



RIGO Research en Advies BV  
*De bewoonde omgeving*  
www.rigo.nl

# De woningmarkt in Raalte 2009-2025

Woningmarktonderzoek





De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

# De woningmarkt in Raalte 2009-2025

Woningmarktonderzoek

*Opdrachtgever*

Gemeente Raalte en SallandWonen

*Auteurs*

Ilse Giesbers

Nynke den Herder

Marlies van der Vlugt

*Uitgave*

april 2010

*Rapportnummer*

P13060

*Foto voorblad:*

Boudewijn Jonkman



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Aanpak	1
1.3	Leeswijzer	3
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Gemeente Raalte anno 2009</b>	<b>4</b>
2.1	Inleiding	4
2.2	De deelgebieden in Raalte	4
2.3	De woningvoorraad	5
2.4	Huishoudens	8
2.5	Woonsituatie huishoudens	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Woningzoekenden en woonwensen</b>	<b>14</b>
3.1	Inleiding	14
3.2	Vorige woonsituatie	14
3.3	Potentieel verhuisgeneigdheid	16
3.4	Doorstromers	17
3.5	Woonwensen van starters	27
3.6	Markt voor appartementen	29
3.7	Spanning op de markt	31
3.8	Investerings en verbouwingen	35
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Wonen met zorg</b>	<b>36</b>
4.1	Inleiding	36
4.2	De oudere huishoudens van nu	36
4.3	Geschikte woonruimten voor senioren	38
4.4	De behoefte aan geschikte woonruimten en toegankelijke woningen	41
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Toekomstverwachtingen</b>	<b>45</b>
5.1	Inleiding	45
5.2	Demografische ontwikkelingen	45
5.3	Economische scenario's	53
5.4	Opgaven voor de toekomst	54
5.5	Ontwikkeling inkomensgroepen	58

<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>De kernen in beeld</b>	<b>60</b>
6.1	Inleiding	60
6.2	Huishoudens en woningvoorraad	61
6.3	Woningzoekenden en woonwensen doorstromers	63
6.4	Populariteit verschillende kernen	65
6.5	Verwachte vergrijzing per kern tot 2025	66
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>67</b>
 <b>Bijlagen</b>		
<b>Bijlage 1</b>	<b>Opgave 2009, 2015 en 2025</b>	<b>75</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Betrouwbaarheidstabel</b>	<b>78</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Wegingstabel</b>	<b>79</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Begrippenlijst</b>	<b>80</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Vragenlijst</b>	<b>84</b>

# Hoofdstuk 1

## Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In 2005 hebben de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe gezamenlijk met SallandWonen een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Via een enquête zijn bewoners bevraagd over hun woonsituatie en woonwensen. De resultaten gaven inzicht in de woningmarktsituatie anno 2005. Samen met een huishoudensprognose is ook de woningbehoefte geschetst tot 2015. Aan de hand van de resultaten is in 2005 zowel voor de gemeente Raalte als de gemeente Olst-Wijhe ook een woonvisie opgesteld. Om de woningmarktinformatie actueel te houden hebben de gemeenten en SallandWonen afgesproken om elke 4 à 5 jaar een uitgebreid woningmarktonderzoek te houden. In het najaar van 2009 heeft dit onderzoek dan ook opnieuw plaatsgevonden.

Het in 2009 gehouden onderzoek geeft inzicht in de woningmarktsituatie in 2009 en geeft de verwachte ontwikkelingen weer tot 2025. Het onderzoek heeft niet als doel om een nieuwe woonvisie op te stellen, wel om de voortgang van de woonvisie te volgen; liggen we nog op koers en is de uitgezette richting nog actueel? Het onderzoek moet onderbouwing geven aan keuzen over het bouwprogramma en de fasering.

In deze rapportage zijn de resultaten van het woningmarktonderzoek beschreven. Dit is gedaan op een beleidsneutrale manier. Daaropvolgend is een oplegnotitie geschreven waarin de vraag wordt beantwoord of de gemeenten nog op koers liggen en of de uitgezette richtingen nog actueel zijn.

### 1.2 Aanpak

Om inzicht te krijgen in de woningmarktsituatie is een schriftelijke vragenlijst uitgezet onder een deel van de huishoudens in de gemeente Raalte en de gemeente Olst-Wijhe. De vragenlijst bestond uit 62 vragen en is ingedeeld in een aantal thema's:

1. Algemene gegevens
2. Huidige woonsituatie
3. Vorige woonsituatie
4. Verhuisplannen en woonwensen
5. Wonen met zorg
6. Starters

Grotendeels komen de vragen in de vragenlijst overeen met de gestelde vragen in 2005. Echter een aantal vragen is komen te vervallen of de vraagstelling is op basis van nieuwe inzichten wat gewijzigd. Ook is een aantal vragen nieuw toegevoegd. Het blok 'waardering van de woning en de woonomgeving' is bijvoorbeeld komen te vervallen. Hiervoor in de plaats zijn vragen opgenomen over bijvoorbeeld de invloed van de crisis op verhuisplannen en verhuiscwensen. Ook wordt er uitgebreider stilgestaan bij de behoefte aan wonen met zorg door verschillende doelgroepen.

## Steekproef en respons

De omvang van de steekproef is zo bepaald dat op gemeenteniveau betrouwbare uitspraken gedaan kunnen worden over verschillende doelgroepen en marktsegmenten. In de voorbereiding van het onderzoek is er daarnaast voor gekozen om de steekproef zodanig aan te vullen dat ook voor de kleine kernen zo veel mogelijk uitspraken gedaan kunnen worden. Dit betekent dat in het merendeel van de kleine kernen 100% van het aantal huishoudens benaderd moest worden. Om betrouwbare uitspraken (met 95% betrouwbaarheid) te kunnen doen op dit niveau betekende dit in een aantal kernen een beoogde respons van meer dan 60%.

De steekproef is getrokken uit het GBA-bestand. Er is een selectie gemaakt van huishoudens die woonachtig zijn in een zelfstandige woning en die 18 jaar of ouder zijn. Uit deze groep is aselect de steekproef getrokken. Dit houdt in dat bewoners van intramurale instellingen niet zijn aangeschreven. Ook de bewoners van onzelfstandige wooneenheden vallen buiten de steekproef.

**Tabel 1-1 Responsoverzicht<sup>1</sup>**

	uitgezet	geretourneerd	in%	waarvan bruikbaar
<b>Gemeente Olst-Wijhe</b>				
Olst	923	400	43%	399
Wijhe	943	420	45%	419
Den Nul	294	110	37%	110
Boskamp	420	182	43%	182
Boerhaar	224	67	30%	64
Welsum	225	85	38%	84
Wesepe	436	171	39%	167
overig buitengebied	763	251	33%	248
Gemeente Olst-Wijhe totaal	4.228	1.686	40%	1.673
<b>Gemeente Raalte</b>				
Raalte	1.046	422	40%	422
Heino	960	378	39%	374
Heeten	866	338	39%	331
Nieuw Heeten	410	153	37%	148
Luttenberg	749	279	37%	273
Marienheem	531	176	33%	175
Broekland	412	143	35%	140
overig buitengebied	400	141	35%	140
Gemeente Raalte totaal	5.373	2.030	38%	2.003
Totaal	9.601	3.716	39%	3.676

In totaal zijn 9.601 huishoudens aangeschreven in beide gemeenten, 4.228 in de gemeente Olst-Wijhe en 5.373 in de gemeente Raalte. De respons is respectievelijk 40% en 38% geweest. Dit is hoger dan verwacht, we waren uitgegaan van een verwachte respons van 35%. Opvallend is dat de respons over het algemeen hoger is in de grote kernen dan in de kleinere kernen. Voor het merendeel van de kleine kernen geldt dat de behaalde respons niet voldoende is om met 95% betrouwbaarheid uitspraken te kunnen doen. Waar mogelijk geven we van deze kernen

<sup>1</sup> Binnen het gebied 'overig buitengebied' in de gemeente Olst-Wijhe is de respons als volgt; Middel 23, Elshof 44, Marle 11, Herxen 37, buitengebied 134. In Raalte is nog onderscheiden Lierderholthuis en Laag Zuthem, respectievelijk 66 en 75 respondenten.



indicatieve uitkomsten of worden kernen samengevoegd. In de bijlage staan de betrouwbaarheidsmarges per kern weergegeven.

De enquêtes zijn na binnenkomst ingevoerd en gecontroleerd. Een aantal enquêtes was niet bruikbaar, omdat cruciale vragen (die nodig zijn voor de weging) niet waren ingevuld. Waar mogelijk zijn de gegevens bijgeschat. De overige enquêtes (40) zijn uit het bestand verwijderd. Het bestand is vervolgens herwogen en opgehoogd naar de werkelijke (bewoonde) woningvoorraad en huishoudensamenstelling per kern. De gemeenten hebben het aantal woningen naar type per kern aangeleverd uit het WOZ-bestand. Samen met het GBA-bestand zijn hier de bewoonde woningen uit geselecteerd. Deze zijn door RIGO ingedeeld in verschillende categorieën waarop is gewogen. SallandWonen heeft het woningbezit aangeleverd, zodat ook gewogen kon worden naar het aantal (bewoonde) woningen van SallandWonen. Op gemeentenniveau is hierop gewogen gekruist met eengezins/meergezins en op kernniveau alleen op het totaal aantal woningen van de corporatie. De huishoudensamenstelling is door RIGO geraamd op basis van GBA bestanden, waarbij alleen de zelfstandig wonende huishoudens zijn meegenomen in de weging. Gewogen is op leeftijdsklasse en het aantal personen per huishouden boven de 18 jaar. Op basis hiervan is onderscheid gemaakt naar eenpersoons en meerpersoons huishoudens. In de bijlage is een tabel opgenomen met de verschillende categorieën waarop gewogen is. Op deze manier is het bestand representatief gemaakt voor Olst-Wijhe en Raalte en voor de onderscheiden kernen. Het bestand vormt de basis voor de analyses.

