad in 2017 en 2018 met bijna 400 woningen toe, vooral door de toevoeging van 325 nieuwbouwwoningen. Ook in de provincie Overijssel nam het aantal inwoners flink toe (tabel 2-1).

De ontwikkeling van de bevolking bestaat uit het saldo van natuurlijke ontwikkelingen en migratiestromen. Het saldo van natuurlijke ontwikkelingen in Raalte was licht positief (10): er werden meer kinderen geboren dan dat er mensen zijn overleden. In de afgelopen jaren is het aantal geboorten en het aantal sterfgevallen echter steeds dichter bij elkaar komen te liggen (figuur 2-2). In 2018 was het saldo voor het eerst negatief, vanwege een toename van het aantal sterfgevallen. Vanwege de vergrijzing zal dit aantal in de komende jaren toenemen.

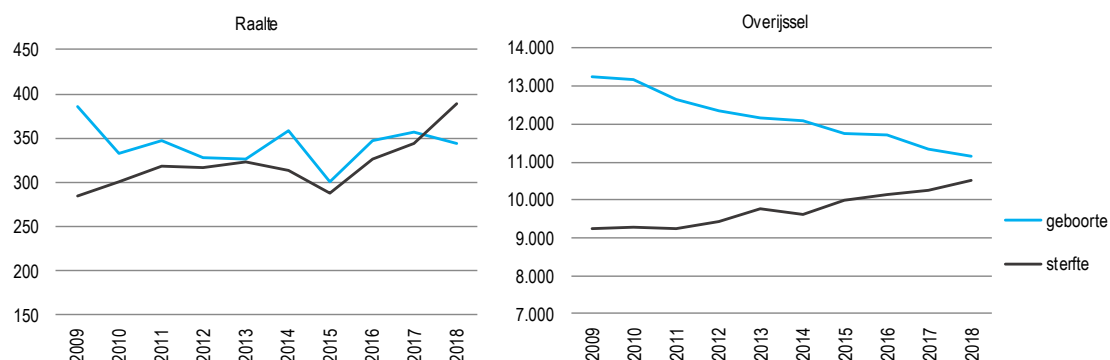
Zowel het binnen- als buitenlandse migratiesaldo voor Raalte waren positief, vooral in de periode 2016 t/m 2018. Terwijl de bevolkingsgroei in de gemeente Raalte vooral het gevolg is van binnenlandse migratie, geldt voor de provincie Overijssel dat de buitenlandse migratie het meest heeft bijgedragen aan de bevolkingsgroei.

tabel 2-1 Ontwikkeling bevolking in de gemeente Raalte en provincie Overijssel, naar de componenten die deze ontwikkeling bepalen, gemiddeld per jaar over de periode 2014 t/m 2018

	Gemeente Raalte	Provincie Overijssel
geboorte	340	11.620
sterfte	-330	-10.100
a. natuurlijke ontwikkeling	10	1.520
vestiging	1.220	40.015
vertrek	-1.045	-39.965
b. binnenlandse migratie	175	50
immigratie	90	8.015
emigratie	-75	-6.235
c. buitenlandse migratie	15	1.775
totaal (a+b+c)	200	3.345

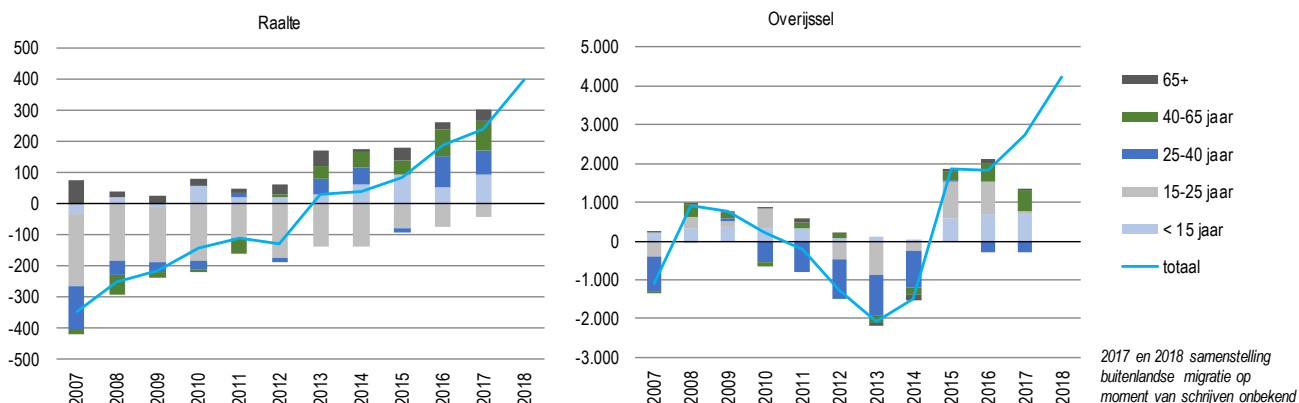
Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-2 Geboorte en sterfte in de gemeente Raalte en provincie Overijssel, in 2009 t/m 2018



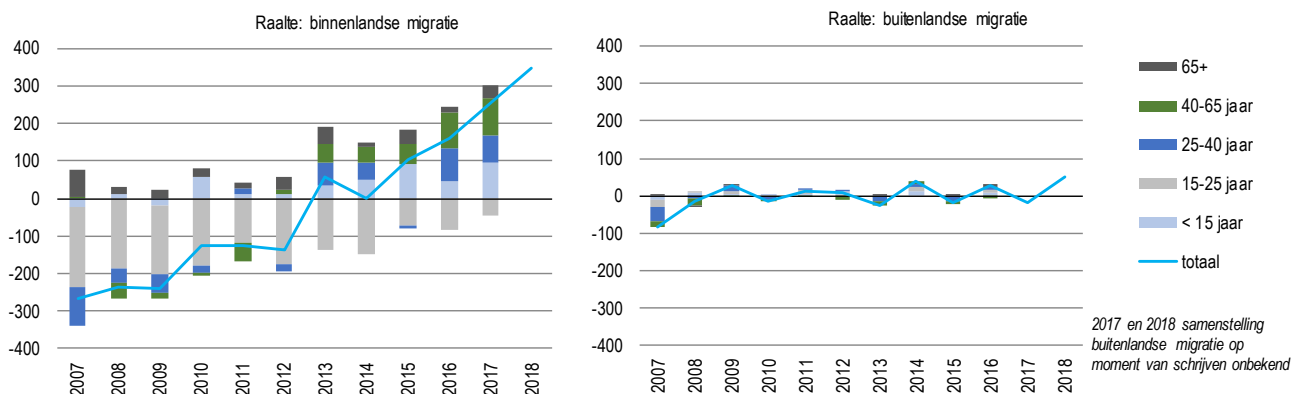
Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-3 Migratiesaldo naar leeftijd (totaal van binnen- en buitenlandse migratie) in de gemeente Raalte en in de provincie Overijssel in 2009 t/m 2018



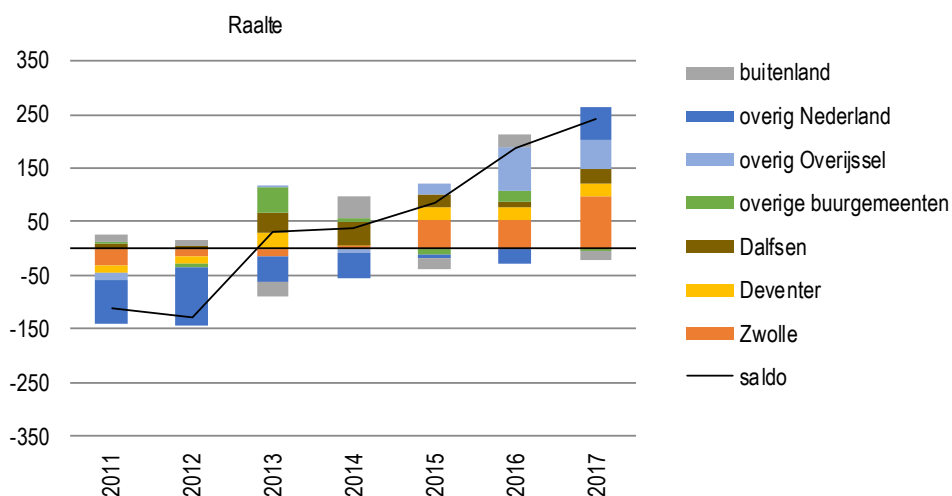
Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-4 Binnen- en buitenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Raalte



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-5 Migratiesaldo naar herkomst/bestemming (totaal van binnen- en buitenland) in de gemeente Raalte in 2011 t/m 2017



Bron: CBS, bewerking RIGO

In figuur 2-3 en figuur 2-4 is de ontwikkeling van het migratiesaldo in de gemeente Raalte en de provincie Overijssel weergegeven naar leeftijdsklasse. Vóór het jaar 2013 kampte de gemeente Raalte met een negatief (binnenlands) migratiesaldo, vooral door het vertrek van jongeren voor werk of studie. Tegelijkertijd was er nauwelijks instroom van mensen in de gezinsfase (tussen 25 en 45 jaar). Sinds 2013 trekt de gemeente Raalte deze groep wel aan, terwijl het vertrek van jongeren uit de gemeente is afgenomen.

Per saldo trekt de gemeente Raalte vooral inwoners uit de omliggende gemeenten en uit overige gebieden in Overijssel aan (figuur 2-5). Vooral uit Zwolle, maar ook uit Deventer en Dalfsen vestigden zich meer mensen in de gemeente Raalte dan dat er vertrokken. In 2016 en 2017 was ook het migratiesaldo met overig Overijssel positief, vooral met gemeenten in Twente (Almelo, Borne, Dinkelland).

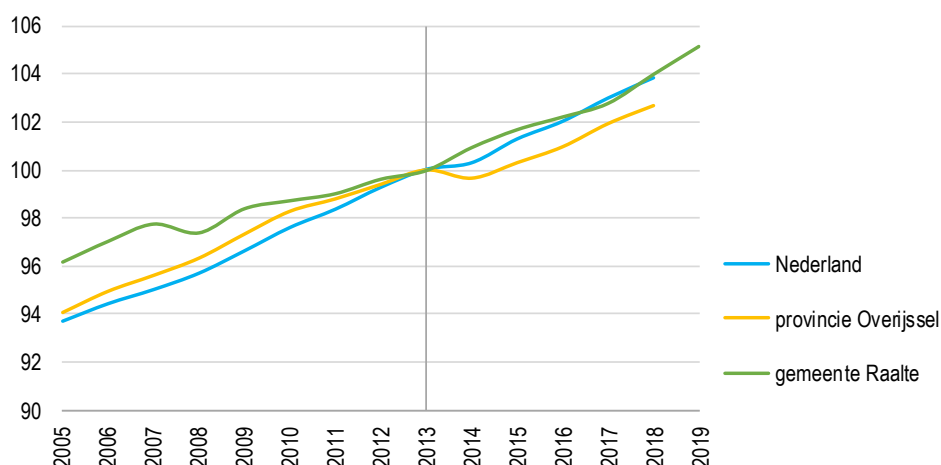
De toename van de vestiging uit Zwolle heeft vooral te maken met de gespannen woningmarkt in deze provinciestad. Volgens de hittekaart van BPD is Zwolle flink in trek en is de druk in afgelopen jaren toegenomen.³ Het nabijgelegen Raalte, zowel met de auto als via twee treinstations goed bereikbaar, is een passend alternatief om mooi te wonen in de nabijheid van de stad.

2.3 Omvang en samenstelling huishoudens

Omvang en ontwikkeling

Anno 2019 wonen er in de gemeente Raalte circa 15.500 huishoudens (bron: CBS). Het aantal huishoudens is sinds 2013 flink toegenomen, en volgt daarmee de landelijke trend (figuur 2-6). De huishoudenstoename heeft te maken met de toename van het aantal inwoners, maar ook met de vergrijzing samenhangende toename van het aantal eenpersoons-huishoudens (huishoudensverdunding).

figuur 2-6 Ontwikkeling aantal huishoudens in 2005 tot 2019, indexcijfers, 2013 = 100



Bron: CBS, bewerking RIGO

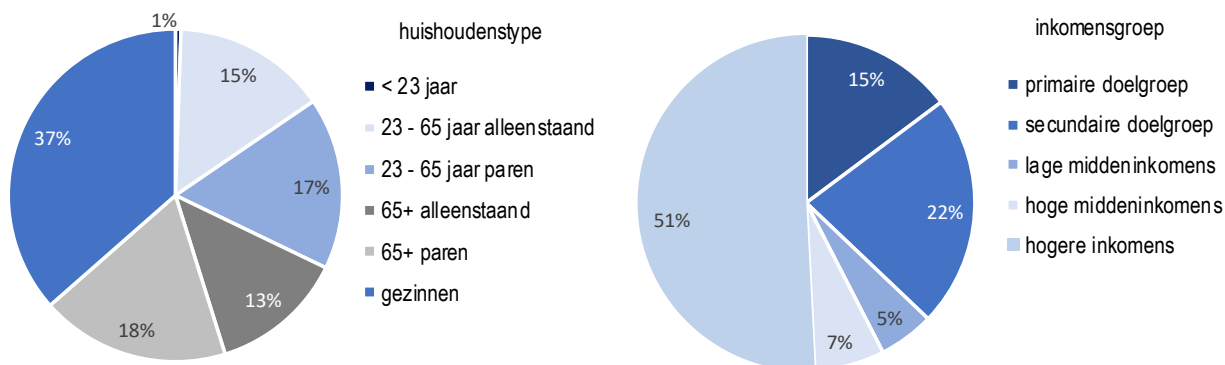
³ Zie ook: <https://www.bpd.nl/actueel/nieuws/middelgrote-steden-steeds-meer-in-trek>.

Ook in de provincie Overijssel nam het aantal huishoudens toe, na een afname in de periode 2013 tot 2014 (landelijk nam het aantal huishoudens in 2013 slechts gering toe). Deze afname komt vooral door administratieve correcties, omdat het CBS in 2014 de berekeningswijze van de institutionele huishoudens heeft veranderd. Door deze methodische wijziging is ook het aantal particuliere huishoudens afgenomen (of minder toegenomen). Dit vermoedelijk met name in de steden, waar het aanbod van verpleeg- en verzorgingshuizen het grootst is.

Samenstelling huishoudens

De gemeente Raalte is een echte gezinsgemeente. Circa 37% van de huishoudens bestaat uit gezinnen (landelijk 33%). Daarnaast wonen er in de gemeente Raalte veel oudere huishoudens. In totaal is 33% 65 jaar of ouder (landelijk 28%), waarvan 13% een eenpersoonshuishouden en 18% een tweepersoonshuishouden vormt (figuur 2-7, links). Een klein deel van de oudere huishoudens (2%) bestaat uit een gezin.

figuur 2-7 De huishoudenssamenstelling in de gemeente Raalte naar type huishouden en inkomensgroep



Bron: CBS, RIGO-woningmarktsimulatie

Circa 15% van de huishoudens behoort tot de primaire doelgroep en 37% behoort tot de doelgroep met een inkomen tot € 38.035. Deze doelgroep is daarmee relatief klein, in Nederland ging het in 2018 om 45% (bron: WoON 2018). Ongeveer de helft van de huishoudens (51%) heeft een hoger inkomen van meer dan € 48.650 per jaar.

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2019:

- ✓ Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.
- ✓ Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag (een inkomen hebben boven de grenzen van de primaire doelgroep), met een belastbaar jaarinkomen tot € 38.035.
- ✓ Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436.
- ✓ Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 42.436 en € 48.650.
- ✓ Hogere inkomens: een belastbaar jaarinkomen boven € 48.650.

2.4 Omvang en samenstelling woningvoorraad

Omvang woningvoorraad

Anno 2019 bestaat de bewoonde woningvoorraad in Raalte uit circa 15.285 (zelfstandige) woningen (bron: CBS). De totale reguliere woningvoorraad is met 15.760 woningen groter, omdat een deel niet bewoond wordt als gevolg van frictieleegstand (door bijvoorbeeld een verhuizing of voorgenomen renovatie/ sloop) of door structurele leegstand. Anno 2019 bedraagt de totale (frictie)leegstand in Raalte naar schatting 3% (landelijk gaat het om circa 5%).