### 1.3 Leeswijzer

De rapportage kent de volgende opbouw:

- ✓ Hoofdstuk 2 geeft een typering van de gemeente Raalte wat betreft woningen en huishoudens anno 2009.
- ✓ Hoofdstuk 3 gaat in op de situatie op de woningmarkt anno 2009. Hoe groot is de dynamiek op de woningmarkt? Hoeveel mensen hebben verhuisplannen en wat zijn hun woonwensen?
- ✓ Hoofdstuk 4 biedt inzicht in de behoefte aan wonen met zorg en geschikte woonruimten.
- ✓ Hoofdstuk 5 biedt inzicht in demografische en economische ontwikkelingen en de consequenties daarvan voor de woningbehoefte.
- ✓ Hoofdstuk 6 geeft een beeld van de verschillende kernen in Raalte.
- ✓ In hoofdstuk 7 worden de belangrijkste conclusies op een rij gezet.

Alle cijfers zijn afgerond op 25-tallen. Door afronding kunnen de totalen afwijken van de optelsom in de tabel.

# Hoofdstuk 2

## Gemeente Raalte anno 2009

### 2.1 Inleiding

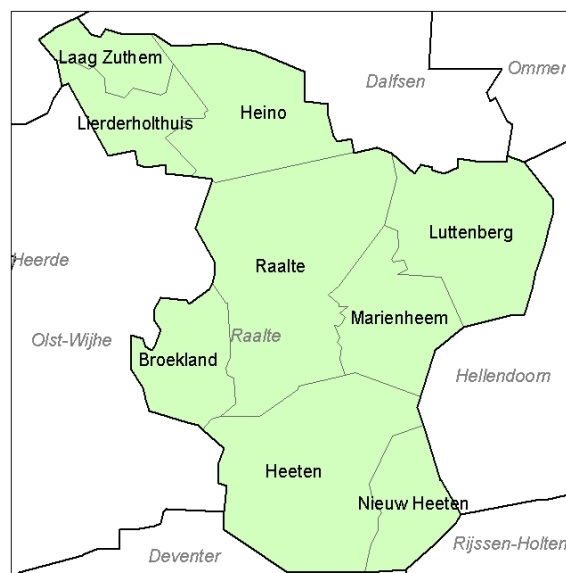
In dit hoofdstuk schetsen we eerst een algemeen beeld van de gemeente Raalte anno 2009. We starten met een typering van de gemeente. Hierbij is zoveel mogelijk uitgegaan van harde gegevens uit bestaande registraties. Hiervoor hebben we beschikking gekregen over de woningvoorraad en het aantal inwoners naar leeftijd via de gemeente en SallandWonen. Deze 'harde' randtotaal zijn ook gebruikt om het enquêtebestand te wegen. Hierdoor kloppen de randtotaal in het enquêtebestand exact met de gemeentegegevens.

In dit hoofdstuk wordt allereerst de gebiedsindeling weergegeven, zoals bij het onderzoek is gehanteerd. Vervolgens bespreken we achtereenvolgens de samenstelling van de woningvoorraad en de samenstelling van de in Raalte woonachtige inwoners en huishoudens. In de laatste paragraaf komt de woonsituatie van de huishoudens aan bod.

### 2.2 De deelgebieden in Raalte

De gemeente Raalte bestaat uit 8 CBS-wijken en 37 CBS-buurten. Deze eenduidige indeling is opgesteld volgens de richtlijnen van de Vereniging Nederlandse Gemeenten en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In dit onderzoek is aangesloten bij deze CBS-indeling. De geografische indeling zoals in het onderzoek is gehanteerd staat in onderstaand kaartje weergegeven.

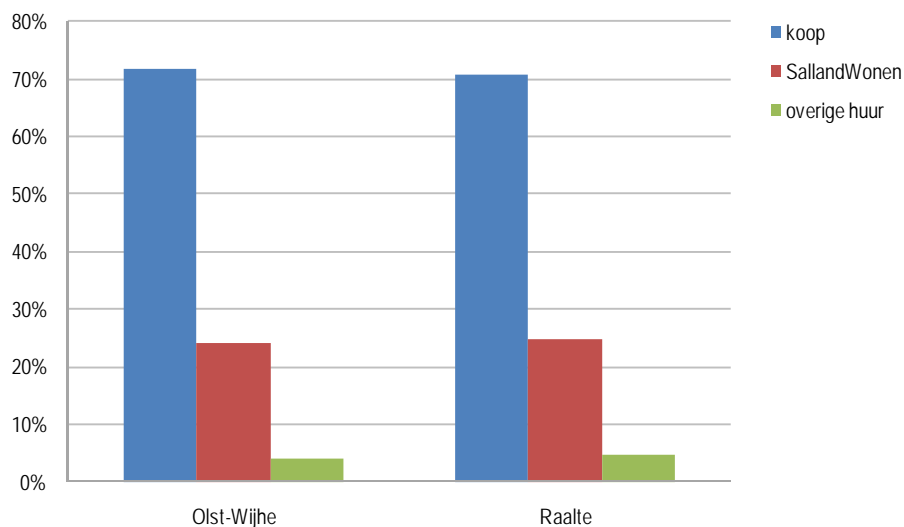
**Figuur 2-1** Gebiedsindeling Raalte



## 2.3 De woningvoorraad

Een deel van de inwoners woont in een instelling, zoals een verzorgings- of verpleeghuis. Andere huishoudens zijn bijvoorbeeld inwonend. In dit onderzoek blijven deze huishoudens buiten beschouwing en focussen we op de groep huishoudens die een zelfstandige woning bewoont. Het aantal huishoudens is in dit onderzoek dan ook gelijk gesteld aan het aantal (bewoonde) woningen. In totaal gaat het in Raalte om 14.160 huishoudens cq bewoonde woningen. Dit aantal komt naar voren uit de gemeentelijke basisadministratie. De aantallen wijken af van het aantal woningen uit het WOZ-bestand, omdat er woningen zijn die (nog) niet bewoond zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningen in aanbouw en op dit moment leegstaande woningen. Ook wijkt het aantal huishoudens in aantal en in samenstelling af van bijvoorbeeld het CBS. Dit is vooral een kwestie van het hanteren van verschillende definities.

**Figuur 2-2 Woningvoorraad naar eigendom**



**Tabel 2-1 Woningvoorraad naar eigendom en type**

	Olst-Wijhe			Raalte		
	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal
boerderij of voormalig agrarisch gebouw	6%	15%	13%	3%	12%	9%
geschakelde bungalow	0%	2%	1%	0%	2%	1%
vrijstaande woning	2%	31%	23%	3%	29%	21%
2/1 kap	8%	30%	24%	8%	34%	26%
hoek/tussenwoning	55%	19%	29%	64%	17%	31%
appartement	24%	1%	8%	16%	4%	8%
overig	5%	2%	3%	6%	3%	3%
	1.900	4.820	6.730	4.170	9.990	14.160

Raalte wordt gedomineerd door koopwoningen, 70% van de voorraad bevindt zich in de koop-sector. De huur/koopverhouding is vergelijkbaar met de gemeente Olst-Wijhe. Hetzelfde geldt voor het aandeel corporatiewoningen (SallandWonen) en particuliere huurwoningen.

Voor wat betreft de samenstelling bestaat het merendeel van de woningvoorraad in Raalte uit eengezinswoningen van het type vrijstaand, 2/1-kap of hoek/tussenwoning. Dit laatste type

zien we relatief vaak in de huursector voorkomen, terwijl de (half)vrijstaande woningen vaker in de koopsector voorkomen. Het aandeel appartementen is gering (8%) en dit zijn grotendeels huurwoningen.

In de enquête is gevraagd hoeveel huur de mensen per maand betalen exclusief servicekosten en eventuele huurtoeslag.

**Tabel 2-2 Woningvoorraad naar prijsklasse**

		Olst-Wijhe	Raalte
koop	< 182.500	7%	3%
	182.500 t/m 255.000	21%	24%
	255.000 t/m 395.000	27%	30%
	> 395.999	15%	11%
	onbekend	2%	3%
huur	< 357	6%	7%
	358 t/m 511	16%	17%
	512 t/m 548	2%	2%
	549 t/m 647	2%	2%
	648 of meer	1%	1%
	onbekend	1%	1%
		6.730	14.160

De meeste huurwoningen hebben volgens de respondenten een huurwoning met een huurprijs tussen de 358 en 511 euro (prijspeil 2009). Dit wil zeggen een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. Huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens (€548) behoren tot de kernvoorraad, in Raalte volgens de respondenten circa 3.680 woningen (van alle huurwoningen). Daarnaast bestaat circa 7% van de voorraad uit huurwoningen met een huurprijs tot 357 euro per maand (ofwel tot de kwaliteitskortingsgrens). Huurwoningen in de vrije sector komen maar weinig voor.

Aan de eigenaren is gevraagd hoeveel de woning op zou brengen als hij leeg zou worden verkocht. De prijsklassen van de koopwoningen blijken aardig verdeeld te zijn, alleen woningen tot 182.500 euro komen relatief weinig voor. De meeste koopwoningen hebben een verkoopprijs tussen de 182.500 en 395.000 euro.

Het merendeel van de huurwoningen is eigendom van SallandWonen.

**Tabel 2-3 Corporatiebezit naar type en prijsklasse**

		Olst-Wijhe	Raalte
eengezins	< 357	18%	19%
	358 t/m 511	61%	67%
	512 t/m 548	11%	8%
	549 t/m 647	8%	5%
	648 euro of me	1%	0%
	onbekend	2%	2%
<i>totaal eengezins</i>		<i>1.180</i>	<i>2.820</i>
meergezins	< 357	27%	25%
	358 t/m 511	54%	60%
	512 t/m 548	3%	5%
	549 t/m 647	5%	0%
	648 euro of me	6%	2%
	onbekend	5%	8%
<i>totaal meergezins</i>		<i>370</i>	<i>520</i>
overig	< 357	13%	63%
	358 t/m 511	85%	29%
	onbekend	3%	8%
<i>totaal overig</i>		<i>70</i>	<i>140</i>
totale voorraad		1.630	3.480

Het zijn voornamelijk grondgebonden woningen met een huurprijs tussen 358 en 511 euro. Ook de appartementen vallen voornamelijk in deze prijsklasse. Vrijesectorwoningen komen maar weinig voor. Daar waar ze voorkomen gaat het bijna alleen om appartementen.

Er is niet gewogen op de huurprijs van corporatiewoningen. In de praktijk zien we dat respondenten het moeilijk vinden de juiste huurprijs op te geven. Dit blijkt ook uit tabel 2-4 waarin de verdeling naar huurprijs in het daadwerkelijke bezit licht afwijkt van de opgegeven huurprijs.

**Tabel 2-4 Woningen naar prijs, corporatiebezit SallandWonen en vlg. respondenten<sup>2\*</sup>**

	Olst-Wijhe		Raalte	
	daadwerkelijk bezit	steekproef/enquetebestand	daadwerkelijk bezit	steekproef/enquetebestand
< 357	18%	20%	16%	21%
358 t/m 511	68%	61%	76%	65%
512 t/m 548	8%	9%	4%	7%
549 t/m 647	5%	7%	3%	4%
648 euro of meer	1%	2%	1%	0%
onbekend	0%	2%	0%	3%
	1.690	1.630	3.570	3.480

\* exclusief particuliere huur

<sup>2</sup> Exclusief garages, overige panden niet zijnde woningen, verpleeg- en verzorgingshuizen. De percentages 'daadwerkelijk bezit' omvatten ook de op dit moment niet bewoonde woningen. Het enquêtebestand gaat alleen over de bewoonde woningen.

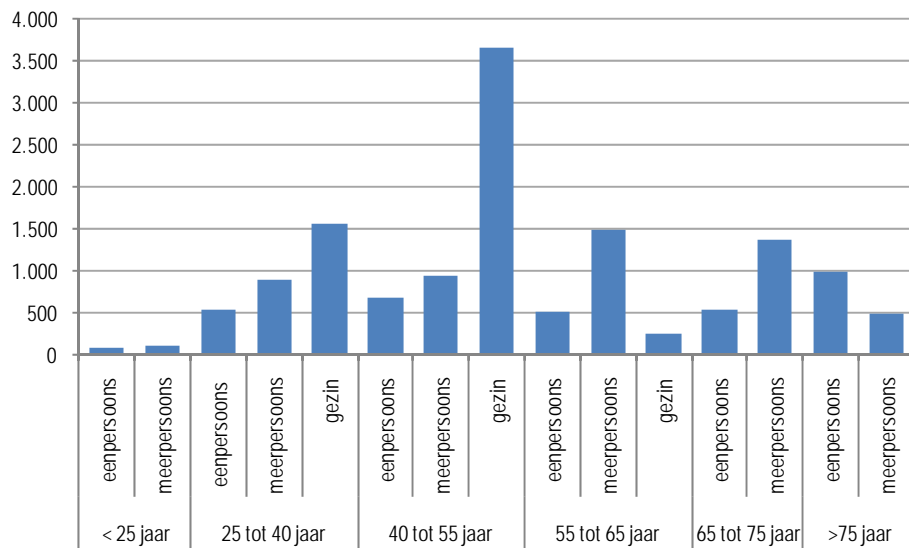
## Kernvoorraad

Eerder spraken we over een kernvoorraad van ca. 3.680 woningen wanneer we kijken naar alle (inclusief particuliere huur) huurwoningen. Bij het vormgeven van beleid wordt echter enkel naar corporatiewoningen gekeken, daar is immers concreet beleid op te voeren. Volgens de respondenten zijn er in de gemeente 3.240 huurwoningen van SallandWonen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. We zagen echter al dat de respondenten de huurprijs wel eens te hoog inschatten. Gekeken naar het daadwerkelijk totale bezit van SallandWonen blijkt de kernvoorraad anno 2009 dan ook wat groter, namelijk ca. **3.430 woningen**.

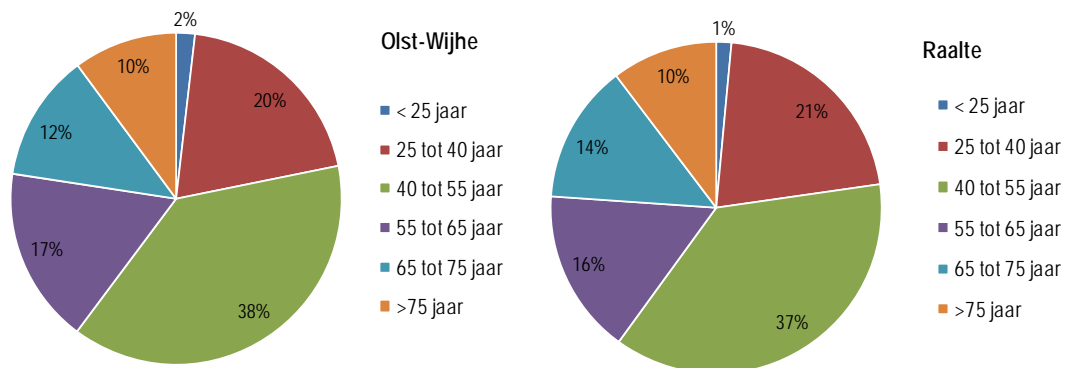
## 2.4 Huishoudens

In de gemeente Raalte staan circa 14.160 huishoudens ingeschreven die in een zelfstandige woning wonen. De woonsituatie (maar ook woonwensen) is veelal afhankelijk van de levensfase waarin mensen verkeren. Naast leeftijd en type huishouden speelt ook inkomen een grote rol daarbij. In de volgende figuur staat de samenstelling naar leeftijd en type weergegeven van de in Raalte woonachtige huishoudens. Op de inkomenssituatie komen we later in deze paragraaf nog terug.

**Figuur 2-3 Huishoudens naar type en leeftijd in Raalte, 2009**





**Figuur 2-4 Huishoudens naar leeftijd in Raalte en Olst-Wijhe**

Er wonen relatief veel gezinnen met kinderen in de leeftijd van 40 tot 55 jaar in de gemeente Raalte, maar ook in de leeftijd van 25 tot 40 jaar. Het aantal huishoudens tot 25 jaar is gering, jongeren trekken veelal weg naar de grotere steden om te studeren. De huishoudens in de leeftijd tussen de 65 en 75 jaar bestaan vaker uit meerpersoonshuishoudens en de huishoudens van ouderen van 75 jaar en ouder bestaan juist vaker uit eenpersoonshuishoudens. In totaal is 10% van de huishoudens 75 jaar of ouder, 14% tussen de 65 en 75 en 16% tussen de 55 en 65 jaar. De verschillen ten opzichte van de gemeente Olst-Wijhe zijn klein.

De potentiële doelgroep of aandachtsgroep (in het vervolg van dit hoofdstuk duiden we de groep simpelweg aan als de doelgroep) wordt onderzoeksmatig vaak afgebakend door inkomensgrenzen. Deze inkomensgrenzen sluiten aan op de grenzen uit de Wet op de huurtoeslag en staan weergegeven in volgende tabel. Deze groep kan op basis van het inkomen aanspraak maken op huurtoeslag.

**Tabel 2-5 inkomensgrenzen Wet op de huurtoeslag**

Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 20.975
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 19.800
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 28.475
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 27.075
Tijdvak	1-1-2009 / 31-12-2009

In dit onderzoek wordt zo goed mogelijk aangesloten bij deze definitie van de doelgroep. Hierbij gelden echter wel enkele kanttekeningen. Inkomens zijn moeilijk exact via enquêteonderzoek te achterhalen, vanwege de vele verschillende definities en bijbehorende interpretaties. De eerste is dat er in de Wet op de huurtoeslag ook criteria zijn gesteld omtrent het vermogen. Gegevens over het vermogen van huishoudens zijn in dit onderzoek echter niet beschikbaar, hetgeen leidt tot een overschatting van de doelgroep. Ook verschillen in inkomensdefinities leiden tot een geringe overschatting van de doelgroep.<sup>3</sup> Omdat de inkomens gevraagd zijn in klassen, sluiten de inkomensgrenzen uit de vragenlijst niet precies aan bij de tabel volgens de Wet op de huurtoeslag. In de volgende tabel staan de grenzen weergegeven waarmee de doel-

<sup>3</sup> De inkomensgrenzen in de Wet op de huurtoeslag zijn belastbare inkomens, terwijl in het onderzoek gevraagd is naar bruto inkomens.

groep is afgebakend. Tenslotte geldt dat het bij dit onderzoek gaat om een inschatting van het inkomen door de bewoners zelf, waarmee de antwoorden met enige onzekerheidsmarges zijn omgeven. Al met al geldt dat de doelgroep in dit onderzoek wat overschat zal zijn.

**Tabel 2-6** *inkomensgrenzen zoals in het onderzoek is gehanteerd voor de doelgroep*

Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.999
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 21.999
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 27.999
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 27.999
Tijdvak	1-1-2009 / 31-12-2009

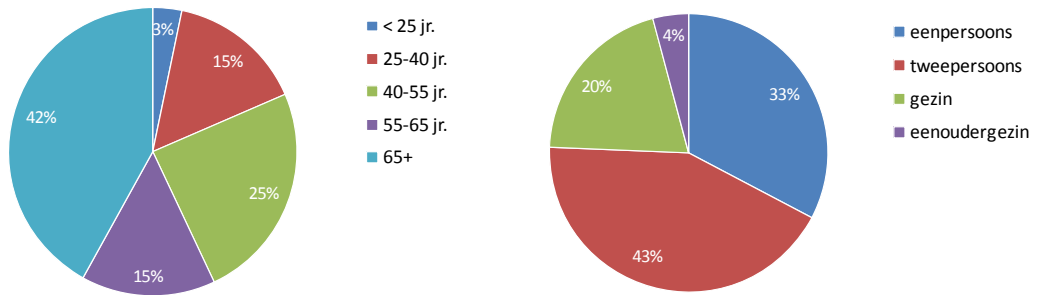
Naast de doelgroep zijn ook de middeninkomens in dit onderzoek gedefinieerd. Dit is een groep die het veelal moeilijk heeft op de woningmarkt. Ze vallen met hun inkomen boven dat van de doelgroep tot ongeveer modaal. Ze hebben geen recht op huurtoeslag, maar het is ook moeilijk om een koopwoning te bemachtigen. Deze groep bestaat in dit onderzoek uit huishoudens die niet tot de doelgroep behoren en met een bruto huishoudeninkomen tot maximaal 34.000 per jaar.