Het aantal huishoudens is met 15.500 groter dan de 15.285 bewoonde (zelfstandige) woningen. Circa 215 huishoudens wonen buiten de reguliere voorraad: in onzelfstandige eenheden, in recreatiewoningen, of zijn inwonend bij een ander huishouden.

Samenstelling voorraad naar eigendom en woningtype

De meeste bewoonde (zelfstandige) woningen zijn in bezit van eigenaar-bewoners: 68% van de voorraad is een koopwoning (tabel 2-2). Circa 7% van de voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen. Het bewoonde corporatiebezit bedraagt in Raalte 25% (landelijk circa 30%). Het corporatiebezit is vrijwel geheel in eigendom van Salland Wonen. Daarnaast hebben De Veste, Mooiland en Woonzorg Nederland in totaal 100 zelfstandige huurwoningen in bezit, waar vooral oudere huishoudens met een bepaalde zorgbehoefte (extramuraal) wonen.

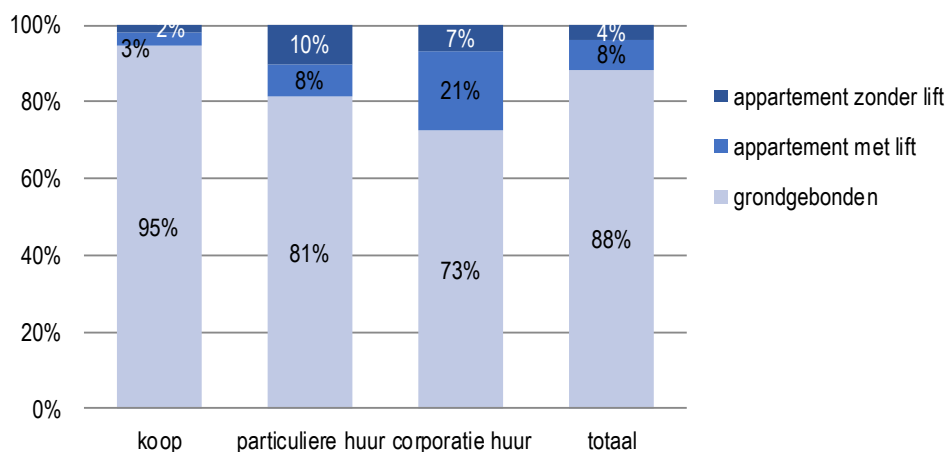
tabel 2-2 Samenstelling bewoonde voorraad naar eigendom in gemeente Raalte, 2019

	aantal	aandeel
koop	10.445	68%
particuliere huur	1.115	7%
corporatie huur	3.725	25%
<i>SallandWonen</i>	3.625	24%
<i>overige corporaties</i>	100	1%
totaal bewoonde voorraad	15.285	100%

Bron: CBS, gemeente Raalte, corporaties in Raalte, bewerking RIGO

In figuur 2-8 is de samenstelling van de koop- en huursector weergegeven. De koopsector in Raalte bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen (95%). De huursector bestaat vaker uit appartementen. Binnen het corporatiebezit is 28% een appartement, waarvan de meerderheid beschikt over een lift in het gebouw.

figuur 2-8 Samenstelling bewoonde voorraad naar woningtype in gemeente Raalte, 2019



Bron: CBS, gemeente Raalte, corporaties in Raalte, bewerking RIGO

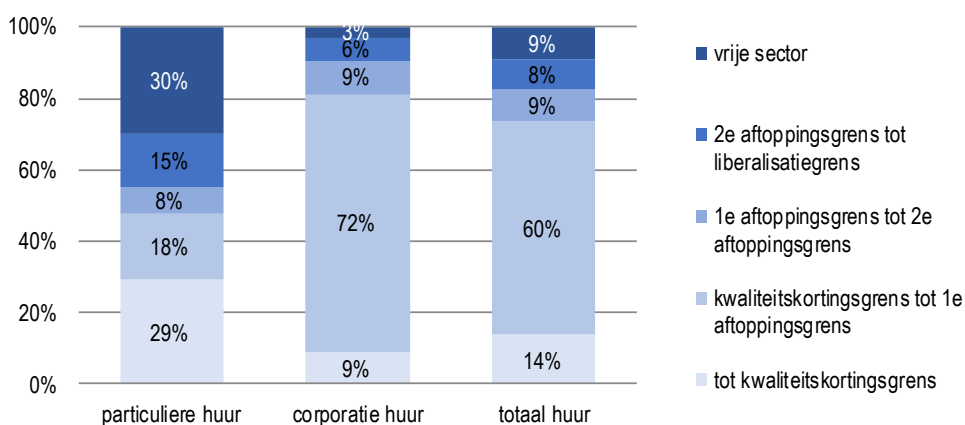
Samenstelling voorraad naar huur- en koop prijs

Een groot deel (81%) van het bezit van de corporaties in Raalte bestaat uit woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (figuur 2-9). Circa 6% van het corporatiebezit heeft een huurprijs net onder de liberalisatiegrens en 3% wordt boven de € 720 aangeboden. Binnen de particuliere huursector gaat het naar schatting om circa 30% van de woningen met een huurprijs boven de € 720.

Definitie huurprijsklassen, prijspeil 2019

- ✓ Tot kwaliteitskortingsgrens: < € 424,44
- ✓ Kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens: € 424,44 - € 607,46
- ✓ 1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens: € 607,46 - € 651,03
- ✓ 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens: € 651,03 - € 720,42
- ✓ Boven liberalisatiegrens: > € 720,42

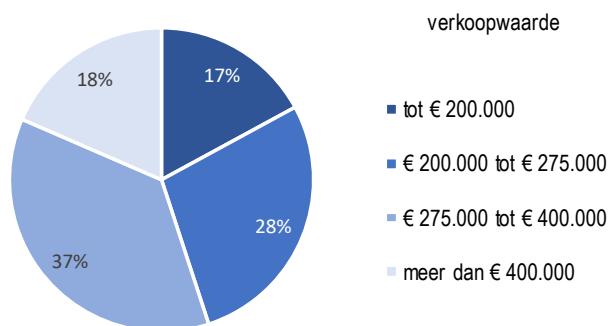
figuur 2-9 Samenstelling bewoonde huurvoorraad naar prijsklasse in gemeente Raalte, 2019



Bron: corporaties in Raalte, RIGO woningmarktsimulatie

Binnen de koopsector heeft 17% van de voorraad een door de bewoners geschatte verkoopwaarde tot € 200.000 (figuur 2-10). De meerderheid (55%) heeft een waarde van meer dan € 275.000, waarvan circa 18% meer dan € 400.000.

figuur 2-10 Samenstelling bewoonde koopwoningen naar prijsklasse in gemeente Raalte, 2019



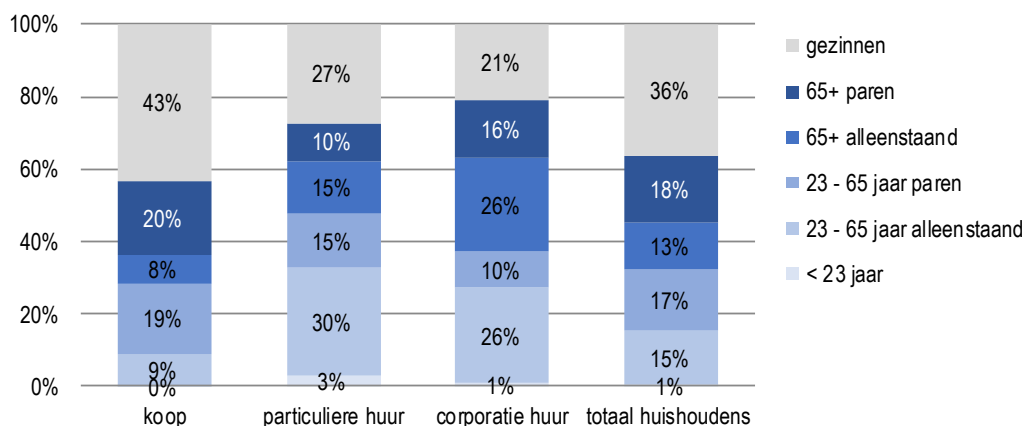
Bron: RIGO woningmarktsimulatie, mede op basis van WOZ gemeente Raalte

2.5 Samenstelling van de bewoners

Samenstelling huurders en eigenaar-bewoners

Bijna 43% van de eigenaar-bewoners bestaat uit gezinnen (figuur 2-11). De huurders in het corporatiebezit bestaan voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens (52%, figuur 2-11) en ouderen (in totaal is 43% van de huurders 65 jaar of ouder). Circa een vijfde van de huurders in het corporatiebezit bestaat uit gezinnen.

figuur 2-11 Huishoudenssamenstelling van huurders en eigenaar-bewoners naar leeftijd en type in gemeente Raalte, 2019

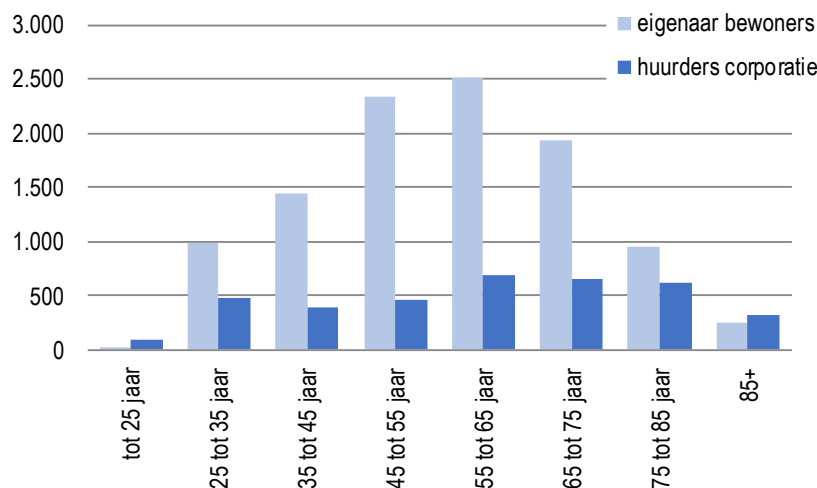


Bron: CBS, corporaties in Raalte, RIGO woningmarktsimulatie

In figuur 2-12 is de leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders weergegeven. De huidige groep ouderen is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was, wat goed zichtbaar is in de leeftijdsopbouw van huurders in de corporatiesector. In tegenstelling tot de huurderspopulatie is de groep eigenaar-bewoners in de leeftijd van 55 tot 75 jaar veel groter dan de groep van 75 jaar en ouder. Dit komt omdat na de oorlog langzaam maar zeker de situatie is ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generatie ouderen ligt daardoor hoger dan

onder de huidige generatie ouderen. Doordat ouderen niet vaak verhuizen, gaan de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen in de komende tijd flink veranderen. Dat betekent dat het aantal ouderen in de koopsector in de komende jaren sterk zal toenemen.

figuur 2-12 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de corporatiesector in gemeente Raalte, 2019



Bron: corporaties in Raalte, RIGO woningmarktsimulatie

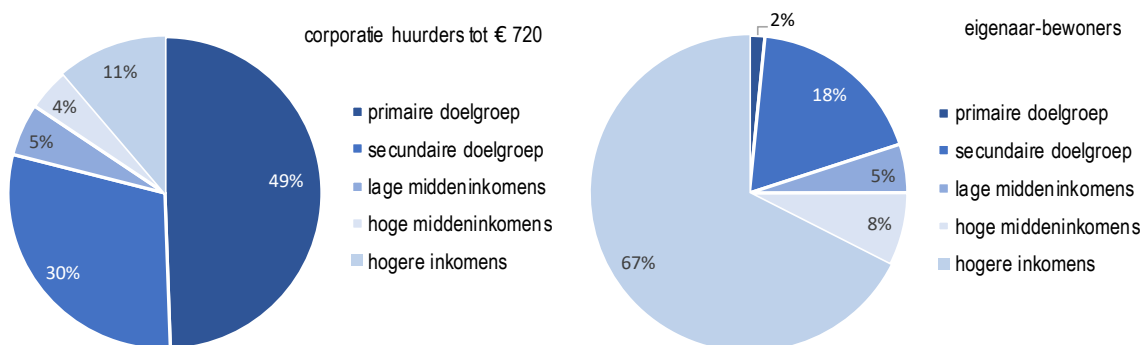
Samenstelling naar inkomensgroep

Het gros (67%) van de eigenaar-bewoners heeft een hoger inkomen van meer dan € 48.650 per jaar (figuur 2-13, rechts). Ongeveer een vijfde deel behoort tot de doelgroep tot € 38.035. Voor een deel kan het gaan om huishoudens die te maken hebben gehad met een inkomensterugval, maar het grootste deel zal de woning lang geleden (met een hoger inkomen en goedkoop) hebben gekocht.

Links in figuur 2-13 is de bewoning van de gereguleerde huurvoorraad tot € 720 van de corporaties in Raalte weergegeven. Circa 79% van de totale huurderspopulatie behoort tot de doelgroep tot € 38.035. Daarmee woont volgens de landelijke definitie circa 21% van de huurders goedkoop scheef, wat iets hoger is dan landelijk (18%). De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 38.035 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

Rond de 5% van het corporatiebezit tot € 720 wordt bewoond door de lage middeninkomens. Als deze groep ook tot de doelgroep van de corporaties wordt gerekend, bedraagt de omvang van de goedkope scheefheid 16% (de midden- en hogere inkomens met een inkomen vanaf € 42.436, prijspeil 2019). Ook in 2016 en 2017 ging het ongeveer om deze omvang (15%, bron: Lokale Monitor Wonen), na een periode waarin de goedkope scheefheid afnam. Mogelijk is anno 2019 de doorstroming naar de koopsector voor de midden- en de hogere inkomens lastiger geworden als gevolg van prijsstijgingen.

figuur 2-13 Omvang inkomensgroepen in het corporatiebezit tot € 720 en in de koopsector in gemeente Raalte, 2019



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

2.6 Actuele marktspanning

Woonwensen van doorstromers

Van de huishoudens in de gemeente Raalte (doorstromers) zou naar schatting 12% (beslist) willen verhuizen. Inclusief de groep die dat (heel) misschien zou willen gaat het om 26%. Het overgrote deel van deze doorstromers is op zoek naar een koopwoning. Ruim de helft zoekt een grondgebonden koopwoning (57%, tabel 2-3). Vooral 30 tot 45-jarigen zoeken een woning in dit segment (83%). De ouderen die verhuisc geneigd zijn, willen veelal kleiner en/of gelijkvloers gaan wonen. Het kan gaan om een appartement, bungalow of een andere gelijkvloerse grondgebonden woning (nultredenwoning). De stap van huur naar koop komt op deze leeftijd nauwelijks nog voor, de stap van koop naar huur wat vaker. In dat laatste geval stelt men vaak wel hoge kwaliteitseisen en komt men – volgens het WoON – daardoor relatief vaak uit bij het duurdere huursegment (meer dan € 720).

tabel 2-3 Woonwensen van doorstromers en thuiswonende starters naar leeftijd in Raalte

		koop		huur		totaal	N =
		grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement		
doorstromers	< 23 jaar	63%	0%	23%	14%	100%	40
	23 tot 30 jaar	76%	2%	18%	5%	100%	420
	30 tot 45 jaar	83%	2%	12%	3%	100%	1.050
	45 tot 65 jaar	60%	15%	9%	17%	100%	1.510
	65+	20%	26%	9%	45%	100%	1.020
	totaal	57%	13%	11%	19%	100%	4.030
starters (thuiswonend)	< 23 jaar	36%	13%	13%	38%	100%	350
	23 tot 30 jaar	53%	11%	13%	22%	100%	420
	30+	55%	9%	9%	28%	100%	90
	totaal	50%	9%	14%	27%	100%	850

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Jongeren en woonwensen van starters

Anno 2019 wonen er in de gemeente Raalte ruim 4.355 jongeren (personen) tussen 15 en 25 jaar die mogelijk op korte termijn een start willen maken aan hun wooncarrière. Het aantal jonge huishoudens tot 25 jaar is met 225 klein van omvang in Raalte (circa 85 huishoudens tot 23 jaar). Dit lage aantal kent verschillende oorzaken. Ten eerste geldt dat een belangrijk deel van de jongeren de gemeente verlaat om elders te gaan studeren of werken. Ten tweede geldt dat de jongeren die wél in Raalte blijven, vaak lang in het ouderlijk huis blijven wonen. Daarmee creëert men de mogelijkheid om te sparen en vervolgens direct – samen met een partner – de stap te zetten naar een grondgebonden koopwoning.

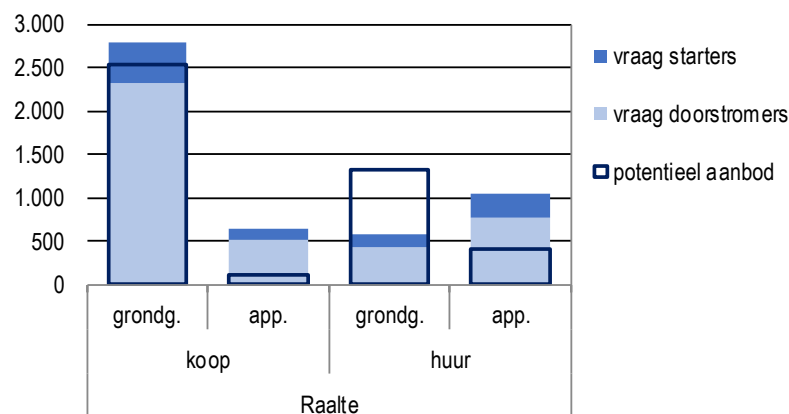
Mede door de kleine aantallen is het lastig om exacte uitspraken te doen over het aantal potentiële starters. Als aan jongeren die nog in het ouderlijk huis wonen gevraagd wordt of men in de komende twee jaar een start wil maken aan de wooncarrière, geven er naar schatting 850 aan dit mogelijk wel te willen (bron: woningmarktsimulatie Rigo). Welk deel van deze vraag ook daadwerkelijk geëffectueerd wordt, is moeilijk te zeggen.

De kwalitatieve woonvoorkeuren van de potentiële starters gaan vooral uit naar grondgebonden koopwoningen (50%, tabel 2-3). Een ander deel geeft aan een huurappartement te wensen (27%). Dit appartement fungeert vaak als tussenstap naar de grondgebonden koopwoning, die ook voor deze groep vaak het einddoel is.

Vraag-aanbodverhoudingen

Van de totale groep verhuisgeneigde huishoudens in Raalte is bekend welke woning men na verhuizing zou willen betrekken en welke woning men leeg achterlaat bij een mogelijke verhuizing. Omdat in de praktijk niet elk huishouden met een verhuishens verhuist en woonwensen kunnen worden bijgesteld, spreken we over het 'potentiële aanbod' en de 'potentiële vraag'. In figuur 2-14 staan beide tegen elkaar afgezet. Bij de vraag is ook rekening gehouden met de starters die zeker of misschien in de gemeente Raalte willen blijven wonen.

figuur 2-14 De potentiële vraag-aanbodverhoudingen in de gemeente Raalte, 2018



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Binnen de grondgebonden koopsector is er, rekening houdend met de vraag van starters, meer vraag dan aanbod. Hetzelfde geldt voor koop- en huurappartementen, terwijl de markt voor grondgebonden huurwoningen ontspannen is. Bij dit beeld gelden wel enkele kanttekeningen. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen,

die zeer kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren (nultredenwoning). Een ander deel van de vraag naar appartementen (met name in de huur) is afkomstig van jongeren. Voor hen is een appartement vaak een tussenstap naar een grondgebonden woning en als deze meteen beschikbaar is, zal in ieder geval een deel deze tussenstap willen overslaan. De kwalitatieve fricties vallen door substitutie en de flexibiliteit van de bestaande voorraad vermoedelijk lager uit dan figuur 2-14 doet vermoeden. Woonwensen kunnen worden bijgesteld en de voorraad kan verschillende doelgroepen huisvesten.

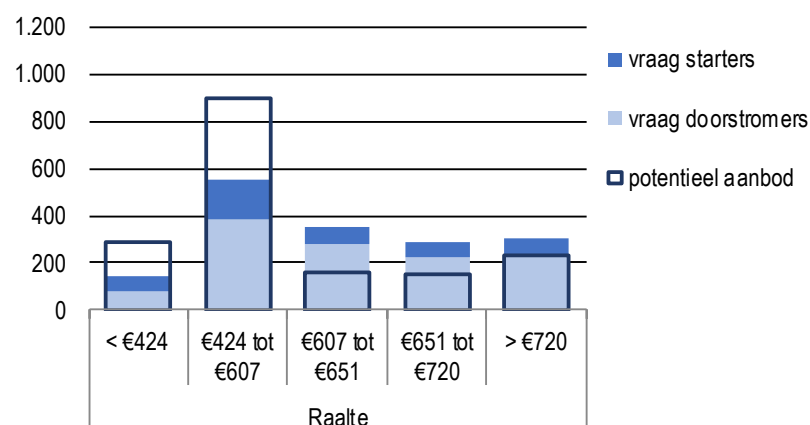
Huursector

Overall gezien zijn de vraagaanbodverhoudingen binnen de huursector ongeveer in evenwicht (grondgebonden woningen en appartementen samen genomen). Ook op basis van woonruimteverdelingscijfers van SallandWonen blijken er binnen de sociale huursector geen grote tekorten.⁴ Men vindt met een gemiddelde zoektijd⁵ van 5,5 maand in 2018 een huurwoning in de gemeente Raalte. Om de woningen te verhuren moet SallandWonen veel kandidaten per woning benaderen: circa 40% van de aanbiedingen wordt geweigerd.

In figuur 2-15 zijn de vraagaanbodverhoudingen in de (totale) huursector uitgesplitst naar huurprijs. De ontspannen markt voor grondgebonden huurwoningen is vooral zichtbaar bij de goedkopere huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens. Dit heeft te maken met een groot potentieel aanbod, dat ontstaat als huishoudens die willen doorstromen naar de koopsector dit ook daadwerkelijk doen of als ouderen daadwerkelijk de stap zetten naar een appartement / gelijkvloerse woning.

In het segment boven de aftoppingsgrens zijn er gezien vanuit de woonwensen tekorten. Kantekening daarbij is dat binnen de sociale huursector vooral een vraag naar een zo hoog mogelijke kwaliteit in de woonwensen doorklinkt. In veel gevallen geldt: hoe hoger de huurprijs, hoe meer kwaliteit. De hogere huurprijs wordt daarbij veelal voor lief genomen, omdat deze deels wordt gecompenseerd door de huurtoeslag.

figuur 2-15 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in de huursector naar prijsklasse, 2019



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

⁴ Bron: Woonruimteverdeling 2017 SallandWonen.

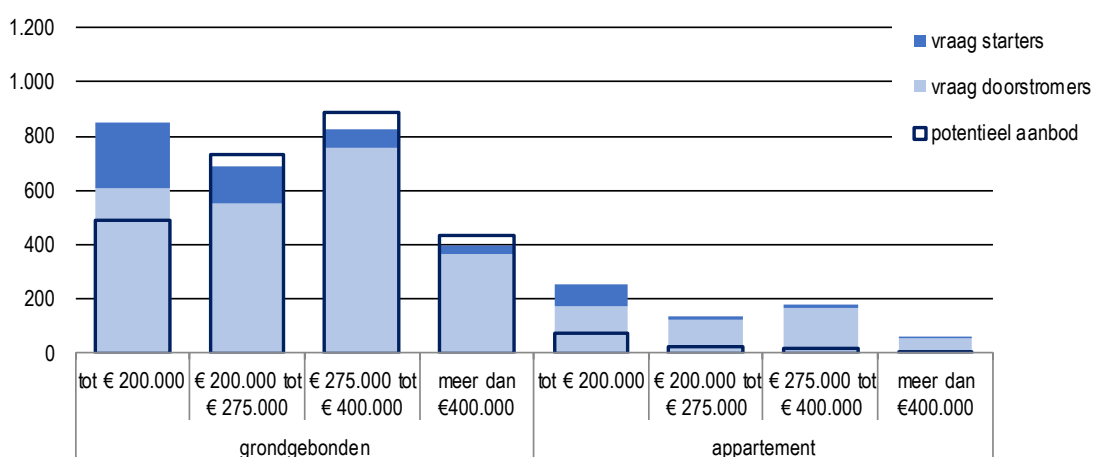
⁵ Verschil (in maanden) tussen moment eerste reactie en ingangsdatum huurcontract.

Koopsector

Overall gezien is er binnen de koopsector meer vraag dan aanbod. Deels gaat het om gelijkvloerse/nultredenwoningen (zoals appartementen), maar ook grondgebonden woningen hebben een goede marktpositie.

In figuur 2-16 staan de vraagaanbodverhoudingen naar koop prijs weergegeven. Met name voor woningen tot € 200.000 geldt dat er meer vraag is dan aanbod. Voor een belangrijk deel is deze vraag afkomstig van starters. Daarnaast zijn er jonge doorstromers op zoek naar een betaalbare eengezinswoning. Oudere doorstromers zijn vaak op zoek naar een gelijkvloerse woning, zoals een appartement. Een deel van hen is op zoek naar een duurdere gelijkvloerse woning (met een hoge woonkwaliteit).

figuur 2-16 De potentiële vraagaanbodverhoudingen binnen de grondgebonden koopsector naar type woning, 2019

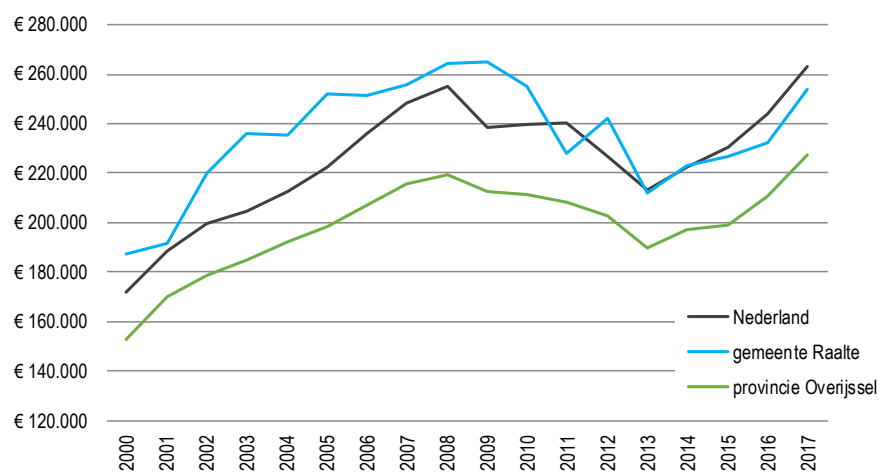


Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Voor starters en jonge doorstromers met een beperkte bestedingsruimte kan het vanwege prijsstijgingen in de koopsector lastig zijn om een koopwoning te bemachtigen. Landelijk zijn de prijzen in de koopsector flink gestegen en ook in de gemeente Raalte zijn koopwoningen duurder geworden. In 2018 lag de gemiddelde WOZ-waarde van de totale woningvoorraad in Raalte op € 233.000; in 2015 ging het nog om € 229.000 (bron: CBS).

In figuur 2-17 is de ontwikkeling van de verkoopprijzen van bestaande woningen weergegeven (bron: CBS). Sinds 2013 is de gemiddelde verkoopwaarde in de gemeente Raalte sterk gestegen, conform de landelijke trend. Van de verkochte woningen in de gemeente Raalte lag de gemiddelde verkoopwaarde in 2018 op € 256.000. Daarnaast nam de gemiddelde verkooptijd van woningen in de gemeente Raalte af, van 166 dagen in het vierde kwartaal van 2014 tot 62 dagen in het vierde kwartaal van 2018 (Bron: NVM). Daarmee is de druk op de koopsector in de afgelopen jaren toegenomen.

figuur 2-17 Ontwikkeling verkoopprijzen bestaande woningen



Bron: CBS, bewerking RIGO

3 Ontwikkeling huishoudens

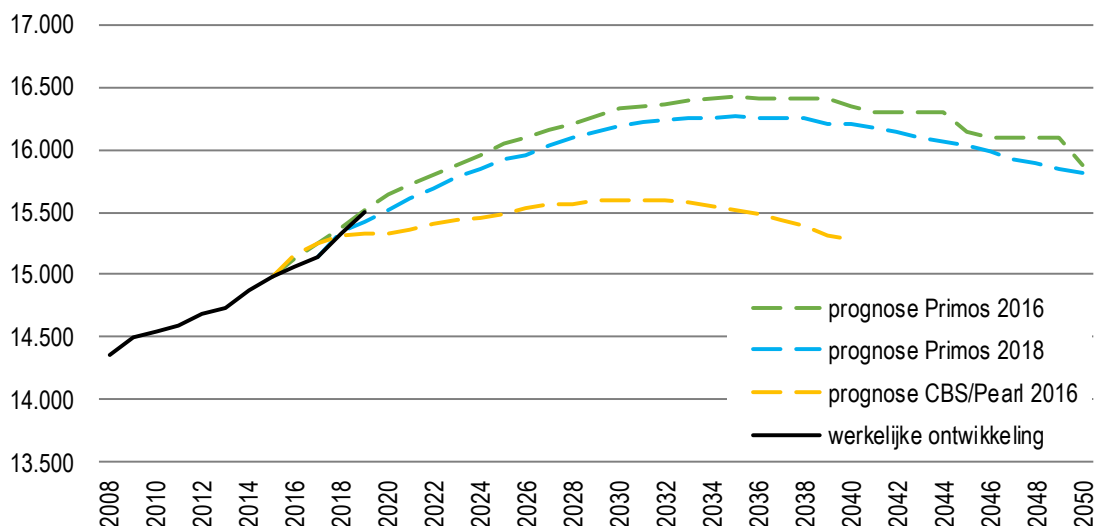
3.1 Inleiding

Eén van de belangrijkste invloedsferen op de woningmarkt is de demografische ontwikkeling. In paragraaf 3.2 wordt de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Raalte besproken. In paragraaf 3.3 wordt de ontwikkeling van de samenstelling besproken, naar huishoudentype en inkomensgroep. In het volgende hoofdstuk wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten deze ontwikkelingen hebben op de ontwikkeling van de woningbehoefte.

3.2 Demografische bandbreedten

Demografische prognoses zijn met bandbreedten omgeven. In figuur 3-1 is te zien dat verschillende bestaande prognosemodellen voor de gemeente Raalte verschillende uitkomsten laten zien. Dit heeft mede te maken met aannamen over de migratie en de ontwikkeling van de woningbouw.

figuur 3-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Raalte, werkelijk in 2009 tot 2019 en prognose tot 2050 volgens diverse prognosevarianten



Bron: CBS, diverse prognoses, bewerking RIGO

Het werkelijke aantal huishoudens in 2019 in de gemeente Raalte ligt boven het geprognosticeerde aantal huishoudens volgens de meest recente Primospoggnose (2018). De werkelijke ontwikkeling volgt de 'oude' Primospoggnose uit 2016. Gegeven de meest recente ontwikkelingen is de Primospoggnose 2018 enigszins behoudend, maar de toekomstige groei van het aantal huishoudens kan vanwege onzekerheden ook lager uitvallen.