**Tabel 2-7** *Omvang van de potentiële doelgroep en de middeninkomens in Raalte en Olst-Wijhe, 2009*

	Olst-Wijhe		Raalte	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel
doelgroep	2.410	36%	5.050	36%
middeninkomens	1.360	20%	3.100	22%
overige huishoudens	2.950	44%	6.000	42%
totaal	6.720	100%	14.150	100%

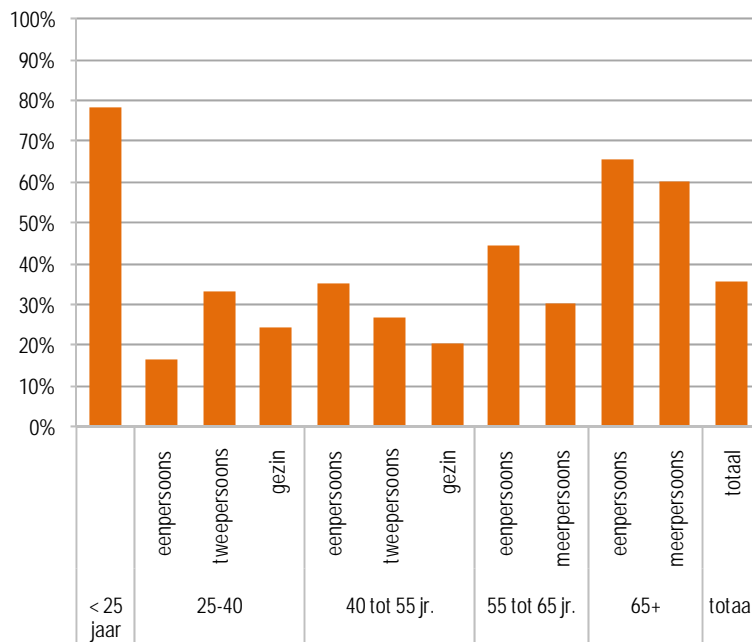
Volgens bovenstaande definities behoort 36% van de huishoudens tot de doelgroep (circa 5.050 huishoudens) en 22% tot de middeninkomens (3.100 huishoudens). In 2005 behoorde 28% van de huishoudens tot de doelgroep. Een echte vergelijking is echter niet te maken omdat in de loop der tijd definities zijn aangepast. Per 1-1-2006 is de overgang geweest van IHS naar huurtoeslag, waardoor de doelgroep anders werd afgebakend. Daarnaast zijn de grenzen jaarlijks sneller gestegen dan de inflatie.

In gemeente Assen, waar RIGO in 2009 een woningmarktonderzoek heeft verricht, behoorde 35% van de huishoudens tot de doelgroep. Ook in Meppel en de gemeente Veere heeft RIGO woningmarktonderzoek verricht volgens dezelfde methode en behoorde in beide gemeenten 38% van de huishoudens tot de doelgroep. Zojuist is ook het WoON 2009 beschikbaar gekomen. Hieruit blijkt landelijk een omvang van de doelgroep van ca. 27% (zelfstandig wonende huishoudens).

**Figuur 2-5 Samenstelling van de doelgroep in Raalte**

Circa 42% van de doelgroep huishoudens is 65 jaar of ouder. Deze groep behoort volgens de inkomenscriteria tot de doelgroep, maar zal voor een deel op jongere leeftijd al een koopwoning hebben bemachtigd. Ze behoren wel tot de doelgroep, maar hebben vermogen in de vorm van een eigen (vaak afbetaalde) woning. Voor wat betreft de samenstelling van het huishouden gaat het wat vaker om tweepersoonshuishoudens.

Als we kijken naar het aandeel huishoudens per leeftijdsklasse dat tot de doelgroep behoort, zien we dat vooral ouderen en eenpersoonshuishoudens vaak tot deze inkomensgroepen behoren.

**Figuur 2-6 Aandeel doelgroep naar leeftijd en huishoudensamenstelling**

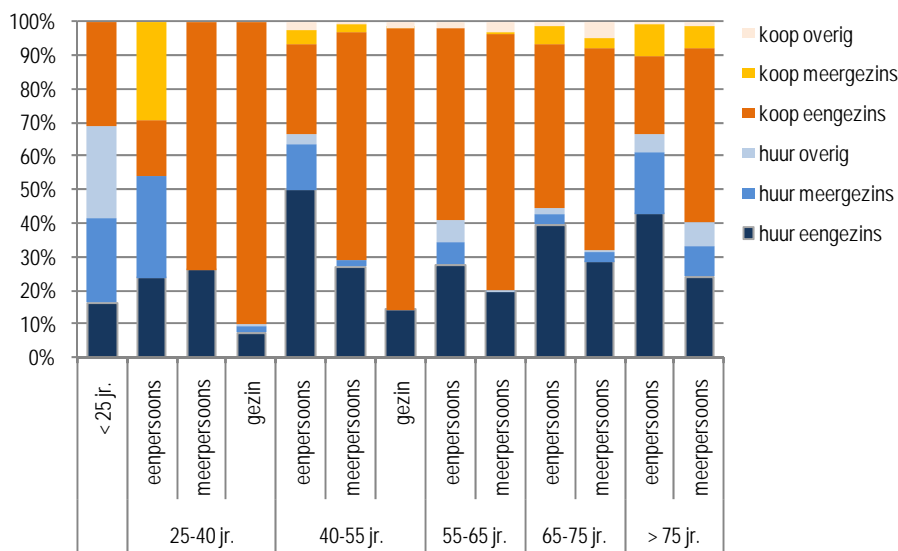
## 2.5 Woonsituatie huishoudens

In deze paragraaf staat de woonsituatie van zelfstandig wonende huishoudens centraal. Gezinsamenstelling, levensfase en financiële mogelijkheden bepalen voor een belangrijk deel hoe huishoudens wonen. Voor jonge huishoudens zijn de locatie en prijs veelal belangrijker dan de woning zelf. Gezinnen met kinderen kijken anders naar de kwaliteit van de woning en de woonomgeving dan oudere paren die hun kinderen al het huis uit hebben zien gaan.

### Huishoudensamenstelling en leeftijd

Jongeren en ouderen wonen aanzienlijk meer in huurwoningen dan andere leeftijdscategorieën. Voor jongeren geldt dat het relatief veel huurappartementen betreft en voor ouderen wat vaker grondgebonden huurwoningen. Gezinnen wonen vaker in een grondgebonden woning en dan met name in een koopwoning.

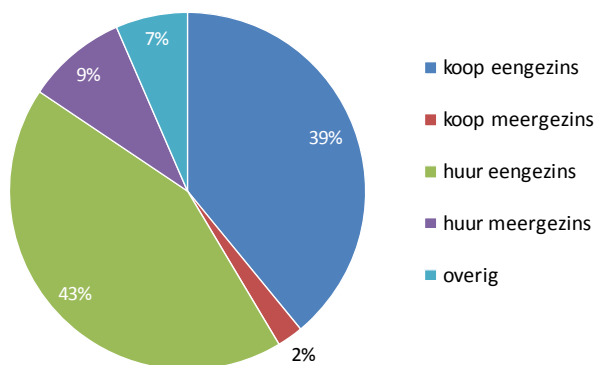
**Figuur 2-7 Woonsituatie naar woningtype**



### Inkomensgroepen

De omvang van de doelgroep (of andere inkomensgroepen) wordt vaak gebruikt om de omvang van de sociale huursector te bepalen. Een één-op-éénkoppeling tussen het aantal doelgroep-huishoudens en de kernvoorraad kan echter niet worden gelegd. Een dergelijke koppeling gaat immers voorbij aan het feit dat een deel van de doelgroep niet in de sociale huursector woont en dat een deel van de kernvoorraad wordt bewoond door mensen met hogere inkomens.

**Figuur 2-8 Woonsituatie van de doelgroep in Raalte**



De doelgroep is over het algemeen woonachtig in de (sociale) huursector. In totaal woont 52% van de doelgroep in een huurwoning. Daarnaast woont 41% in een grondgebonden koopwo-

ning. De doelgroep die in een huurwoning woont, woont over het algemeen in een huurwoning met een huurprijs tot 512 euro per maand. De doelgroep wonende in de koopsector, woont voornamelijk in een koopwoning tussen de 182.500 en 395.000 euro.

**Tabel 2-8 Woonsituatie van de inkomensgroepen naar prijsklassen binnen de koopsector en de huursector.**

	doelgroep		middeninkomens		overig			doelgroep		middeninkomens		overig	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel		aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel
tot € 358	690	24%	190	21%	60	13%	tot € 182.500	120	5%	230	10%	60	1%
€ 358 tot € 512	1.620	56%	560	62%	260	57%	€ 182.500 tot € 255.000	940	43%	960	43%	1.490	27%
€ 512 tot € 549	160	6%	80	9%	60	13%	€ 255.000 tot € 395.000	750	34%	710	32%	2.800	50%
€ 549 tot € 648	140	5%	50	5%	30	7%	€ 395.000 of meer	260	12%	230	10%	1.100	20%
€ 648 of meer	100	3%	10	1%	10	2%	onbekend	150	7%	80	4%	110	2%
onbekend	180	6%	20	2%	40	9%							
<b>totaal</b>	<b>2.880</b>	<b>100%</b>	<b>910</b>	<b>100%</b>	<b>460</b>	<b>100%</b>	<b>totaal</b>	<b>2.200</b>	<b>100%</b>	<b>2.210</b>	<b>100%</b>	<b>5.580</b>	<b>100%</b>

Van de 3.680 huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens (tot 549 euro volgens de respondenten, in de gemeente Raalte de kernvoorraad) wordt 67% bewoond door de doelgroep. In de overige huurwoningen tot 549 euro wonen huishoudens met een middeninkomen (23%) of een hoger inkomen (10%). Voor de middeninkomens zijn de mogelijkheden op de markt vaak beperkt. Kopen is voor deze groep vaak lastig, maar het aanbod middeldure huurwoningen is ook beperkt.