De primospoggnose 2018

In deze studie wordt aangesloten bij de Primospoggnose 2018, maar er wordt vanuit gegaan dat de voorspelde groei in de periode 2019 tot 2025 bovenop het werkelijke aantal huishoudens in 2019 terecht komt (dat hoger ligt dan het prognosejaar 2019). In tabel 3-1 staat de

ontwikkeling van het aantal huishoudens bij deze aanname weergegeven in de periode 2019 tot 2025, 2030 en 2040. In de periode 2019 tot 2025 wordt een groei verwacht van 500 huishoudens. Na 2025 vlakt de huishoudensgroei geleidelijk af. Vanaf 2035 stabiliseert het aantal huishoudens en na 2040 zal het aantal huishoudens geleidelijk aan afnemen.⁶

Op de factsheets in bijlage 1 staat de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de kernen van de gemeente Raalte weergegeven, uitgaande van de Primosprognose 2018 voor de op-telsom tot het gemeentelijke totaal.

tabel 3-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Raalte in 2019 tot 2025, 2030 en 2040 volgens de Primosprognose 2018

	aantal huishoudens				ontwikkeling aantal huishoudens			
	2019 (werkelijk)	2025	2030	2040	2019-2025	2025-2030	2030-2040	2019-2040
Primos 2018	15.495	15.995	16.270	16.280	500	275	10	785

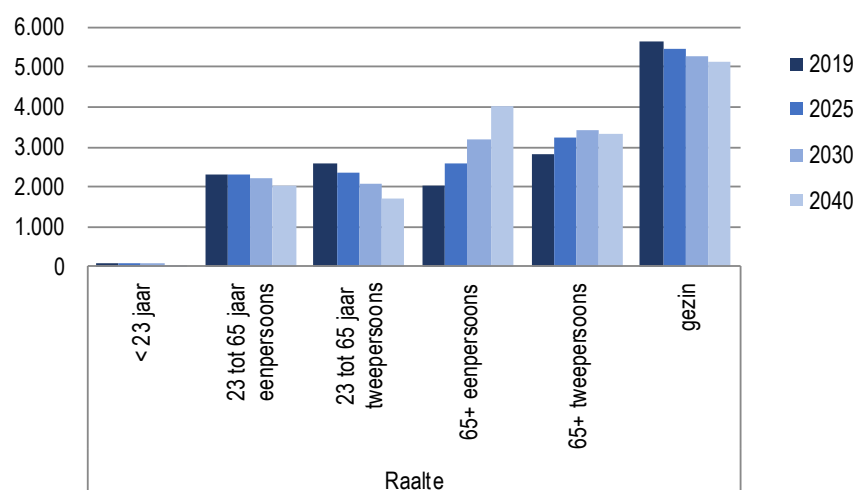
Bron: CBS, Primosprognose 2018, bewerking RIGO

3.3 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en type

Voor het bepalen van de kwantitatieve ontwikkeling van de woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens van belang. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling van belang. In figuur 3-2 is deze ontwikkeling weergegeven volgens de Primosprognose 2018. Vooral het aantal ouderen neemt toe, terwijl het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar en het aantal gezinnen geleidelijk afneemt.

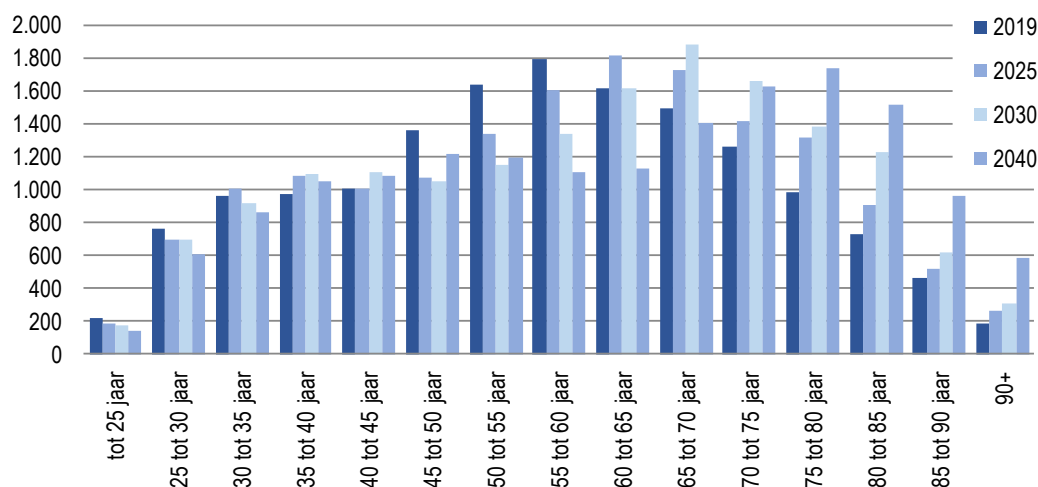
figuur 3-2 Aantal huishoudens naar huishoudenstype in de gemeente Raalte in 2019 en in 2025, 2030 en 2040



Bron: CBS, prognose Primos 2018, bewerking RIGO

⁶ In de periode 2019 tot 2029 neemt het aantal huishoudens volgens de Primosprognose 2018 toe met 730 huishoudens.

figuur 3-3 Aantal huishoudens naar leeftijd in de gemeente Raalte in 2019 en in 2025, 2030 en 2040



Bron: CBS, prognose Primos 2018, bewerking RIGO

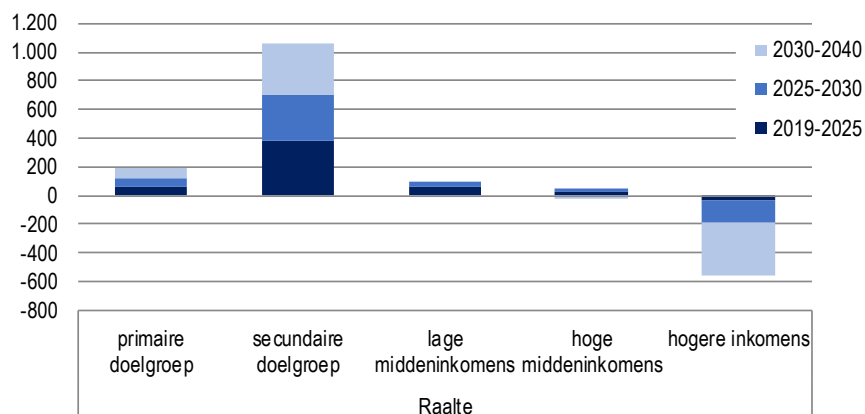
Ontwikkeling koopkracht van huishoudens

De huishoudensontwikkeling is door RIGO gecombineerd met de verwachte ontwikkeling van de koopkracht. Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde koopkrachtontwikkeling zoals deze in het verleden heeft plaatsgevonden (de periode 2000 tot 2018). Dit komt neer op een toename van de koopkracht van gemiddeld 0,41 procentpunt per jaar (de basisvariant in deze studie).

Ontwikkeling huishoudens naar inkomensgroep

In figuur 3-4 en tabel 3-2 is de ontwikkeling van inkomensgroepen weergegeven. Vooral de secundaire doelgroep neemt toe, en daarmee ook de totale doelgroep met een inkomen tot € 38.035. Dit hangt samen met de vergrijzing. In figuur 3-5 is de ontwikkeling van de samenstelling van de totale doelgroep tot € 38.035 weergegeven (in tabel 3-3 staat dit voor elke inkomensgroep weergegeven). Uit figuur 3-5 blijkt dat het aandeel alleenstaande ouderen van 65 jaar of ouder binnen de doelgroep tot € 38.035 flink toeneemt. Dit op basis van hun belastbaar jaarinkomen, maar een toenemend deel heeft wel vermogen in de vorm van eigenwoningbezit.

figuur 3-4 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2019 tot 2025, 2030 en 2040



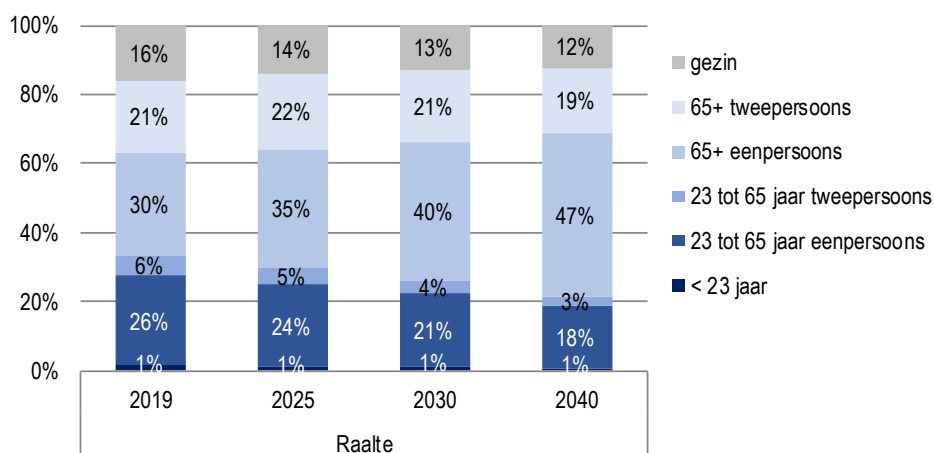
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 3-2 Omvang inkomensgroepen in 2019 tot 2025, 2030 en 2040

	Raalte			
	2019	2025	2030	2040
a. primaire doelgroep	15%	15%	15%	15%
b. secundaire doelgroep	22%	24%	26%	28%
c. lage middeninkomens	5%	6%	6%	6%
d. hoge middeninkomens	7%	7%	7%	6%
e. hogere inkomens	51%	49%	47%	45%
totaal	100%	100%	100%	100%
doelgroep tot € 38.035 (a+b)	37%	39%	40%	43%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 3-5 Samenstelling doelgroep tot € 38.035 in 2019 tot 2025, 2030 en 2040



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 3-3 Samenstelling inkomensgroepen in 2019 tot 2025, 2030 en 2040

	primaire doelgroep				secundaire doelgroep				lage middeninkomens				hoge middeninkomens				hogere inkomens			
	2019	2025	2030	2040	2019	2025	2030	2040	2019	2025	2030	2040	2019	2025	2030	2040	2019	2025	2030	2040
< 23 jaar	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
23 tot 65 jaar eenpersoons	27%	26%	24%	21%	25%	23%	20%	16%	17%	17%	16%	14%	15%	15%	15%	14%	7%	7%	7%	7%
23 tot 65 jaar tweepersoons	5%	4%	3%	3%	6%	5%	4%	3%	15%	12%	11%	9%	21%	18%	15%	13%	24%	22%	21%	18%
65+ eenpersoons	28%	33%	37%	44%	31%	36%	41%	49%	7%	9%	12%	15%	8%	11%	14%	19%	2%	3%	4%	5%
65+ tweepersoons	16%	16%	15%	12%	24%	25%	25%	23%	32%	35%	37%	37%	28%	30%	31%	30%	14%	16%	18%	18%
gezin	22%	21%	20%	19%	12%	10%	9%	8%	29%	27%	25%	25%	28%	25%	24%	24%	53%	52%	51%	52%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

4 Ontwikkeling woningbehoefte

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gevolgen van de demografische ontwikkelingen besproken voor de ontwikkeling van de woningbehoefte (paragraaf 4.2). In paragraaf 4.3 wordt ingezoomd op de ontwikkeling van de behoefte aan koopwoningen en in paragraaf 4.4 worden de ontwikkelingen in de huursector weergegeven. Op de factsheets in bijlage 1 staan de resultaten voor de kernen in de gemeente Raalte weergegeven.

Bij de analyses van de woningbehoefte is gekozen voor een helder uitgangspunt: er wordt uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment. Dit is niet alleen een helder, maar ook een realistisch uitgangspunt: de meeste huishoudens wonen naar wens (niet meer dan 12% van de huishoudens in Raalte is in de komende twee jaar (beslist) verhuisgeneigd). Alleen voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen: de ouderen van de toekomst wonen vaker dan de huidige generatie ouderen in grondgebonden koopwoningen, omdat ze hier op dit moment al wonen.

Naast demografische ontwikkelingen zijn ook economische ontwikkelingen van belang, omdat als mensen meer te besteden hebben dit een effect zal hebben op de kwalitatieve woningvraag. Neemt het inkomen structureel toe, dan zal de behoefte verschuiven naar meer luxe woningen terwijl de behoefte aan sociale huurwoningen logischerwijs wat minder wordt. Omgekeerd geldt dat als de inkomens structureel afnemen, de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt. Deze structurele ontwikkelingen bepalen de ontwikkeling van de woningbehoefte. Schommelingen in deze ontwikkelingen bepalen de situatie op een bepaald moment in de tijd, zoals deze naar voren komt uit vraagaanbodverhoudingen. Dit laatste is erg veranderlijk en wordt daarom bij de analyses van de ontwikkeling van de woningbehoefte buiten beschouwing gelaten. De woningbehoefte wordt alleen doorgerekend op basis van een langjarig gemiddelde (de structurele ontwikkeling).

Bij de analyses in paragraaf 4.2 t/m 4.5 wordt uitgegaan van een toename van de koopkracht van 0,41 procentpunt per jaar (de gemiddelde koopkrachtontwikkeling over de periode 2000 tot 2018). In paragraaf 4.5 wordt het effect verkend van meer en minder economische groei.

4.2 Ontwikkeling woningbehoefte

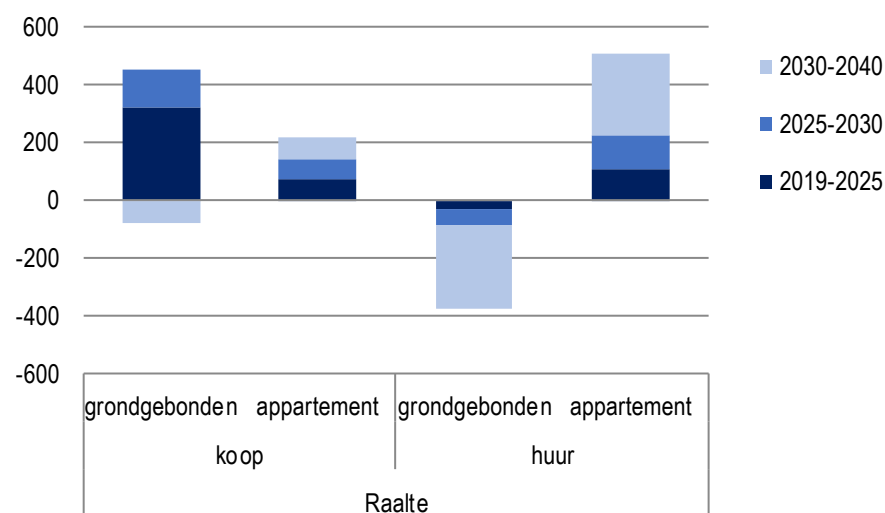
In figuur 4-1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe. Terwijl het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen toeneemt, worden er nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen (zie ook figuur 4-2). In de periode 2019 tot 2030 gaat het om een toename van circa 450 grondgebonden koopwoningen. Na 2030 stabiliseert de behoefte en neemt gering af met 80 woningen in 2030 tot 2040.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen stabiliseert. Rond 2025/2030 neemt de behoefte geleidelijk af, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. De afname van de behoefte hoeft niet direct te leiden tot leegstand. Als deze woningen voldoende kwaliteit hebben, kunnen nieuwe doelgroepen

worden aangetrokken. Zo kunnen jongeren die nu een tussenstap maken in een huurappartement, wellicht rechtstreeks een grondgebonden woning bemachtigen. En als de woningen gelijkvloers zijn, kunnen deze mogelijk ook interessant zijn voor ouderen.