# Hoofdstuk 3

## Woningzoekenden en woonwensen

### 3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is de actuele woonsituatie van de huishoudens in Raalte in beeld gebracht. De meeste huishoudens wonen naar wens. Sommige bewoners zijn recent naar Raalte verhuisd, andere bewoners geven aan graag (weer) te willen verhuizen. In dit hoofdstuk gaan we in op de dynamiek op de woningmarkt in Raalte. Allereerst wordt ingegaan op de groep woningzoekenden, wie zijn dit en wat zijn hun woonwensen. Uiteraard is dit een momentopname, de woningmarkt is immers altijd in beweging. Zeker in deze tijd waarin de kredietcrisis een grote rol speelt kunnen verhuisplannen worden uitgesteld en verhuiscwensen worden bijgesteld. In dit hoofdstuk geven we weer wie de woningzoekenden zijn en onder welke condities ze zouden willen verhuizen en wat hun woonwensen zijn. Ook wordt ingegaan op het mogelijke effect van de crisis op het verhuisgedrag en de woningvraag. De actuele spanning op de woningmarkt wordt beschreven in de laatste paragraaf.

### 3.2 Vorige woonsituatie

Aan de huishoudens die na 2004 op hun huidige adres zijn komen wonen, is gevraagd of zij daarvoor ook al in de huidige gemeente woonden.

**Tabel 3-1 Vorige woning binnen of buiten huidige gemeente**

	Olst-Wijhe	Raalte
binnen mijn huidige gemeente	56%	68%
buiten mijn huidige gemeente	44%	32%
totaal	2.020	3.510

In totaal geven 3.510 huishoudens aan de afgelopen 5 jaar een (andere) zelfstandige woning in Raalte hebben betrokken, oftewel 25% van het totaal aantal huishoudens is de afgelopen 5 jaar verhuisd naar de huidige woning. Dit is iets lager dan in Olst-Wijhe waar de afgelopen jaren de nieuwbouwopgave groter is geweest dan in Raalte, wat voor extra dynamiek op de woningmarkt heeft gezorgd. Het merendeel van de gerealiseerde verhuizingen heeft binnen de gemeente Raalte plaatsgevonden, circa 32% kwam van buiten de gemeente. In Olst-Wijhe is de vestiging van buiten (door de nieuwbouw) groter geweest dan in Raalte.



Om verschillende redenen verhuizen mensen naar een andere woning. De redenen waarom mensen de afgelopen 5 jaar zijn verhuisd staan in Tabel 3-2 weergegeven voor de huishoudens die in Raalte zijn komen wonen of zijn blijven wonen.

**Tabel 3-2 Reden om in de gemeente te komen of blijven wonen (afgelopen 5 jaar verhuisd) (meerdere antwoorden mogelijk)**

Raalte	vorige woning in zelfde gemeente	vorige woning in andere gemeente
ik woon er al mijn hele leven	70%	1%
ik kon er een geschikte woning vinden	27%	34%
dichter bij werk/studie	8%	29%
dichter bij familie/vrienden	7%	25%
voorzieningen in deze gemeente	7%	1%
goed woon- en leefklimaat	18%	17%
goede bereikbaarheid per auto	3%	1%
goede bereikbaarheid per openbaar vervoer	3%	2%
andere reden	12%	33%
totaal respondenten	2.380	1.130

Voor 70% van de huishoudens die binnen de gemeente Raalte zijn verhuisd, geldt dat zij in Raalte zijn gebleven omdat zij er al hun hele leven wonen. Daarnaast geldt voor 27% van hen dat zij er een geschikte woning konden vinden en 18% heeft als reden het goede woon- en leefklimaat in de gemeente Raalte aangegeven. De belangrijkste redenen voor de huishoudens die vanuit een andere gemeente zijn gekomen, zijn anders. Voor 34% van de huishoudens geldt dat zij er een geschikte woning konden vinden. Daarnaast is 29% naar Raalte verhuisd om dichterbij werk of studie te wonen en 25% om dichterbij familie en vrienden te wonen. Het goede woon- en leefklimaat is voor 17% van de huishoudens een reden geweest om naar Raalte te verhuizen. Het opvallendste verschil met Olst-Wijhe is dat in Olst-Wijhe vaker door vestigers wordt genoemd dat er een geschikte woning gevonden kon worden. Ook wordt de bereikbaarheid en het goede woon- en leefklimaat vaker door de vestigers in Olst-Wijhe genoemd. In Raalte wordt juist vaker de reden 'dichterbij werk/studie' aangegeven. Voor degenen die al in de gemeente woonden is in Raalte vaker dan in Olst-Wijhe als reden gegeven 'ik woon er al mijn hele leven'.

### 3.3 Potentieel verhuisceneidheid

Aan de zelfstandig wonende huishoudens in Raalte is gevraagd of zij overwegen op termijn te gaan verhuizen.

**Tabel 3-3 Verhuisceneidheid zelfstandig wonende huishoudens per gemeente**

	Olst-Wijhe	Raalte
al woning gevonden	1%	1%
binnen 2 jaar	6%	6%
over 2 tot 5 jaar	8%	10%
niet binnen 5 jaar	10%	10%
wil niet verhuizen	63%	61%
weet niet	12%	12%
	100%	100%

Het merendeel van de huishoudens heeft als antwoord gegeven niet te willen verhuizen (61%). In Raalte geeft 6% van de huishoudens aan binnen 2 jaar te willen verhuizen en 10% van de huishoudens in 2 tot 5 jaar. Dit betreft de huishoudens die al een andere woning hebben gevonden of die binnen 5 jaar willen verhuizen en nu reeds een zelfstandige woning bewonen in de gemeente Raalte. Uit het woningmarktonderzoek in 2005 kwam een potentiële verhuisceneidheid van circa 9% binnen 2 jaar en 36% in 2 tot 5 jaar. Het aantal urgente verhuizers is ten opzichte van 2005 iets lager, maar het aantal potentiële verhuizers ligt veel lager.

Het percentage dat binnen 2 jaar wil verhuizen is laag. Uit het Woononderzoek Nederland uit 2006 bleek bijvoorbeeld dat ca. 19% van alle zelfstandig wonende huishoudens in Nederland overwoog om binnen twee jaar te verhuizen. Het WoON doet geen uitspraken over de verhuisceneidheid in 2 tot 5 jaar. Het nieuwe Woononderzoek Nederland 2009 (kortweg WoON) is begin 2010 verschenen. Hieruit is gebleken dat de verhuisceneidheid op zich niet is afgenomen ten opzichte van 2006, wel het aantal mensen die daadwerkelijk op korte termijn (binnen 6 maanden) ook de verhuiscap zetten. Ze stellen de verhuiscap niet af, maar uit.

De lage verhuisceneidheid binnen twee jaar kan met twee zaken te maken hebben: (1) men is erg tevreden over de huidige woonsituatie, of (2) men is wat terughoudend met het maken van verhuiscapplanen vanwege de economische crisis. Waarschijnlijk speelt een combinatie van beide. Het aandeel huishoudens die de vraag met 'weet niet' heeft beantwoord is vrij hoog (12%).

RIGO heeft dit jaar ook o.a. onderzoek gedaan in de gemeenten Assen en Veere. Hieruit bleek een verhuisceneidheid in Assen van 10% in 2 jaar en 23% in 5 jaar, en in Veere 5% binnen 2 jaar en 11% binnen 5 jaar. De potentiële verhuisceneigden (in 2 tot 5 jaar) zijn lastig te vergelijken, zo blijkt. De groep urgent verhuisceneigden (binnen 2 jaar) lijkt wel een redelijk stabiele groep te zijn die te vergelijken is met referentiegemeenten of eerder gehouden onderzoeken.

Grofweg kunnen woningzoekenden in drie groepen onderverdeeld worden: doorstromers, semi-starters en starters. Doorstromers wonen al in een zelfstandige woning en zijn/gaan op zoek naar een andere. Na verhuizing komt hun woning vrij voor een ander huishouden. Semi-starters wonen in een zelfstandige woning en zijn/gaan op zoek naar een andere, alleen komt hun woning niet vrij na verhuizing (bijvoorbeeld door (echt)scheiding of omdat de huidige woning gesloopt wordt). Starters bewonen momenteel nog geen zelfstandige woning. Het gaat hier bijvoorbeeld om inwonende kinderen. Daarnaast is er nog een andere groep die wil verhuizen, maar geen zelfstandige woning zoekt. Dit zijn de woningverlaters. Zij laten wel een zelfstandige woning achter, maar willen verhuizen naar bijvoorbeeld een verpleeg- of verzorgingshuis. Dit zijn er circa 30 in de gemeente Raalte.

**Tabel 3-4 Verhuisgeneigden naar groepen op de woningmarkt**

	Olst-Wijhe		Raalte	
	<i>aantal</i>	%	<i>aantal</i>	%
doorstromers	870	65%	2.290	61%
semi-starters	30	3%	90	2%
onbekend	30	2%	20	1%
<i>subtotaal</i>	<i>930</i>		<i>2.400</i>	
starters	430	31%	1.330	36%
totaal	1.360	100%	3.730	100%

In totaal zijn circa 2.400 doorstromers in Raalte (en semi-starters + onbekend<sup>4</sup>) de komende 5 jaar op zoek naar een andere zelfstandige woning, circa 18% van de huishoudens. Daarnaast zijn er nog circa 1.330 starters op zoek naar een zelfstandige woning. In de volgende paragraaf richten we ons eerst op de 2.400 zelfstandig wonende huishoudens die binnen 5 jaar willen verhuizen en op zoek zijn naar een zelfstandige woning (doorstromers, semi-starters en onbekend). De starters komen in de paragraaf daarna aan bod.

### 3.4 Doorstromers

In deze paragraaf richten we ons op de groep doorstromers. Dat wil zeggen, huishoudens met een verhuiscwens binnen 5 jaar en op dit moment ook zelfstandig wonend (inclusief de groep semi-starters). Hierbij stellen we vestiging en vertrek aan elkaar gelijk, omdat niet bekend is wat de exacte vraag van buiten de gemeente is.

<sup>4</sup> De semi-starters zijn in dit onderzoek bij de doorstromers geteld. In de aanbodberekeningen worden ze buiten beschouwing gelaten omdat ze geen zelfstandige woning achterlaten.

**Tabel 3-5 Huishoudens die binnen 5 jaar willen verhuizen naar leeftijd (percentages t.o.v. totaal aantal doorstromers)**

	Olst-Wijhe	Raalte
tot 25 jaar	8%	3%
25-40 jaar	31%	37%
40-55 jaar	27%	35%
55-65 jaar	15%	12%
65-75 jaar	15%	8%
75+	5%	5%
totaal verhuisgeneigd	930	2.400

Het merendeel van de verhuisgeneigde doorstromers heeft een leeftijd van 25 tot 55 jaar. Dit is dan ook de grootste groep huishoudens woonachtig in de gemeente Raalte. Andersom gereede- neerd blijkt dat de verhuisgeneigdheid het grootste is onder de jongeren tot 25 jaar. In Raalte wil circa 39% van de jonge zelfstandig wonende huishoudens op zoek naar een andere woning de komende 5 jaar. Naarmate de leeftijd vordert neemt de verhuisgeneigdheid duidelijk af (zie Tabel 3-6).

**Tabel 3-6 Aantal verhuisgeneigden per leeftijdsgroep (percentage t.o.v. totaal aantal huishoudens per leeftijdsgroep)**

	Olst-Wijhe		Raalte	
	totaal aantal huishoudens	% verhuisgeneigd per leeftijdsklasse	totaal aantal huishoudens	% verhuisgeneigd per leeftijdsklasse
tot 25 jaar	120	59%	210	39%
25-40 jaar	1.340	22%	3.010	29%
40-55 jaar	2.580	10%	5.280	16%
55-65 jaar	1.160	12%	2.280	13%
65-75 jaar	840	16%	1.920	11%
75+	680	7%	1.460	8%
totaal	6.730	14%	14.160	17%

De verhuisgeneigdheid is het grootst onder de huurders die niet in een woning van SallandWonen wonen. Dit is echter een kleine groep en het gaat derhalve om kleine aantallen. Huishoudens in een koopwoning zijn het minst verhuisgeneigd en 22% van de huurders van SallandWonen geeft aan binnen 5 jaar te willen verhuizen. Dit blijken met name huishoudens te zijn tussen de 25 en 55 jaar. Daarnaast bestaat de groep voor 56% uit doelgroep huishoudens en 19% van de verhuisgeneigden heeft een inkomen hoger dan modaal.

**Tabel 3-7 Doorstromers die binnen 5 jaar willen verhuizen naar eigendom huidige woning (percentages t.o.v. totale koop, totale huur SW, totale overige huur)\***

	Olst-Wijhe	Raalte
koop	11%	14%
Salland Wonen	18%	22%
overige huur	36%	36%
totaal verhuisgeneigd	14%	17%

\*exclusief onbekend

## Verhuisredenen

Voor meer dan de helft van de doorstromers in Raalte is de grootte of de oppervlakte van de woning de belangrijkste reden om te verhuizen (51%). Voor bijna een kwart van de huishoudens is daarnaast een verandering in de samenstelling van het huishouden een reden om te willen verhuizen. De woonomgeving (17%), de kwaliteit van de woning (16%) en de gezondheid of de behoefte aan zorg zijn tevens verhuisredenen die vrij veel genoemd worden door de doorstromers in Raalte. Circa 21% heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid om een eigen reden aan te dragen. Redenen die werden genoemd waren onder andere leeftijd/zorg, kleiner willen wonen, keuze voor centrum of juist buitengebied, huur die wordt opgezegd of graag willen kopen.

**Tabel 3-8 Verhuisredenen van de huishoudens die binnen 5 jaar willen verhuizen (meerdere antwoorden mogelijk)**

	Olst-Wijhe	Raalte
gezondheid/behoefte aan zorg	13%	15%
studie/werk	13%	6%
kwaliteit van de woning	14%	16%
grootte/oppervlakte van de woning	43%	51%
woonomgeving	16%	17%
verandering in samenstelling huishouden	30%	23%
zorg verlenen of ontvangen	2%	2%
sociale redenen	5%	3%
financiële reden	9%	5%
andere reden	22%	21%
totaal verhuiscandidate	930	2.410

## Woonwensen

Aan alle potentieel verhuiscandidate is gevraagd of ze een bestaande woning zoeken, een nieuwbouwwoning of een stuk grond om zelf of met anderen op te bouwen. Hierbij konden meerdere antwoorden gegeven worden.

**Tabel 3-9 Bestaande bouw en/of nieuwbouw (meerdere antwoorden mogelijk)**

	Olst-Wijhe	Raalte
bestaande woning	57%	46%
nieuwbouwwoning	37%	41%
stuk grond om zelf op te bouwen	21%	33%
stuk grond om met anderen op te bouwen	7%	10%
geen voorkeur	17%	15%
totaal aantal verhuiscandidate	930	2.400

Voor bijna de helft van de doorstromers geldt dat zij een bestaande woning wensen (46%), 41% wenst een nieuwbouwwoning. Daarnaast geeft ook een derde van de doorstromers aan een stuk grond te willen om zelf op te bouwen en 10% zou wel een stuk grond willen om met anderen op te bouwen. Een aanzienlijk deel van de verhuiscandidate lijkt dus wel interesse te heb-

ben in een stuk grond i.p.v. een bestaande of een nieuwbouwwoning. In Raalte lijkt de interesse voor een dergelijke constructie wat groter dan in Olst-Wijhe.

Van alle potentiële doorstromers die binnen 5 jaar willen verhuizen, geeft 59% expliciet aan een koopwoning te zoeken. 26% is op zoek naar een huurwoning en 15% heeft hier op dit moment nog geen duidelijke voorkeur voor. Ten opzichte van 2005 zijn de voorkeuren vergelijkbaar. Overigens zegt dit alleen iets over de woonwensen, maar nog niets over het aanbod. Deze vergelijking komt later in het hoofdstuk aan bod.

Net als met eigendom is ook de vraag naar een bepaald woningtype niet altijd uniform. Mensen oriënteren zich op meerdere woningtypen. In de volgende tabel wordt dan ook weergegeven hoe vaak een woningtype door verhuisgeneigden is genoemd.

In de koopsector zien we dat met name vrijstaande woningen of 2-onder-1-kapwoningen gewenst zijn (resp. 59% en 45%). Ook hoekwoningen worden vaak genoemd, aanzienlijk meer dan een tussenwoning door de potentiële doorstromers. De wens van een appartement is gering binnen de koopsector. In totaal heeft 10% van de potentiële doorstromers een appartement als optie gegeven voor de toekomstige woning. In de huursector worden appartementen (met lift) veel vaker als gewenst woningtype opgegeven. Maar ook een 'gewone' rijtjeswoning wordt relatief vaak genoemd. Een deel van de doorstromers heeft (nog) geen specifieke voorkeur voor huur of koop. Binnen deze categorie springt er niet één gewenst type woning uit. De hoekwoning (32%), een 2-onder-1-kapwoning (25%) en een vrijstaande woning (23%) worden het meeste genoemd door deze groep.

**Tabel 3-10 Gewenste woning naar eigendom en type in de gemeente Raalte (percentages per sector)(meerdere antwoorden mogelijk)**

Raalte	koop	huur	weet niet/ geen	
			voorkeur	totaal
boerderij	17%	2%	12%	12%
geschakelde bungalow	5%	6%	20%	7%
vrijstaand	59%	7%	23%	40%
2/1 kap	45%	10%	25%	33%
hoekwoning	27%	24%	32%	27%
tussenwoning	13%	23%	19%	17%
benedenwoning	1%	34%	29%	14%
bovenwoning	1%	12%	0%	4%
appartement met lift	7%	56%	24%	22%
appartement zonder lift	1%	10%	11%	5%
anders, nl	4%	12%	11%	7%
<b>totaal verhuisgeneigden</b>	<b>1.430</b>	<b>620</b>	<b>360</b>	<b>2.400</b>



Naarmate de leeftijd vordert wordt de vraag naar een appartement (meergezins) steeds groter. Van de 65+ers zoekt 71% expliciet een appartement. In Olst-Wijhe is onder deze leeftijdsgroep een grotere groep twijfelaars die het nog niet precies weet en is de groep 65+ers op zoek naar een eengezinswoning wat groter. De eengezinswoningen worden met name gewenst door huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar. Relatief weinig mensen tot 55 jaar zijn op zoek naar een appartement.

**Tabel 3-11 Gewenste woning naar type en leeftijd**

		eengezins	eengezins of meer gezins	meergezins	anders/ onbekend	totaal
Olst-Wijhe	< 40 jaar	78%	16%	1%	4%	100%
	40-55 jaar	70%	8%	20%	3%	100%
	55-65 jaar	28%	22%	34%	17%	100%
	65+	16%	17%	52%	15%	100%
	totaal	57%	15%	21%	8%	100%
Raalte	< 40 jaar	80%	9%	5%	6%	100%
	40-55 jaar	74%	14%	11%	1%	100%
	55-65 jaar	41%	19%	25%	15%	100%
	65+	6%	11%	71%	12%	100%
	totaal	64%	12%	18%	6%	100%

In Tabel 3-12 is de gewenste huur- en koopprijs naar type woning weergegeven voor de doorstromers in de gemeente Raalte. De twijfelaars tussen huur en koop konden zowel bij de huur als bij de koopsector de gewenste prijs aangeven.

**Tabel 3-12 Gewenste huur- en koopprijs naar type voor de gemeente Raalte\***

		eengezins	eengezins of meergezins	meergezins	overig of onbekend	totaal
Raalte	huur					
	< €357	1%	14%	5%	3%	6%
	€358 t/m €511	50%	53%	65%	48%	57%
	€512 t/m €548	13%	5%	8%	46%	12%
	€549 t/m €647	13%	5%	15%	0%	11%
	> €648	16%	8%	1%	0%	6%
	weet niet	8%	15%	6%	3%	8%
	totaal	100%	100%	100%	100%	100%
koop	ik zoek alleen een huurwoning	5%	38%	58%	46%	17%
	< €182.500	10%	17%	3%	0%	10%
	€182.500 t/m €255.000	39%	21%	17%	45%	34%
	€255.000 t/m €395.000	30%	19%	23%	6%	27%
	> €395.000	16%	6%	0%	3%	12%
	totaal	100%	100%	100%	100%	100%

\*exclusief onbekend

Zoals eerder beschreven worden eengezinswoningen met name in de koopsector gewenst. De voorkeur van de verhuiscandidate gaat binnen de koopsector en eengezinswoningen met name uit naar een woning met een koopprijs tussen de 182.500 en 395.000 euro. Een goedkope

koopwoning wordt het minst gevraagd, maar ook woningen met een verkoopprijs van boven de 395.000 euro worden relatief weinig gezocht. Dit geldt zowel voor eengezinswoningen als appartementen. Appartementen zoeken verhuurgeneigden met name in de huursector met een huurprijs tussen de 358 en 511 euro per maand.