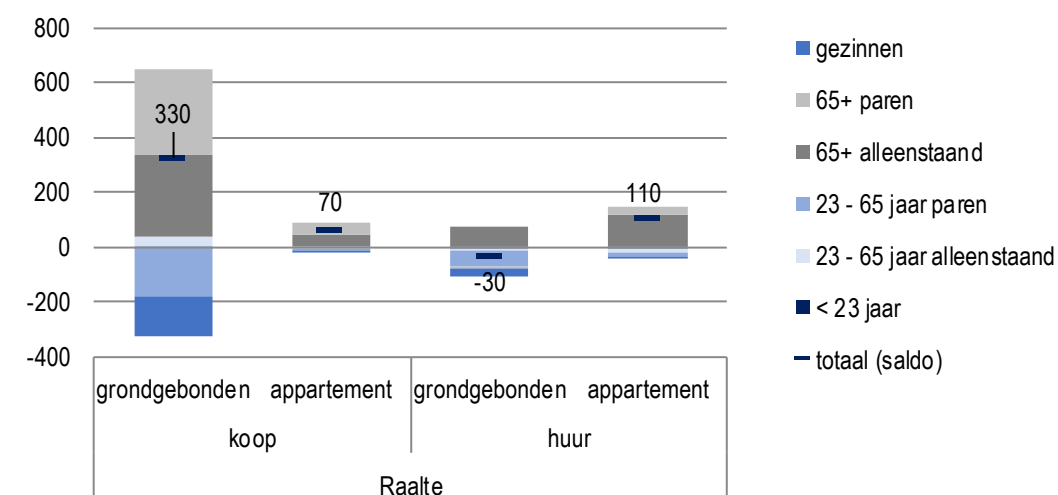
De behoefte aan koop- en huurappartementen neemt toe, vooral onder ouderen. Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen (nultredenwoning). Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een appartement op de begane grond of een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning (geen appartement).

figuur 4-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2019 tot 2025, 2030 en 2040



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en huishoudensamenstelling in 2019 tot 2025



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

4.3 Ontwikkeling behoefte koopwoningen

In tabel 4-1 is de ontwikkeling van de behoefte in de koopsector weergegeven, naar woningtype en prijsklasse. De toename van de behoefte aan koopwoningen in de periode 2019 tot 2025 bestaat vooral uit grondgebonden woningen tussen € 275.000 en € 400.000, gevolg door woningen onder de € 275.000. Voor appartementen geldt dat in elk prijssegment de behoefte gering toeneemt.

tabel 4-1 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar woningtype en prijsklasse in 2019 tot 2025, 2030 en 2040

		2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
grondgebonden	tot € 200.000	1.610	80	50	10
	€ 200.000 tot € 275.000	2.730	70	30	-45
	€ 275.000 tot € 400.000	3.690	130	45	-15
	meer dan € 400.000	1.890	50	5	-30
		9.920	330	130	-80
appartement	tot € 200.000	170	20	15	25
	€ 200.000 tot € 275.000	190	30	25	30
	€ 275.000 tot € 400.000	130	30	25	20
	meer dan € 400.000	40	10	5	0
		530	70	70	75
		10.450	400	200	-5

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

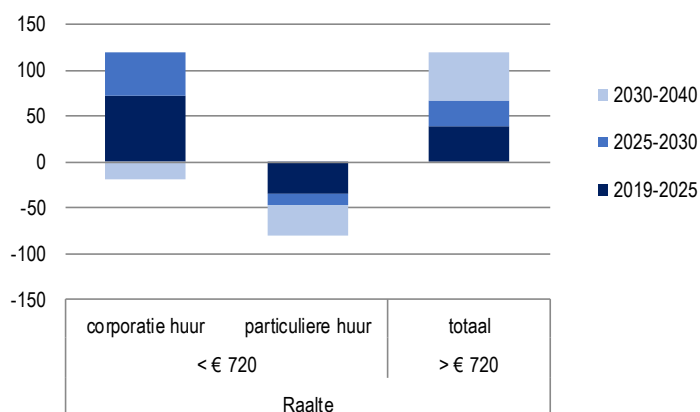
4.4 Ontwikkeling behoefte huurwoningen

In deze paragraaf worden nadere analyses verricht naar de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen. In figuur 4-3 is de ontwikkeling van de behoefte naar verhuurder en huurprijs weergegeven. In de eerstkomende jaren neemt de behoefte aan huurwoningen tot € 720 gering toe. Ervan uitgaande dat de verschillende verhuurders de doelgroepen in gelijke mate blijven bedienen als op dit moment, manifesteert de toename van de behoefte zich in het corporatiebezit (75 woningen in de periode 2019 tot 2025). Het gaat vooral om een toenemende behoefte aan appartementen met lift en nultredenwoningen (tabel 4-2 en tabel 4-3), als gevolg van de vergrijzing. Deze toenemende behoefte kan ook worden opgevangen in bestaande gelijkvloerse grondgebonden huurwoningen. Rond 2030 stabiliseert de behoefte en in de periode tot 2040 ontstaat er een geleidelijke afname van de behoefte.

Als de omvang van de goedkope scheefheid afneemt naar 18% in 2025 (exclusief de lage middeninkomens naar 13%) kan de omvang van het corporatiebezit ongeveer gelijk kan blijven. Dan moet er wel voldoende aantrekkelijk aanbod zijn voor midden- en hogere inkomens om naar door te stromen.

Ook de behoefte aan huur met een huurprijs boven € 720 neemt toe, vooral na 2030. Het gaat om appartementen met lift, afkomstig van de toenemende groep ouderen. Landelijk geldt dat ouderen zich in toenemende mate op dit segment oriënteren, maar het is ook een kritische groep woonconsumenten. Aan de behoefte kan ook worden voldaan met een gelijkvloerse-/nultredenwoning.

figuur 4-3 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen in de periode 2019 tot 2025, 2030 en 2040



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-2 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar woningtype in de periode 2019 tot 2025, 2030 en 2040

	Raalte			
	2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
grondgebonden	2.700	-10	-40	-250
appartement met lift	770	115	105	265
appartement zonder lift	250	-15	0	-20
totaal	3.720	90	60	0

tabel 4-3 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar nultredenwoning in de 2019 tot 2025, 2030 en 2040

	Raalte			
	2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
nultredenwoningen	1.170	105	100	245
overige voorraad	2.550	-15	-40	-245
totaal	3.720	90	60	0

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Differentiatie naar huurprijs

In tabel 4-4 is de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen nader gespecificeerd naar huurprijs. Hierbij is net als in de voorgaande paragrafen uitgegaan van constante woonpatronen. De toename van de behoefte aan corporatiehuurwoningen manifesteert zich onder gedane aannamen vooral in het segment tot de eerste aftoppingsgrens, afkomstig van de toenemende groep oudere eenpersoonshuishoudens.

tabel 4-4 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar in 2019 tot 2025, 2030 en 2040

	Raalte			
	2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
tot kwaliteitskortingsgrens	340	-5	-5	-30
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	2.685	70	40	20
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	345	10	10	10
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	240	-5	0	-15
vrije sector	110	20	15	20
totaal	3.720	90	60	0
tot € 720	3.610	75	45	-20

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

4.5 Effect van meer of minder economische groei

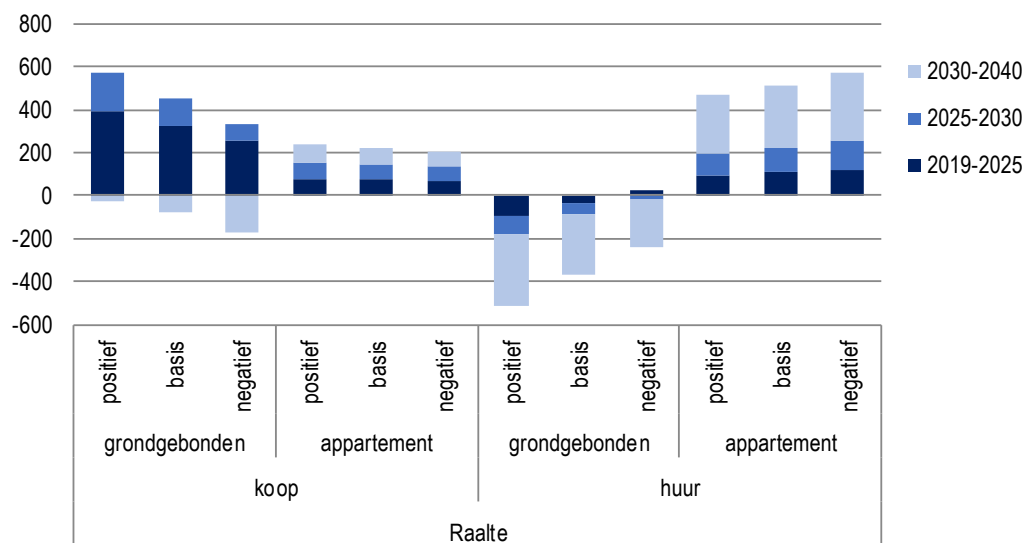
De ontwikkeling van de woningbehoefte is onder meer afhankelijk van de toekomstige demografische ontwikkelingen. Ook de economische ontwikkelingen zijn van belang. In figuur 4-4 is het effect van economische schommelingen weergegeven. Als de koopkracht niet met 0,41 procentpunt per jaar toeneemt (zoals in de basisvariant in deze studie), maar met een half procentpunt meer (positieve variant) dan neemt de behoefte aan grondgebonden huurwoningen meer af, en neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen sterker toe. Valt de koopkrachtontwikkeling een half procentpunt negatiever uit dan neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen minder sterk toe en neemt de behoefte aan grondgebonden huurwoningen mogelijk toe.

Bij de ontwikkeling van de behoefte aan appartementen (nultredenwoningen) speelt de koopkrachtontwikkeling een minder grote rol. De verschillen tussen de varianten zijn kleiner dan bij de grondgebonden woningen. De behoefte aan appartementen is vanwege de vergrijzing vooral afkomstig van ouderen. Deze behoefte aan geschikt wonen in een gelijkvloerse woning wordt in mindere mate gestuurd door economische ontwikkelingen.

De behoefte aan corporatiewoningen met een huurprijs tot € 720 neemt bij een positief economische scenario niet meer toe (tabel 4-5). Als tegelijkertijd de omvang van de goedkope scheefheid afneemt neemt naar 18% in 2025 neemt de behoefte met 100 af. Bij een negatief economisch scenario ontstaat er tot 2040 een toenemende behoefte.

Voor het jaar 2019 voorspelt het CPB een toename van de koopkracht van 1,2 procentpunt en voor het jaar 2020 een toename van 1,4 procentpunt (bron: CPB, juni 2019). Op korte termijn is het beeld dus positief, maar vanwege de onzekerheden die spelen stelt het CPB geen lange termijn raming op.

figuur 4-4 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2019 tot 2025, 2030 en 2040 bij drie economische varianten



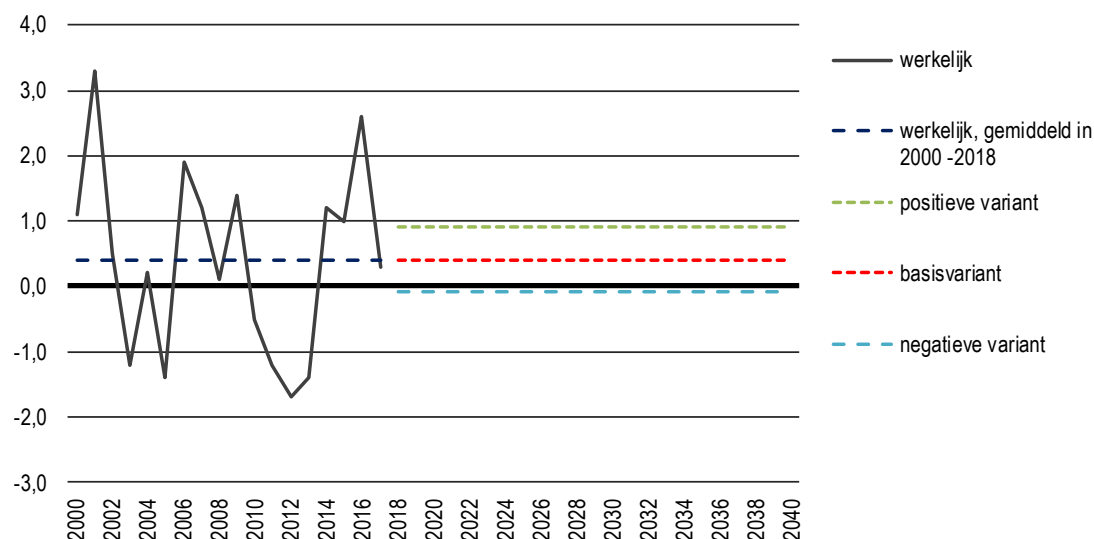
Bron: woningmarktsimulatie RIGO

tabel 4-5 Ontwikkeling behoefte aan corporatiewoningen tot € 720 in 2019 tot 2025, 2030 en 2040 bij drie economische varianten

		2019-2025	2025-2030	2030-2040
Raalte	positief	0	5	-75
	basis	75	45	-20
	negatief	135	100	70

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-5 De ontwikkeling van de koopkracht in Nederland gedurende de periode 2000 - 2018 en de verwachtingen voor de toekomst



Bron: CPB, bewerking RIGO

5 Wonen met zorg en ondersteuning

5.1 Inleiding

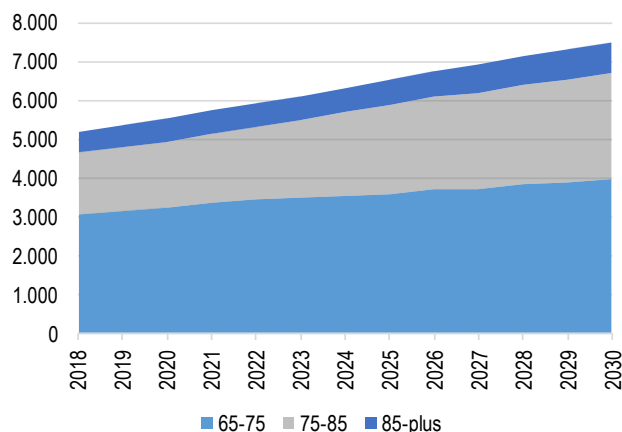
In het landelijke en lokale beleid wordt er een steeds groter beroep gedaan op de zelfredzaamheid van de inwoners. Dat heeft ook consequenties voor het woonbeleid: van inwoners met beperkingen wordt vaker dan voorheen verwacht dat men zelfstandig blijft of gaat wonen. Dit streven wordt breed gedragen, maar tegelijkertijd wordt beseft dat er dan wel de juiste condities moeten worden gecreëerd. Daarbij gaat het om geschikte woningen, maar ook om voorzieningen en beschikbare ondersteuning. In dit hoofdstuk staan we stil bij de gevolgen van de extramuralisering voor de groep ouderen. In paragraaf 5.2 gaan we in op de vergrijzing in de reguliere woningvoorraad en in paragraaf 5.3 gaan we in op de behoefte aan intramuraal wonen.

5.2 Vergrijzing in de reguliere woningvoorraad

Toename van het aantal ouderen

Na de Tweede Wereldoorlog nam het aantal geboorten in Nederland sterk toe. Deze geboortegolf duurde tot begin jaren '70 toen de anticonceptiepill in het ziekenfonds kwam en een gemiddeld gezin niet meer dan twee kinderen telde. De omvangrijke generatie die is geboren tussen 1945 en 1970 wordt ook wel de babyboomgeneratie genoemd en is inmiddels tussen de 49 en 74 jaar oud. Het is het ouder worden van deze generatie die ervoor zorgt dat het aantal ouderen in Nederland sterk toeneemt. De gemeente Raalte is hierop geen uitzondering (zie figuur 5-1).

figuur 5-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder in de gemeente Raalte



Bron: prognose Primos 2018, bewerking RIGO

Huidige woonsituatie van (toekomstige) ouderen

Door de forse toename van het aantal ouderen gaan zij een belangrijkere rol spelen op de woningmarkt. Deze wordt echter beperkt doordat ouderen erg honkvast zijn. Boven de 65 jaar wordt er maar weinig verhuisd en als men verhuist is men veelal sectortrouw. De stap van huur naar koop wordt op deze leeftijd nauwelijks meer gezet. De stap van koop naar

huur wordt wat vaker gezet. De bestemming is steeds vaker een particuliere huurwoning en minder vaak een sociale huurwoning.

Dit maakt dat de toekomstige opgaven die voortkomen uit de vergrijzing voor een belangrijk deel kunnen worden herleid uit de huidige woonsituatie. In Raalte woont een groot deel van de naoorlogse babyboomgeneratie in de koopsector (zie ook figuur 2-12 in paragraaf 2.5). Het is dan ook de koopsector waar de vergrijzing zich met name zal manifesteren en waar de aanpasbehoefte en behoefte aan ondersteuning zal toenemen. Voor de sociale huursector geldt een ander verhaal. De babyboomgeneratie is opgegroeid in een tijd dat je een dief van je portemonnee was als je geen woning kocht. Daardoor zien we deze generatie relatief weinig terug in de sociale huursector. Het aantal 65-plussers in de huur zal daarom in het komende decennium slechts beperkt toenemen.