Naast woningtype is ook gevraagd naar de grootte van de gewenste woning. De doorstromers in Raalte zoeken over het algemeen een woning met minimaal 3 kamers. Een derde van de doorstromers geeft aan een woning met 4 kamers te wensen, maar ook een woning met 5 kamers of een woning met 6 kamers of meer wordt door veel respondenten gewenst.

**Tabel 3-13 Gewenst aantal kamers in de nieuwe woning**

	Olst-Wijhe	Raalte
1 of 2 kamers	0%	2%
3 kamers	24%	22%
4 kamers	31%	35%
5 kamers	30%	20%
6 kamers of meer	14%	21%
totaal	100%	100%

\*excl. onbekend

Voor woningzoekenden spelen naast de woning zelf nog allerlei andere punten een rol bij de keuze voor een bepaalde woning. Het meest wordt door de respondenten genoemd de woonomgeving (73%), de prijs van de woning (70%) en de woning zelf (73%). Daarnaast spelen ook de bereikbaarheid met de auto (39%), de ligging nabij het centrum (35%) en de aanwezigheid van voorzieningen op loopafstand (28%) hierbij een rol. Opvallend is dat de ligging in het centrum maar door een beperkte groep wordt genoemd. Wel is de nabijheid van het centrum belangrijk. In vergelijking met Olst-Wijhe geven meer mensen aan de ligging nabij het centrum of voorzieningen op loopafstand een belangrijke reden te vinden.

**Tabel 3-14 Belangrijkste punten bij keuze voor een woning (meerdere antwoorden mogelijk)**

	Olst-Wijhe	Raalte
woonomgeving	74%	73%
prijs	66%	70%
woning zelf	73%	73%
ligging in het centrum	14%	13%
ligging nabij het centrum	27%	35%
voorzieningen op loopafstand	20%	28%
bereikbaarheid openbaar vervoer	22%	17%
bereikbaarheid auto	34%	39%
anders	8%	13%
totaal aantal respondenten	930	2.400

### Effecten van de economische crisis

De huidige economische omstandigheden beïnvloeden de woningmarkt. Het aantal verhuizingen is bijvoorbeeld teruggelopen, hypotheekverstrekkers zijn voorzichtiger en eigenaar-bewoners kopen minder vaak een nieuwe woning voordat de oude verkocht is. In de bewoners-enquête zijn enkele vragen opgenomen die betrekking hebben op de economische crisis. Om zicht te krijgen op de invloed van de economische crisis op de verhuishwensen en woonwensen van woningzoekenden zijn de volgende twee vragen gesteld:

1. Is de termijn waarop u gaat verhuizen mogelijk afhankelijk van de economische crisis?
2. Op welke wijze is de economische crisis mogelijk van invloed op uw woningkeuze?

In Tabel 3-15 zijn de uitkomsten weergegeven. Voor het grootste deel van de doorstromers (76%) in Raalte geldt dat de economische crisis niet van invloed is op de termijn waarop zij gaan verhuizen. Toch geeft ook een vijfde (19%) van de doorstromers aan dat de crisis mogelijk een reden is om de verhuizing uit te stellen. In absolute aantallen gaat het om circa 470 doorstromers.

**Tabel 3-15 Economische crisis: verhuisgeneigdheid en woonwensen\***

Is de termijn waarop u gaat verhuizen mogelijk afhankelijk van de crisis?		
	Olst-Wijhe	Raalte
door de crisis wil/moet ik mogelijk sneller verhuizen	5%	4%
de crisis is voor mij mogelijk reden om verhuizing uit te stellen	17%	19%
de crisis is niet van invloed op de termijn waarop ik ga verhuizen	78%	76%
totaal v erhuisgeneigd	100%	100%

Op welke wijze is de economische crisis van invloed op uw woningkeuze?		
	Olst-Wijhe	Raalte
keuze huur/koop is (deels) afhankelijk van crisis	34%	25%
ik moet kleinere woning betrekken dan gewenst	15%	20%
ik moet ander woningtype betrekken dan gewenst	18%	23%
ik moet naar andere kern/locatie dan gewenst	2%	2%
totaal respondenten	930	2.400

\*exclusief onbekend

De crisis kan ook van invloed zijn op de woningkeuze. Van de doorstromers geeft 25% aan dat de keuze tussen het huren of het kopen van een woning voor hen (deels) afhankelijk is van het verloop van de crisis. Iets minder dan een kwart geeft aan dat zij door de crisis een ander woningtype moeten betrekken dan gewenst en 20% moet hierdoor een kleinere woning betrekken. De keuze van de locatie van de nieuwe woning wordt volgens de doorstromers nauwelijks beïnvloed door de economische crisis. Duidelijk wordt dat het merendeel van de verhuisgeneigden zich toch niet laat beïnvloeden door de crisis.

### Kopen huurwoning of investeren huidige woning

Voor verhuisgeneigde huurders die op zoek zijn naar een koopwoning is er een alternatief denkbaar, namelijk het kopen van de eigen huurwoning. Van alle huurders geeft 12% aan de huidige huurwoning wel te willen kopen en voor 19% is dit afhankelijk van de prijs. De animo onder de verhuisgeneigde huurders ligt wat lager dan onder alle huurders. Blijkbaar is voor deze groep het kopen van de woning niet in alle gevallen een goed alternatief. Maar toch is er nog steeds een redelijke groep (21%) die dit eventueel wel ziet zitten.

**Tabel 3-16 Kopen van de huurwoning in Raalte**

	alle huurders		verhuisgeneigde huurders	
	Olst-Wijhe	Raalte	Olst-Wijhe	Raalte
ja	6%	12%	7%	2%
hangt af van de prijs	19%	18%	22%	19%
nee	70%	66%	61%	76%
weet niet	6%	5%	9%	3%
	100%	100%	100%	100%

Naast het kopen van de huidige huurwoning is aan de verhuisgeneigde huishoudens ook gevraagd of ze interesse hebben in een duurzaam ontwikkelde woning. Iets meer dan een derde van de doorstromers geeft aan dat zij hier wel interesse in hebben, voor zover zich dat terugbetaalt. Nog eens 29% van hen geeft aan geïnteresseerd te zijn, maar wil er niet extra voor betalen. Slechts 6% van de doorstromers zou er ook extra voor willen betalen en 8% heeft geen interesse in duurzaam ontwikkelde woningen. De bereidheid tot investeren ligt bij de doorstromers met een koopwens beduiden hoger.

**Tabel 3-17 Interesse in duurzaam ontwikkelde woning naar gewenst eigen-  
dom(doorstromers)**

	koop	huur of koop	huur	totaal
ja, maar ik wil er niets extra voor betalen	31%	15%	30%	29%
ja, voor zover zich dat terugverdient	40%	52%	18%	36%
ja, en ik wil er extra voor betalen	7%	4%	5%	6%
nee	7%	15%	6%	8%
weet niet	14%	14%	42%	21%
totaal	100%	100%	100%	100%

Voor bijna driekwart van de doorstromers geldt dat zij hoe dan ook willen verhuizen en dat een aanpassing aan de woning geen reden is om te blijven. Een uitbouw zou voor 11% van de doorstromers een oplossing kunnen zijn, waardoor een verhuizing niet meer nodig is. Opvallend is dat dit in tegenstelling tot in Olst-Wijhe voornamelijk door huishoudens in een koopwoning wordt aangegeven.

De overige genoemde aanpassingen, zoals een andere indeling, een extra verdieping of renovatie, zouden slechts voor een zeer klein deel van de doorstromers reden zijn om af te zien van verhuizing.

**Tabel 3-18 Aanpassingen die reden kunnen zijn om af te zien van verhuizing (meerdere antwoorden mogelijk)**

	Olst-Wijhe			Raalte		
	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal
dakkapel	8%	5%	6%	0%	4%	3%
extra verdieping	11%	3%	6%	4%	5%	4%
uitbouw	14%	4%	8%	5%	15%	11%
rolstoeltoegankelijk maken	3%	1%	2%	7%	1%	4%
andere indeling	6%	3%	4%	9%	8%	8%
renovatie	14%	0%	6%	4%	8%	6%
ander aanpassing	8%	5%	6%	6%	7%	6%
nee, ik wil sowieso verhuizen	62%	83%	74%	71%	71%	71%
totaal verhuisgeneigd	390	550	930	990	1.410	2.400

### Locatie gewenste woning

Het merendeel van de doorstromers in Raalte zoekt een woning binnen de eigen gemeente (85%). Ook in 2005 was dit aandeel hoog, namelijk 88%. Daarnaast wil 4% naar de gemeente Olst-Wijhe verhuizen, 2% naar de gemeente Deventer en 2% naar de gemeente Zwolle. Ook overweegt 6% van de doorstromers de gemeente te verlaten naar een andere (onbekende) gemeente.

**Tabel 3-19 Ligging gewenste woning**

	Olst-Wijhe	Raalte
gemeente Olst-Wijhe	66%	4%
gemeente Raalte	5%	85%
gemeente Deventer	6%	2%
gemeente Zwolle	3%	2%
elders	14%	6%
onbekend	5%	1%
totaal	930	2.400

Van de doorstromers die in Raalte een woning zoeken, geeft het merendeel aan in de kern Raalte te willen wonen. Ook wil ongeveer 21% wel in Heino wonen. De overige kernen lijken minder populair. Daarbij moet de kanttekening worden gemaakt dat het grootste deel van de verhuisgeneigden dan ook uit Raalte afkomstig is.