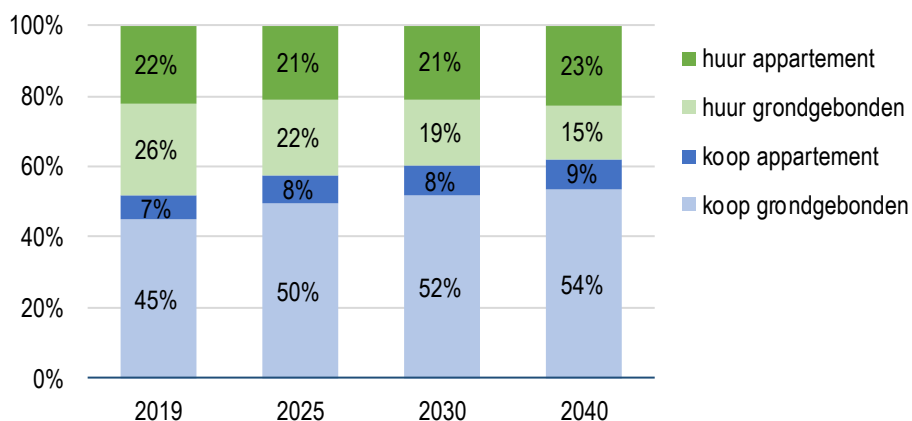
Toekomstige woonsituatie ouderen

Als ouderen in gelijke mate blijven verhuizen als gedurende het afgelopen decennium, dan verandert de woonsituatie van 75-plussers aanzienlijk. In figuur 5-2 is te zien dat in Raalte op dit moment nog 52% van de ouderen in een koopwoning woont en dat dit aandeel toeneemt tot 63% in 2040. Het aandeel ouderen in (met name grondgebonden) huurwoningen neemt af als gevolg van sterfte van de huidige oudere huurders.

Dat er relatief steeds minder ouderen in de huursector wonen, laat onverlet dat het aantal huurders in de leeftijd van 75 jaar of ouder toeneemt (zie ook tabel 5-1). Er komen in de periode 2018 tot 2040 circa 660 75-plussers in de huur bij (130 + 530), waarvan 530 in corporatiewoningen. Het gaat hier om een toename van 56%. Deze toename is zeker niet te verwaarlozen, maar in de koopsector zal het aantal ouderen in dezelfde periode meer dan verdubbelen.

Naast de toename van het aantal ouderen in de corporatiehuur is er nog een tweede ontwikkeling van belang. Deze heeft betrekking op de samenstelling van de groep ouderen. De omvangrijke groep ouderen die nu in de corporatiehuursector woont is opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. Het is dus sociaal economisch gezien een enigszins gemêleerde groep. Voor de aankomende generatie ouderen geldt dat ze zijn opgegroeid in een tijd dat iedereen daartoe in staat was, een woning kocht. De groep die in een huurwoning is blijven wonen, heeft dus een relatief grotere sociaal economische achterstand.

figuur 5-2 De woonsituatie van huishouden van 75 jaar of ouder in de gemeente Raalte in 2019, 2025, 2030 en 2040



Bron: RIGO-woningmarktsimulatie

tabel 5-1 Het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder naar eigendomssituatie in de gemeente Raalte in 2019, 2025, 2030 en 2040

	jaartal				ontwikkeling 2019-2040	
	2019	2025	2030	2040	abs.	perc.
koop	1.200	1.700	2.080	2.930	1.730	145%
particuliere huur	180	200	220	310	130	74%
corporate huur	940	1.060	1.160	1.470	530	56%
totaal	2.320	2.950	3.460	4.710	2.390	103%

Bron: RIGO-woningmarktsimulatie

Aanpasbehoefte

De toename van het aantal ouderen zal samengaan met een toenemend benodigd aantal aanpassingen aan de bestaande voorraad. Er zullen trapliften worden toegevoegd, drempels worden weggenomen en badkamers worden aangepast. Door dit type maatregelen zijn veel ouderen in staat om in de huidige woning te blijven wonen. In figuur 5-3 is het aandeel 75-plussers in 2025 weergegeven. De aankomende generaties ouderen woont steeds vaker in ruime grondgebonden (koop)woningen. Deze woningen zijn vaak met enkele aanpassingen geschikt te maken om met ouderdomsbeperkingen in te blijven wonen. Het gaat dus met name om een aanpasbehoefte (en minder om een uitbreidingsbehoefte). Het merendeel zal daarvoor kiezen, terwijl een ander deel op zoek zal gaan naar een kleinere gelijkvloerse woning. Dit laatste niet omdat de woning ongeschikt is voor bewoning met beperkingen, maar simpelweg omdat men andere kwalitatieve woonwensen heeft.

Als alle primaire functies van een woning zonder traplopen te bereiken zijn, spreekt men van een gelijkvloerse/geschikte woning. Bij veel woningen is dit niet perse meteen het geval, maar deze situatie is wel met wat aanpassingen te realiseren. In Nederland is het gangbaar om woningen als 'ongeschikt' te bestempelen als de investering om de woning gelijkvloers te maken meer dan € 10.000 bedraagt.⁷

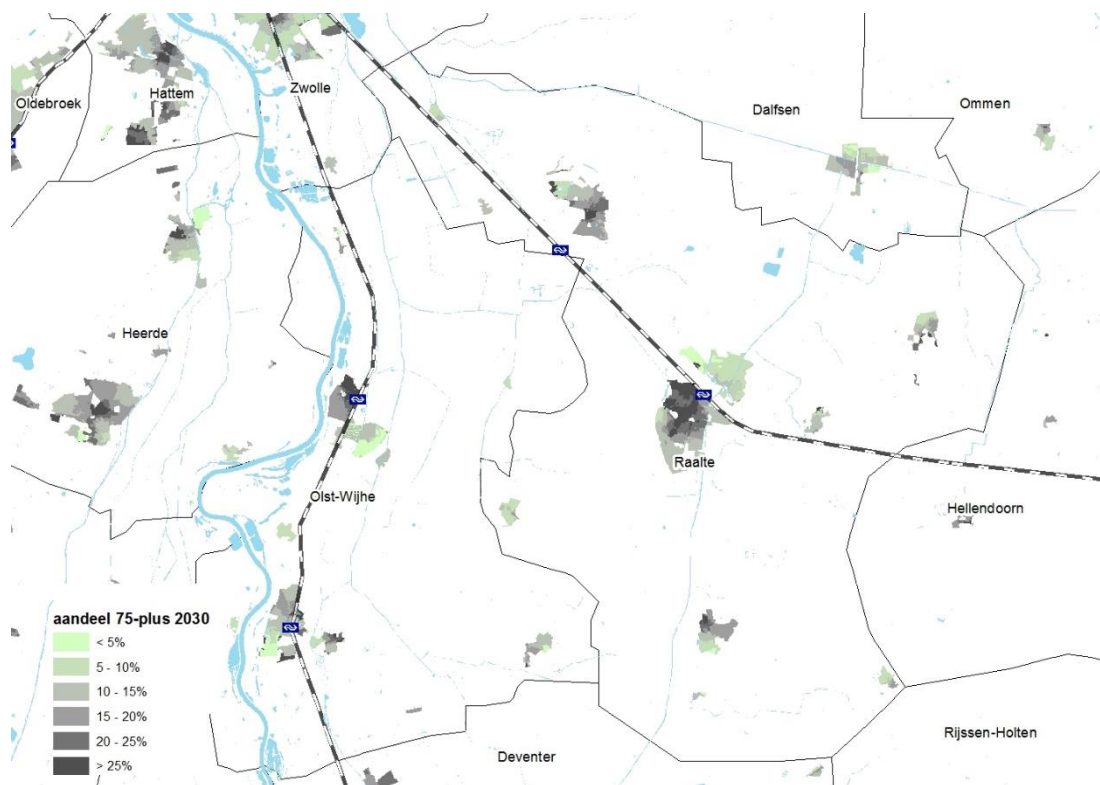
Het kan gaan om:

- Appartementen zonder lift (i.v.m. toegankelijkheid), zoals portieketagewoningen.
- Eengezinswoningen met een wenteltrap (i.v.m. doorgankelijkheid)
- Eengezinswoningen die zo smal zijn dat een traplift een te grote belemmering voor de doorgankelijkheid van de woning oplevert.

In figuur 5-4 is te zien dat de meeste woningen in de kernen van Raalte geschikt zijn (of geschikt te maken). Er zijn nauwelijks gebieden waar meer dan 20% van de woningvoorraad ongeschikt is om aan te passen.

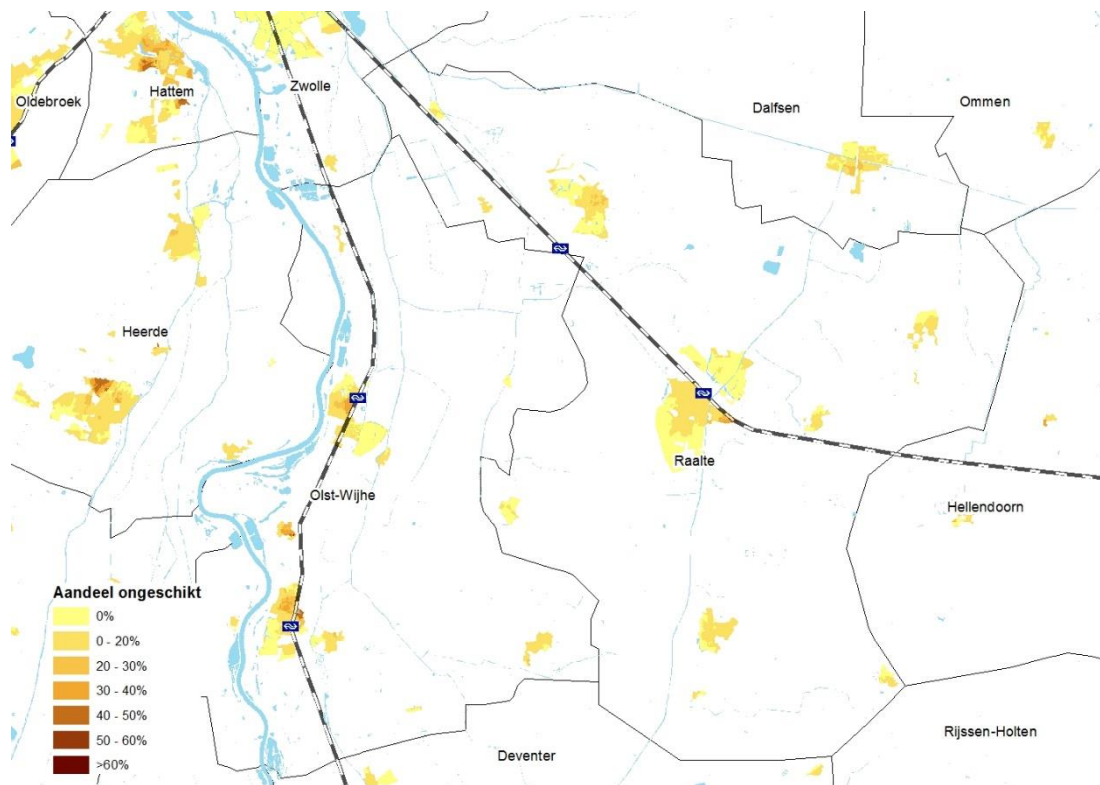
⁷ In veel gemeenten wordt vanuit de Wmo als grens voor woningaanpassingen een bedrag gehanteerd van € 10.000 voor de renovatie. Als het bedrag de € 10.000 overschrijdt, dan is vanuit die optiek verhuizen naar een geschikte woning een betere optie. Er zijn overigens wel signalen dat deze grens aan het schuiven is en dat er in toenemende mate van lagere grensbedragen wordt uitgegaan.

figuur 5-3 Het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder in 2025 in Raalte



Bron: Stichting In Fact micro-prognosemodel

figuur 5-4 Het aandeel woningen dat ongeschikt is om aan te passen in Raalte



Bron: RIGO op basis van de BAG

Geclusterde woonvormen voor ouderen

De meeste ouderen blijken in staat om in de huidige woning te blijven wonen. Een ander deel verhuist naar een andere – meer geschikte en/of bij de wensen passende – reguliere woning. Voor de ouderen met zwaardere beperkingen geldt dat volledig zelfstandig wonen lastig kan worden. Zij hebben behoefte aan een bepaalde veiligheid en voorzieningen in de nabijheid, die voorheen in verzorgingshuizen werden geboden.

Het gaat hier voor een belangrijk deel om de groep die voorheen via een indicatie ZZP3 in een verzorgingshuis terecht kon. Deze groep is niet groot van omvang, maar zeker gegeven de kwetsbaarheid van deze groep is het wel een belangrijke groep. In totaal zal er in 2030 in de gemeente Raalte een behoefte zijn aan ongeveer 140 geclusterde woonvormen voor deze groep (op dit moment is er behoefte aan rond de 95 van dit soort woonvormen, tot 2030 neemt de behoefte toe met nog eens 45 woningen). Het gaat hier alleen om de groep waarvoor geldt dat vanwege intredende beperkingen clustering min of meer noodzakelijk is, daarnaast kan geclusterd wonen een wens van ouderen zijn. Bij de toename van de behoefte aan 45 geclusterde woningen geldt dat dit onderdeel is van de toename van de behoefte aan gelijkvloerse-/nultredenwoningen zoals geraamd in hoofdstuk 4 (een subcategorie). Salland Wonen kan een rol spelen bij de opgave.

tabel 5-2 De ontwikkeling van de behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen

	2013-2019	2019-2025	2025-2030	totaal
gemeente Raalte	95	25	20	140

Bron: RIGO

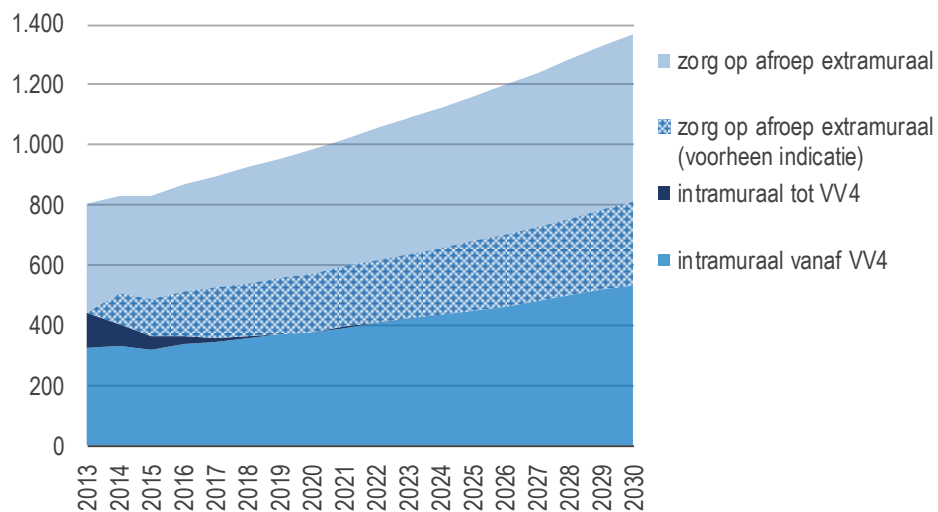
5.3 Intramuraal vastgoed

De verpleeg- en verzorgingshuizen zijn de afgelopen jaren steeds meer het domein geworden van de ouderen met een (zeer) complexe zorgvraag. Groepen met minder zware beperkingen werd de toegang ontzegd, maar voor zover men al intramuraal woonde hoefde men uiteraard niet weer zelfstandig te gaan wonen. Door ‘natuurlijke’ ontwikkeling is de groep met lichtere beperkingen langzaam maar zeker in aantal afgenomen en inmiddels wonen er alleen nog groepen met zwaardere beperkingen intramuraal.

Door bovenstaande ontwikkelingen is in Raalte de totale behoefte aan intramurale woonvormen voor ouderen afgenomen van 440 in 2013 tot rond de 365 in 2018 (zie ook figuur 5-5). Sinds 2018 neemt de behoefte parallel aan de vergrijzing weer toe, en in 2030 zal de behoefte aan intramurale woonvormen rond de 535 bedragen. Het gaat hier om ouderen met zwaardere beperkingen.

In de periode 2013 tot 2019 zijn er ongeveer 70 plaatsen in verzorgingshuizen vrijgekomen. Dit vastgoed kan mogelijk worden benut om de toenemende behoefte aan intramurale woonvormen en/of geclusterde woonvormen op te vangen. Daarbij geldt wel de kanttekening dat niet al het vastgoed daarvoor geschikt is. Bij verpleeghuisplaatsen is beddentoegankelijkheid van belang en ook voor geclusterde woonvormen kunnen specifieke eisen gelden.

figuur 5-5 Ontwikkeling van het aantal inwoners in de gemeente Raalte met beperkingen die leiden tot een behoefte aan minimaal zorg op afroep, naar intramuraal en extramuraal



Bron: Aantal indicaties 2013, 2014 en 2015: CIZ; Prognose: RIGO op basis van de Primosprognose 2018 en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

Bijlage 1 Factsheets per kern

Methodische toelichting

Bij het opstellen van de factsheets voor de kernen in de gemeente Raalte is gebruik gemaakt van het micro-prognosemodel en het kern-combinatiemodel van Stichting In Fact (samenwerkingspartner van RIGO). Bij deze modellen geldt de volgende toelichting:

- **Micro-prognoses.** Stichting In Fact heeft op basis van microdata van het CBS een prognosemodel ontwikkeld op het niveau van de zes positionele postcodes (6ppc, de cijfers en de letters van een postcode). Het model gaat volledig uit van de lokaal specifieke gegevens, waardoor er bijvoorbeeld – uitzonderingen daargelaten – geen baby's worden geboren in een studentencomplex. De uitkomsten van deze microprognoses zijn gebruikt om de Primosprognose 2018 te vertalen naar het niveau van de 6ppc's. Vanuit dit lage schaalniveau zijn de uitkomsten vervolgens opgeteld tot het niveau van de onderscheiden kernen in het onderzoek. Hierbij is aangesloten op de wijk- en buurtindeling van het CBS. De prognoses zijn gebaseerd op de trends in de bevolkingsontwikkeling in de periode 2013-2018.

Het kan uiteraard zijn dat er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden die ervoor zorgen dat de trends afbuigen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn indien er in een bepaalde kern veel of juist weinig gebouwd wordt, maar ook omdat in populaire segmenten nieuwe instroom mogelijk wordt omdat de huidige bewoners komen te overlijden. Het doortrekken van trends is de best mogelijke en vooral ook de meest heldere aanname. De prognoses bieden daarmee goede houvast voor beleid en gesprekken met bijvoorbeeld dorpsraden, maar ze leveren geen blauwdruk voor de toekomst.

- **Kern-combinatiemodel.** In het woningmarktonderzoek zijn vele verschillende lokale bronnen gecombineerd om een goed beeld te krijgen van de woningmarkt. Ook op het niveau van de kernen is veel informatie beschikbaar, zoals CBS-buurtgegevens en lokale data. Hiervoor geldt dat – net als op gemeentelijk niveau – deze informatie vaak net niet de juiste indicatoren leveren. Zo is de inkomensverdeling soms wel bekend, maar die sluit niet aan bij de indeling in inkomensgroepen waarmee in het woonbeleid wordt gewerkt. Stichting In Fact heeft een kern-combinatiemodel ontwikkeld om volgens de juiste definities inzicht te vergaren. Hierbij is er zorg voor gedragen dat de optelsom van de uitkomsten per kern exact optellen tot de gemeentelijke totalen zoals besproken in dit rapport.
- **Uitgangspunt voor de totale gemeente Raalte is de Primos prognose 2018.** Anno 2019 trekken de grotere kernen Raalte en Heino veel mensen (gezinnen) van buiten de gemeente aan (bron: gemeente Raalte). Als deze trend zich doorzet zal het aantal huishoudens in de kleinere kernen mogelijk minder sterk groeien, uitgaande van de Primos prognose 2018 voor het gemeentelijk totaal.

Raalte

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
totaal huishoudens		8.290	195	125	40
leeftijd	tot 23 jaar	45	-5	0	-5
	23 tot 30 jaar	530	-100	10	-5
	30 tot 45 jaar	1.665	95	-30	-160
	45 tot 65 jaar	3.160	-260	-250	-100
	65 tot 75 jaar	1.565	65	100	-240
	75 jaar e.o.	1.325	395	300	550
samenstelling	alleenstaand	2.550	275	270	365
	stellen	2.870	-20	-60	-260
	gezinnen	2.870	-60	-85	-65
typen	tot 23 jaar	45	-5	0	-5
	23-65 jaar, alleenstaand	1.305	-5	-35	-40
	23-65 jaar, stellen	1.330	-160	-110	-140
	65+, alleenstaand	1.210	280	300	405
	65+, stellen	1.535	145	50	-115
	gezinnen	2.870	-60	-85	-65
inkomensklassen	primaire doelgroep	1.315	15	30	40
	secundaire doelgroep	2.005	185	155	185
	lage middeninkomens	435	25	10	-10
	hoge middeninkomens	545	5	5	-15
	hogere inkomens	3.990	-40	-80	-160

- Anno 2019 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel 65+ huishoudens (35%), eenpersoonshuishoudens (31%) en veel huishoudens behorende tot de doelgroep tot € 38.035 (37%).
- Het aantal 75-plussers, eenpersoonshuishoudens en de doelgroep tot € 38.035 nemen toe. Deze huishoudens wonen op dit moment vooral in de koopsector en blijven hier deels wonen. Omdat er nieuwe gezinnen worden gevormd, neemt de behoefte aan koopwoningen voorlopig nog toe. Deels gaat het om nultredenwoningen, afkomstig van de groeiende groep ouderen.
- Ook in de huursector neemt de behoefte aan nultredenwoningen toe, vooral op de langere termijn. Het gaat vooral om sociale huurwoningen tot € 720; daarnaast ontstaat er een geringe toenemende behoefte aan huurwoningen boven de € 720. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen (die niet geschikt zijn voor ouderen) neemt op termijn af.
- Op basis van de huidige bevolkingssamenstelling (relatief sterk vergrijsd) en trends in de bevolkingsontwikkeling in de periode 2013 tot 2018 neemt in totaal het aantal gezinnen licht af. Anno 2019 trekt de kern echter veel mensen (gezinnen) van buiten de gemeente aan en naar verwachting zal deze trend zich doorzetten (bron: gemeente Raalte). In dat geval zal het aantal huishoudens in de kern Raalte sterker groeien, wat mogelijk deels ten koste zal gaan van de huishoudensgroei in de kleinere kernen (uitgaande van de Primos prognose 2018 voor het gemeentelijk totaal).

Heino

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
totaal huishoudens		3.025	90	40	-70
leeftijd	tot 23 jaar	15	0	0	-5
	23 tot 30 jaar	165	-20	10	-40
	30 tot 45 jaar	510	20	0	10
	45 tot 65 jaar	1.240	-120	-125	-150
	65 tot 75 jaar	585	55	75	-75
	75 jaar e.o.	510	150	85	190
samenstelling	alleenstaand	850	115	95	85
	stellen	1.125	15	-10	-120
	gezinnen	1.050	-45	-45	-35
typen	tot 23 jaar	15	0	0	-5
	23-65 jaar, alleenstaand	425	0	-15	-50
	23-65 jaar, stellen	500	-55	-40	-85
	65+, alleenstaand	415	115	110	140
	65+, stellen	620	75	25	-35
	gezinnen	1.050	-45	-45	-35
inkomensklassen	primaire doelgroep	430	10	10	0
	secundaire doelgroep	660	75	55	45
	lage middeninkomens	170	10	5	-5
	hoge middeninkomens	210	5	5	-10
	hogere inkomens	1.555	-15	-30	-95

- Anno 2019 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel 65+ huishoudens (36%) en stellen (37%). De samenstelling naar inkomen wijkt nauwelijks af van het gemeentelijk totaal.
- Het aantal 75-plussers, eenpersoonshuishoudens en de doelgroep tot € 38.035 nemen toe. Deze huishoudens wonen op dit moment vooral in de koopsector en blijven hier deels wonen. Omdat er nieuwe gezinnen worden gevormd, neemt de behoefte aan koopwoningen voorlopig nog toe. Deels gaat het om nultredenwoningen, afkomstig van de groeiende groep ouderen.
- In de huursector neemt de behoefte aan nultredenwoningen gering toe, waarbij het gaat om sociale huurwoningen tot € 720.
- Op basis van de huidige bevolkingssamenstelling (relatief sterk vergrijsd) en trends in de bevolkingsontwikkeling in de periode 2013 tot 2018 neemt in totaal het aantal gezinnen licht af. Anno 2019 trekt de kern echter veel mensen (gezinnen) van buiten de gemeente aan en naar verwachting zal deze trend zich doorzetten (bron: gemeente Raalte). In dat geval zal het aantal huishoudens in de kern Heino sterker groeien, wat mogelijk deels ten koste zal gaan van de huishoudensgroei in de kleinere kernen (uitgaande van de Primos prognose 2018 voor het gemeentelijk totaal).

Heeten

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
totaal huishoudens		1.420	70	35	20
leeftijd	tot 23 jaar	10	-5	0	0
	23 tot 30 jaar	70	10	-15	-20
	30 tot 45 jaar	240	30	15	-10
	45 tot 65 jaar	675	-90	-105	-75
	65 tot 75 jaar	200	105	90	-105
	75 jaar e.o.	230	15	45	230
samenstelling	alleenstaand	350	50	45	80
	stellen	500	45	10	-35
	gezinnen	570	-30	-25	-25
typen	tot 23 jaar	10	-5	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	185	5	-25	-30
	23-65 jaar, stellen	250	-15	-40	-50
	65+, alleenstaand	155	45	70	110
	65+, stellen	245	60	50	15
	gezinnen	570	-30	-25	-25
inkomensklassen	primaire doelgroep	195	10	10	15
	secundaire doelgroep	290	40	40	55
	lage middeninkomens	75	10	5	0
	hoge middeninkomens	95	5	5	0
	hogere inkomens	760	5	-20	-45

- Anno 2019 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens tussen 45 en 65 jaar (48%), veel (oudere) gezinnen (40%) en veel huishoudens met een hoger inkomen (54%).
- Het aantal 75-plussers, eenpersoonshuishoudens en de doelgroep tot € 38.035 nemen toe. Deze huishoudens wonen op dit moment vooral in de koopsector en blijven hier deels wonen. Omdat er nieuwe gezinnen worden gevormd, neemt de behoefte aan koopwoningen gering nog toe. Deels gaat het om nultredenwoningen, afkomstig van de groeiende groep ouderen.
- In de huursector neemt de behoefte aan nultredenwoningen gering toe. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen (die niet geschikt zijn voor ouderen) neemt op termijn licht af. De behoefte aan sociale huurwoningen blijft ongeveer constant van omvang.

Luttenberg

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
totaal huishoudens		880	50	30	20
leeftijd	tot 23 jaar	5	0	0	0
	23 tot 30 jaar	45	10	0	-20
	30 tot 45 jaar	170	0	10	35
	45 tot 65 jaar	405	-30	-60	-65
	65 tot 75 jaar	145	30	45	-30
	75 jaar e.o.	115	40	30	105
samenstelling	alleenstaand	215	50	35	45
	stellen	300	25	10	-25
	gezinnen	360	-20	-10	0
typen	tot 23 jaar	5	0	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	125	10	-5	-20
	23-65 jaar, stellen	150	0	-15	-35
	65+, alleenstaand	90	40	45	65
	65+, stellen	150	25	25	10
	gezinnen	360	-20	-10	0
inkomensklassen	primaire doelgroep	115	10	5	5
	secundaire doelgroep	170	30	25	30
	lage middeninkomens	50	5	5	0
	hoge middeninkomens	60	5	5	0
	hogere inkomens	485	5	-5	-15

- Anno 2019 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens tussen 45 en 65 jaar (46%), veel (oudere) gezinnen (41%) en veel huishoudens met een hoger inkomen (55%).
- Het aantal 75-plussers, eenpersoonshuishoudens en de doelgroep tot € 38.035 nemen licht toe. Deze huishoudens wonen op dit moment vooral in de koopsector en blijven hier deels wonen. Omdat er nieuwe gezinnen worden gevormd, neemt de behoefte aan koopwoningen gering toe. Het gaat vooral om grondgebonden koopwoningen.
- In de (sociale) huursector blijft de behoefte ongeveer constant van omvang.

Mariënheem

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
totaal huishoudens		565	30	10	5
leeftijd	tot 23 jaar	5	0	0	0
	23 tot 30 jaar	30	5	-5	-5
	30 tot 45 jaar	115	0	5	-5
	45 tot 65 jaar	265	-25	-30	-30
	65 tot 75 jaar	95	30	25	-20
	75 jaar e.o.	65	20	15	60
samenstelling	alleenstaand	120	20	15	25
	stellen	200	15	0	-15
	gezinnen	245	-5	-10	-5
typen	tot 23 jaar	5	0	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	70	0	-5	-10
	23-65 jaar, stellen	100	-10	-10	-15
	65+, alleenstaand	50	20	25	35
	65+, stellen	100	20	15	5
	gezinnen	245	-5	-10	-5
inkomensklassen	primaire doelgroep	70	5	5	5
	secundaire doelgroep	100	15	10	15
	lage middeninkomens	30	5	0	0
	hoge middeninkomens	40	0	0	0
	hogere inkomens	325	5	-5	-15

- Anno 2019 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens tussen 45 en 65 jaar (47%), veel (oudere) gezinnen (43%) en veel huishoudens met een hoger inkomen (58%).
- Het aantal 75-plussers, eenpersoonshuishoudens en de doelgroep tot € 38.035 nemen licht toe. Deze huishoudens wonen op dit moment vooral in de koopsector en blijven hier deels wonen. Omdat er nieuwe gezinnen worden gevormd, neemt de behoefte aan koopwoningen gering toe. Het gaat vooral om grondgebonden koopwoningen.
- In de (sociale) huursector blijft de behoefte ongeveer constant van omvang.

Broekland

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
totaal huishoudens		475	20	10	-10
leeftijd	tot 23 jaar	5	0	0	0
	23 tot 30 jaar	25	0	0	-5
	30 tot 45 jaar	90	0	10	5
	45 tot 65 jaar	250	-35	-30	-45
	65 tot 75 jaar	65	40	10	-5
	75 jaar e.o.	45	15	20	45
samenstelling	alleenstaand	110	20	15	15
	stellen	165	15	5	-15
	gezinnen	200	-10	-10	-10
typen	tot 23 jaar	5	0	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	70	0	-5	-15
	23-65 jaar, stellen	95	-15	-5	-25
	65+, alleenstaand	35	20	20	30
	65+, stellen	70	30	10	5
	gezinnen	200	-10	-10	-10
inkomensklassen	primaire doelgroep	60	5	0	0
	secundaire doelgroep	85	15	10	10
	lage middeninkomens	25	5	0	0
	hoge middeninkomens	35	0	0	0
	hogere inkomens	275	0	-5	-20

- Anno 2019 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens tussen 45 en 65 jaar (53%), veel (oudere) gezinnen (42%) en veel huishoudens met een hoger inkomen (58%).
- Het aantal 75-plussers, eenpersoonshuishoudens en de doelgroep tot € 38.035 nemen licht toe. Deze huishoudens wonen op dit moment vooral in de koopsector en blijven hier deels wonen. Omdat er nieuwe gezinnen worden gevormd, neemt de behoefte aan koopwoningen gering toe. Het gaat vooral om grondgebonden koopwoningen.
- In de (sociale) huursector blijft de behoefte ongeveer constant van omvang.

Nieuw Heeten

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
totaal huishoudens		450	25	10	-5
leeftijd	tot 23 jaar	5	0	0	0
	23 tot 30 jaar	25	0	-5	-10
	30 tot 45 jaar	90	0	10	-5
	45 tot 65 jaar	205	0	-25	-20
	65 tot 75 jaar	75	10	15	-15
	75 jaar e.o.	50	15	15	35
samenstelling	alleenstaand	100	20	10	15
	stellen	160	10	0	-15
	gezinnen	190	-5	-5	-10
typen	tot 23 jaar	5	0	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	60	5	-5	-10
	23-65 jaar, stellen	80	0	-5	-15
	65+, alleenstaand	40	15	15	25
	65+, stellen	80	10	10	0
	gezinnen	190	-5	-5	-10
inkomensklassen	primaire doelgroep	60	5	0	0
	secundaire doelgroep	90	10	10	10
	lage middeninkomens	25	0	0	0
	hoge middeninkomens	30	0	0	0
	hogere inkomens	245	5	-5	-15

- Anno 2019 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens tussen 45 en 65 jaar (46%), veel (oudere) gezinnen (42%) en iets meer huishoudens met een hoger inkomen (54%).
- Het aantal 75-plussers, eenpersoonshuishoudens en de doelgroep tot € 38.035 nemen licht toe. Deze huishoudens wonen op dit moment vooral in de koopsector en blijven hier deels wonen. Omdat er nieuwe gezinnen worden gevormd, neemt de behoefte aan koopwoningen gering toe. Het gaat vooral om grondgebonden koopwoningen.
- In de (sociale) huursector blijft de behoefte ongeveer constant van omvang.

Laag Zuthem

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
totaal huishoudens		195	20	15	15
leeftijd	tot 23 jaar	0	0	0	0
	23 tot 30 jaar	10	5	-5	-5
	30 tot 45 jaar	35	5	10	10
	45 tot 65 jaar	120	-15	-15	-15
	65 tot 75 jaar	15	25	10	0
	75 jaar e.o.	15	0	5	30
samenstelling	alleenstaand	45	10	5	10
	stellen	65	10	5	-5
	gezinnen	90	0	0	5
typen	tot 23 jaar	0	0	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	30	5	0	-5
	23-65 jaar, stellen	45	0	-5	-10
	65+, alleenstaand	10	5	10	15
	65+, stellen	20	15	10	10
	gezinnen	90	0	0	5
inkomensklassen	primaire doelgroep	25	5	0	5
	secundaire doelgroep	35	5	5	10
	lage middeninkomens	10	0	0	0
	hoge middeninkomens	15	0	0	0
	hogere inkomens	115	5	5	0

- Anno 2019 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) heel veel huishoudens tussen 45 en 65 jaar (62%), veel (oudere) gezinnen (46%) en veel huishoudens met een hoger inkomen (59%, het hoogste percentage binnen de gemeente).
- De kern toont een vrij stabiel beeld. Het aantal 65-plussers, eenpersoonshuishoudens en de doelgroep tot € 38.035 nemen heel licht toe. Deze huishoudens wonen op dit moment vooral in de koopsector en blijven hier deels wonen. Omdat er nieuwe gezinnen worden gevormd, neemt de behoefte aan koopwoningen heel gering toe. Het gaat vooral om grondgebonden koopwoningen.
- In de (sociale) huursector blijft de behoefte ongeveer constant van omvang.

Lierderholthuis

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2019	2019-2025	2025-2030	2030-2040
totaal huishoudens		195	10	0	-5
leeftijd	tot 23 jaar	0	0	0	0
	23 tot 30 jaar	15	-5	0	0
	30 tot 45 jaar	35	0	0	-10
	45 tot 65 jaar	110	-15	-20	-20
	65 tot 75 jaar	20	30	20	-15
	75 jaar e.o.	20	0	5	40
samenstelling	alleenstaand	45	5	5	10
	stellen	75	10	0	-10
	gezinnen	75	-10	-5	-5
typen	tot 23 jaar	0	0	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	35	-5	-5	-5
	23-65 jaar, stellen	50	-5	-10	-10
	65+, alleenstaand	15	10	10	15
	65+, stellen	20	15	10	5
	gezinnen	75	-10	-5	-5
inkomensklassen	primaire doelgroep	25	0	0	0
	secundaire doelgroep	35	5	5	5
	lage middeninkomens	10	0	0	0
	hoge middeninkomens	15	0	0	0
	hogere inkomens	115	0	-5	-10

- Anno 2019 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens tussen 45 en 65 jaar (56%), iets meer stellen (38%) en gezinnen (38%) en veel huishoudens met een hoger inkomen (59%, het hoogste percentage binnen de gemeente).
- De kern toont een vrij stabiel beeld. Het aantal 65-plussers neemt licht toe. Overall gezien neemt de behoefte aan de verschillende segmenten nauwelijks toe of af.

Totaaloverzichten

Huishoudens

Aantal huishoudens in 2019 in de gemeente Raalte

2019	totaal	leeftijd						samenstelling			typen						inkomensklassen				
		tot 23 jaar	23 tot 30 jaar	30 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar e.o.	alleenstaand	stellen	gezinnen	tot 23 jaar	23-65 jaar, alleenstaand	23-65 jaar, stellen	65+, alleenstaand	65+, stellen	gezinnen	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Raalte	8.290	45	530	1.665	3.160	1.565	1.325	2.550	2.870	2.870	45	1.305	1.330	1.210	1.535	2.870	1.315	2.005	435	545	3.990
Heeten	1.420	10	70	240	675	200	230	350	500	570	10	185	250	155	245	570	195	290	75	95	760
Luttenberg	880	5	45	170	405	145	115	215	300	360	5	125	150	90	150	360	115	170	50	60	485
Broekland	475	5	25	90	250	65	45	110	165	200	5	70	95	35	70	200	60	85	25	35	275
Mariënheem	565	5	30	115	265	95	65	120	200	245	5	70	100	50	100	245	70	100	30	40	325
Nieuw Heeten	450	5	25	90	205	75	50	100	160	190	5	60	80	40	80	190	60	90	25	30	245
Heino	3.025	15	165	510	1.240	585	510	850	1.125	1.050	15	425	500	415	620	1.050	430	660	170	210	1.555
Laag Zuthem	195	0	10	35	120	15	15	45	65	90	0	30	45	10	20	90	25	35	10	15	115
Lierderholthuis	195	0	15	35	110	20	20	45	75	75	0	35	50	15	20	75	25	35	10	15	115
totaal gemeente	15.495	85	910	2.945	6.425	2.760	2.370	4.385	5.455	5.655	85	2.300	2.600	2.015	2.840	5.655	2.285	3.470	830	1.040	7.875

2019	totaal	leeftijd						samenstelling			typen						inkomensklassen				
		tot 23 jaar	23 tot 30 jaar	30 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar e.o.	alleenstaand	stellen	gezinnen	tot 23 jaar	23-65 jaar, alleenstaand	23-65 jaar, stellen	65+, alleenstaand	65+, stellen	gezinnen	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Raalte	100%	1%	6%	20%	38%	19%	16%	31%	35%	35%	1%	16%	16%	15%	19%	35%	16%	24%	5%	7%	48%
Heeten	100%	1%	5%	17%	48%	14%	16%	25%	35%	40%	1%	13%	18%	11%	17%	40%	14%	20%	5%	7%	54%
Luttenberg	100%	1%	5%	19%	46%	16%	13%	24%	34%	41%	1%	14%	17%	10%	17%	41%	13%	19%	6%	7%	55%
Broekland	100%	1%	5%	19%	53%	14%	9%	23%	35%	42%	1%	15%	20%	7%	15%	42%	13%	18%	5%	7%	58%
Mariënheem	100%	1%	5%	20%	47%	17%	12%	21%	35%	43%	1%	12%	18%	9%	18%	43%	12%	18%	5%	7%	58%
Nieuw Heeten	100%	1%	6%	20%	46%	17%	11%	22%	36%	42%	1%	13%	18%	9%	18%	42%	13%	20%	6%	7%	54%
Heino	100%	0%	5%	17%	41%	19%	17%	28%	37%	35%	0%	14%	17%	14%	20%	35%	14%	22%	6%	7%	51%
Laag Zuthem	100%	0%	5%	18%	62%	8%	8%	23%	33%	46%	0%	15%	23%	5%	10%	46%	13%	18%	5%	8%	59%
Lierderholthuis	100%	0%	8%	18%	56%	10%	10%	23%	38%	38%	0%	18%	26%	8%	10%	38%	13%	18%	5%	8%	59%
totaal gemeente	100%	1%	6%	19%	41%	18%	15%	28%	35%	36%	1%	15%	17%	13%	18%	36%	15%	22%	5%	7%	51%

Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen in de gemeente Raalte

2019-2025	totaal	leeftijd						samenstelling			typen						inkomensklassen				
		tot 23 jaar	23 tot 30 jaar	30 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar e.o.	alleenstaand	stellen	gezinnen	tot 23 jaar	23-65 jaar, alleenstaand	23-65 jaar, stellen	65+, alleenstaand	65+, stellen	gezinnen	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Raalte	195	-5	-100	95	-260	65	395	275	-20	-60	-5	-5	-160	280	145	-60	15	185	25	5	-40
Heeten	70	-5	10	30	-90	105	15	50	45	-30	-5	5	-15	45	60	-30	10	40	10	5	5
Luttenberg	50	0	10	0	-30	30	40	50	25	-20	0	10	0	40	25	-20	10	30	5	5	5
Broekland	20	0	0	0	-35	40	15	20	15	-10	0	0	-15	20	30	-10	5	15	5	0	0
Mariënheem	30	0	5	0	-25	30	20	20	15	-5	0	0	-10	20	20	-5	5	15	5	0	5
Nieuw Heeten	25	0	0	0	0	10	15	20	10	-5	0	5	0	15	10	-5	5	10	0	0	5
Heino	90	0	-20	20	-120	55	150	115	15	-45	0	0	-55	115	75	-45	10	75	10	5	-15
Laag Zuthem	20	0	5	5	-15	25	0	10	10	0	0	5	0	5	15	0	5	5	0	0	5
Lierderholthuis	10	0	-5	0	-15	30	0	5	10	-10	0	-5	-5	10	15	-10	0	5	0	0	0
totaal gemeente	500	-15	-95	155	-590	390	650	560	130	-190	-15	15	-260	555	390	-190	60	385	60	25	-30

2025-2030	totaal	leeftijd						samenstelling			typen						inkomensklassen				
		tot 23 jaar	23 tot 30 jaar	30 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar e.o.	alleenstaand	stellen	gezinnen	tot 23 jaar	23-65 jaar, alleenstaand	23-65 jaar, stellen	65+, alleenstaand	65+, stellen	gezinnen	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Raalte	125	0	10	-30	-250	100	300	270	-60	-85	0	-35	-110	300	50	-85	30	155	10	5	-80
Heeten	35	0	-15	15	-105	90	45	45	10	-25	0	-25	-40	70	50	-25	10	40	5	5	-20
Luttenberg	30	0	0	10	-60	45	30	35	10	-10	0	-5	-15	45	25	-10	5	25	5	5	-5
Broekland	10	0	0	10	-30	10	20	15	5	-10	0	-5	-5	20	10	-10	0	10	0	0	-5
Mariënheem	10	0	-5	5	-30	25	15	15	0	-10	0	-5	-10	25	15	-10	5	10	0	0	-5
Nieuw Heeten	10	0	-5	10	-25	15	15	10	0	-5	0	-5	-5	15	10	-5	0	10	0	0	-5
Heino	40	0	10	0	-125	75	85	95	-10	-45	0	-15	-40	110	25	-45	10	55	5	5	-30
Laag Zuthem	15	0	-5	10	-15	10	5	5	5	0	0	0	-5	10	10	0	0	5	0	0	5
Lierderholthuis	0	0	0	0	-20	20	5	5	0	-5	0	-5	-10	10	10	-5	0	5	0	0	-5
totaal gemeente	275	-5	-10	30	-655	395	525	505	-35	-195	-5	-95	-240	605	205	-195	65	315	30	20	-155

2030-2040	totaal	leeftijd						samenstelling			typen						inkomensklassen				
		tot 23 jaar	23 tot 30 jaar	30 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar e.o.	alleenstaand	stellen	gezinnen	tot 23 jaar	23-65 jaar, alleenstaand	23-65 jaar, stellen	65+, alleenstaand	65+, stellen	gezinnen	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Raalte	40	-5	-5	-160	-100	-240	550	365	-260	-65	-5	-40	-140	405	-115	-65	40	185	-10	-15	-160
Heeten	20	0	-20	-10	-75	-105	230	80	-35	-25	0	-30	-50	110	15	-25	15	55	0	0	-45
Luttenberg	20	0	-20	35	-65	-30	105	45	-25	0	0	-20	-35	65	10	0	5	30	0	0	-15
Broekland	-10	0	-5	5	-45	-5	45	15	-15	-10	0	-15	-25	30	5	-10	0	10	0	0	-20
Mariënheem	5	0	-5	-5	-30	-20	60	25	-15	-5	0	-10	-15	35	5	-5	5	15	0	0	-15
Nieuw Heeten	-5	0	-10	-5	-20	-15	35	15	-15	-10	0	-10	-15	25	0	-10	0	10	0	0	-15
Heino	-70	-5	-40	10	-150	-75	190	85	-120	-35	-5	-50	-85	140	-35	-35	0	45	-5	-10	-95
Laag Zuthem	15	0	-5	10	-15	0	30	10	-5	5	0	-5	-10	15	10	5	5	10	0	0	0
Lierderholthuis	-5	0	0	-10	-20	-15	40	10	-10	-5	0	-5	-10	15	5	-5	0	5	0	0	-10
totaal gemeente	10	-15	-110	-120	-515	-510	1.285	645	-495	-145	-15	-180	-385	840	-100	-145	70	360	-10	-30	-380

Woningvoorraad

Aantal bewoonde woningen in 2019 in de gemeente Raalte

2019	totaal	type			eigendom			huurprijs - corporatie					koopprijs				koop		huur	
		grond-gebonden	appartement met lift	appartement zonder lift	koop	corporatie huur	particuliere huur	tot € 424	€ 424 tot € 607	€ 607 tot € 651	€ 651 tot € 720	meer dan € 720	tot € 200.000	€ 200.000 tot € 275.000	€ 275.000 tot € 400.000	meer dan € 400.000	grond-gebonden	appartement	grond-gebonden	appartement
Raalte	8.230	6.940	910	375	5.055	2.775	400	245	1.975	275	190	90	910	1.465	1.810	865	4.680	375	2.260	915
Heeten	1.400	1.255	95	50	1.035	195	165	15	170	5	5	0	175	290	380	190	1.000	35	255	110
Luttenberg	860	855	0	5	695	70	95	10	55	5	0	0	105	175	265	150	690	5	165	0
Broekland	470	455	0	15	385	55	30	10	45	0	0	0	60	100	145	80	380	0	75	15
Mariënheem	560	560	0	5	440	55	70	5	40	5	0	0	65	110	170	95	440	0	120	5
Nieuw Heeten	440	435	0	5	340	50	50	0	45	0	0	0	55	90	125	65	340	0	100	5
Heino	2.925	2.640	195	95	2.195	490	245	55	315	60	45	20	370	605	805	415	2.080	110	555	175
Laag Zuthem	195	195	0	5	160	15	20	0	15	0	0	0	25	40	60	35	160	0	35	5
Lierderholthuis	195	195	0	5	145	15	35	0	15	0	0	0	20	35	55	30	145	0	50	5
totaal gemeente	15.285	13.525	1.200	560	10.445	3.725	1.115	340	2.685	345	240	110	1.785	2.915	3.820	1.930	9.915	530	3.610	1.230

2019	totaal	type			eigendom			huurprijs - corporatie					koopprijs				koop		huur	
		grond-gebonden	appartement met lift	appartement zonder lift	koop	corporatie huur	particuliere huur	tot € 424	€ 424 tot € 607	€ 607 tot € 651	€ 651 tot € 720	meer dan € 720	tot € 200.000	€ 200.000 tot € 275.000	€ 275.000 tot € 400.000	meer dan € 400.000	grond-gebonden	appartement	grond-gebonden	appartement
Raalte	100%	84%	11%	5%	61%	34%	5%	9%	71%	10%	7%	3%	18%	29%	36%	17%	57%	5%	27%	11%
Heeten	100%	90%	7%	4%	74%	14%	12%	8%	87%	3%	3%	0%	17%	28%	37%	18%	71%	3%	18%	8%
Luttenberg	100%	99%	0%	1%	81%	8%	11%	14%	79%	7%	0%	0%	15%	25%	38%	22%	80%	1%	19%	0%
Broekland	100%	97%	0%	3%	82%	12%	6%	18%	82%	0%	0%	0%	16%	26%	38%	21%	81%	0%	16%	3%
Mariënheem	100%	100%	0%	1%	79%	10%	13%	10%	80%	10%	0%	0%	15%	25%	39%	22%	79%	0%	21%	1%
Nieuw Heeten	100%	99%	0%	1%	77%	11%	11%	0%	100%	0%	0%	0%	16%	27%	37%	19%	77%	0%	23%	1%
Heino	100%	90%	7%	3%	75%	17%	8%	11%	64%	12%	9%	4%	17%	28%	37%	19%	71%	4%	19%	6%
Laag Zuthem	100%	100%	0%	3%	82%	8%	10%	0%	100%	0%	0%	0%	16%	25%	38%	22%	82%	0%	18%	3%
Lierderholthuis	100%	100%	0%	3%	74%	8%	18%	0%	100%	0%	0%	0%	14%	25%	39%	21%	74%	0%	26%	3%
totaal gemeente	100%	88%	8%	4%	68%	24%	7%	9%	72%	9%	6%	3%	17%	28%	37%	18%	65%	3%	24%	8%