**Tabel 3-20 Als u een woning in Raalte zoekt, waar dan? (meerdere antwoorden mogelijk)**

	totaal
Raalte	75%
Heino	21%
Heeten	6%
Luttenberg	5%
Marijnhem	3%
Nieuw Heeten	3%
Broekland	2%
Liederholthuis	2%
Laag Zuthem	2%
totaal	2.050

### Vertrekredenen

In totaal willen circa 280 huishoudens de gemeente Raalte verlaten. De redenen om de gemeente te willen verlaten zijn wisselend. De meest genoemde redenen zijn werk of studie elders (30%), het voorzieningenniveau in de gemeente (34%) en sociale redenen (27%). Voor 24% van hen geldt dat zij in Raalte geen geschikte woning kunnen vinden. De bereikbaarheid met de auto wordt in Raalte relatief vaak genoemd, dit in tegenstelling tot de potentiële vertrekkers in Olst-Wijhe waar het geen enkele keer wordt genoemd.

**Tabel 3-21 Reden om de gemeente te verlaten (meerdere antwoorden mogelijk)**

	Olst-Wijhe	Raalte
kan in mijn gemeente geen geschikte woning vinden	17%	24%
werk/studie elders	44%	30%
sociale redenen	22%	27%
bereikbaarheid auto	0%	19%
bereikbaarheid openbaar vervoer	10%	16%
voorzieningenniveau	18%	34%
zoek geen woning in andere gemeente	2%	1%
andere reden	23%	36%
totaal aantal respondenten	270	280



### 3.5 Woonwensen van starters

Zoals in de inleiding van paragraaf 3.3 is vermeld, zijn er verschillende groepen actief op de woningmarkt. Een van deze groepen is de groep starters. Via de enquête zijn de starters in kaart gebracht door iedere respondent te vragen of er in het huishouden inwonende kinderen zijn die in de komende 5 jaar het huis uitgaan.

**Tabel 3-22 Aantal starters in Olst-Wijhe en Raalte**

	aantal huishoudens met starter(s)	aantal benodigde woningen in 5 jaar	aantal benodigde woningen in 2 jaar	waarvan in de eigen gemeente
Olst-Wijhe	720	930	430	140
Raalte	1.910	2.500	1.330	800
totaal	2.630	3.430	1.760	940

Circa 1.910 huishoudens in Raalte hebben de vraag met 'ja' beantwoord. In totaal zijn 2.500 wooneenheden (woningen) benodigd om de starters te kunnen huisvesten in de komende 5 jaar. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat er in één huishouden meerdere kinderen kunnen wonen die de komende 5 jaar het huis uit willen gaan. Ook is rekening gehouden met het feit dat sommige starters niet in hun eentje een start willen maken, maar willen gaan samenwonen. Als we inzoomen op de groep starters die binnen twee jaar wil verhuizen zijn er circa 1.330 wooneenheden benodigd om alle starters te kunnen huisvesten. Hiervan willen er 800 expliciet in de gemeente Raalte blijven wonen.

In het vervolg van deze paragraaf focussen we op de groep starters die binnen twee jaar wil verhuizen omdat starters die nu nog inwonend zijn en over 5 jaar willen verhuizen nu nog vaak jong zijn en moeilijk kunnen inschatten wat ze over 5 jaar zouden willen.

#### Gewenste locatie

De meerderheid van de starters in Raalte (60%) heeft aangegeven dat de gewenste woning bij voorkeur in de gemeente Raalte moet liggen. Het gaat om circa 800 starters. Zoeken starters buiten de gemeente een woning, dan gaat het niet zozeer om de gemeenten Deventer, Zwolle of Olst-Wijhe, maar om gemeenten elders in Nederland. Een kleine 200 starters weet nog niet waar ze willen gaan wonen of hun gewenste woongemeente is onbekend. In de gemeente Olst-Wijhe zijn relatief minder starters op zoek naar een woning in de eigen gemeente (34%).

**Tabel 3-23 Gewenste woongemeente van starters in Olst-Wijhe (ongewogen= 86) en Raalte (ongewogen = 177)**

	aantal		aandeel	
	Olst-Wijhe	Raalte	Olst-Wijhe	Raalte
gemeente Olst-Wijhe	140	10	34%	1%
gemeente Raalte	20	800	5%	60%
gemeente Deventer	20	10	4%	0%
gemeente Zwolle	50	50	11%	4%
elders	100	280	24%	21%
weet niet	60	140	14%	10%
onbekend	40	50	10%	4%
totaal	430	1.330	100%	100%

Voor de groep starters in Raalte die op zoek is naar een woning in Raalte is de gewenste kern in beeld gebracht. Deze groep heeft een duidelijke voorkeur voor Raalte, circa 74% overweegt in deze kern op zoek te gaan naar een woning. Circa 18% van de starters zoekt (ook) een woning in Heino en 11% van de starters oriënteert zich (ook) op een woning in Heeten. De overige kernen zijn onder starters minder populair.

**Tabel 3-24 De gewenste kern van starters in Raalte die zich oriënteren op een woning in Raalte (ongewogen = 106) (meerdere antwoorden mogelijk)**

	aantal	aandeel (N = 800)
Raalte	590	74%
Heino	140	18%
Heeten	90	11%
Luttenberg	40	5%
Marienheem	30	4%
Nieuw Heeten	20	3%
Broekland	20	3%
Lierderholthuis	10	1%
Laag Zuthem	10	1%

### Vertrekredenen

In de volgende tabel staan de overwegingen van starters om uit de gemeente Raalte te vertrekken. De redenen om de gemeente te verlaten zijn voor starters in Raalte vrij eenduidig: men wil vooral elders gaan studeren of werken.

**Tabel 3-25 Vertrekredenen van starters in Raalte (ongewogen = 64) en Olst-Wijhe (ongewogen = 46) (meerdere antwoorden mogelijk)**

	Raalte	Olst-Wijhe
hij/zij gaat elders studeren (of doet dat al)	54%	46%
hij/zij gaat elders werken (of doet dat al)	34%	28%
hij/zij trekt in bij partner	8%	0%
in de gemeente zijn geen geschikte woningen te vinden	4%	21%
hij/zij wil nabij voorzieningen wonen die gemeente niet heeft	4%	14%
hij/zij wil dichterbij familie en/of vrienden gaan wonen	2%	4%
andere reden	8%	11%
onbekend	11%	11%
N =	530	280

### Gewenste woning

Circa 43% van de woningvraag van starters in Raalte is gericht op de huursector en circa 29% van de starters heeft een voorkeur voor een koopwoning. Voor ruim een kwart van de starters staan beide opties (huur en koop) nog open. Als ingezoomd wordt op de groep die in Raalte wil blijven wonen, gaat de voorkeur van starters het meest uit naar een koopwoning (43%, 340 starters). Bijna de helft van de starters in Raalte is op zoek naar een eengezinswoning in de huidige gemeente, ruim een vijfde is op zoek naar een appartement en bijna een kwart weet nog niet of het een eengezins- of een meergezinswoning wordt. Een klein deel is op zoek naar onzelfstandige woonruimte. In de meeste gevallen gaat het om studentenhuisvesting.

**Tabel 3-26 Voorkeur van starters voor een huur- of een koopwoning in Raalte (rechts ongewogen N = 34 en N = 106)**

	starters totaal		starters op zoek naar een woning in de huidige woongemeente	
	Olst-Wijhe	Raalte	Olst-Wijhe	Raalte
koopwoning	14%	29%	29%	43%
huurwoning	58%	43%	57%	34%
maakt niet uit / weet niet	23%	26%	21%	21%
onbekend	2%	3%	0%	3%
totaal	100%	100%	100%	100%
N=	430	1.330	140	800

**Tabel 3-27 Gewenst woningtype van starters op zoek naar een woning in de huidige woongemeente**

	Olst-Wijhe	Raalte
eengezins	40%	48%
meergezins	27%	22%
eengezins of meergezins	27%	24%
onzelfstandig	7%	6%
totaal	100%	100%
N =	140	790

## 3.6 Markt voor appartementen

De vraag naar appartementen is een lastig thema in woningmarktonderzoeken. Uit elk onderzoek komt een vraag naar appartementen naar voren, maar toch ervaren gemeenten en projectontwikkelaars dat de appartementen moeilijk zijn af te zetten. Het blijkt dan ook dat kwaliteit en ligging juist bij appartementen van zeer groot belang zijn. In deze paragraaf gaan we dan ook dieper in op de appartementenvraag in de gemeenten Raalte.

Circa 440 doorstromers uit de gemeente Raalte geven aan expliciet op te zoek te zijn naar een meergezinswoning.<sup>5</sup> Dit zijn de huishoudens die hebben aangegeven een benedenwoning, een bovenwoning, een appartement met lift of een appartement zonder lift te wensen. Het betreft 18% van de doorstromers in Raalte. Daarnaast zijn er ook starters op zoek naar een appartement. Omdat deze aantallen erg klein zijn, is het niet mogelijk daar allerlei uitspraken over te doen. Wel is bekend dat de expliciete vraag van starters die ook in Raalte willen wonen circa 170 appartementen betreft. De helft hiervan betreft een huurappartement, 8% koop en ruim 40% weet het nog niet.

In het vervolg van deze paragraaf zoomen we in op de doorstromers.

**Tabel 3-28 Vraag naar meergezinswoningen naar leeftijd (ongewogen N = 50)**

Raalte	Aantal	Aandeel
< 25 jaar	10	3%
25-40 jaar	30	7%
40-55 jaar	90	21%
55-65 jaar	70	17%
65-75 jaar	120	28%
75 jaar e.o.	110	24%
	440	100%

De vraag naar meergezinswoningen komt voor ruim de helft (52%) van huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder. Jonge huishoudens, in de leeftijd tot 40 jaar, hebben nauwelijks een vraag naar appartementen (zie Tabel 3-28).

**Tabel 3-29 De vraag naar appartementen naar type**

Raalte	aandeel
benedenwoning	30%
bovenwoning	4%
appartement met lift	76%
appartement zonder lift	4%
totale vraag appartementen	440

Van alle huishoudens die op zoek zijn naar een meergezinswoning, geeft 79% aan een meergezinswoning in de huursector te zoeken, 11% in de koop en de overige 10% heeft (nog) geen voorkeur voor huur of koop. In Tabel 3-29 is de vraag naar appartementen (meergezins) weergegeven naar gewenst type. Op deze vraag konden meerdere antwoorden gegeven worden. Ruim driekwart van de vraag naar meergezinswoningen bestaat uit de vraag naar appartementen met lift en bijna een derde (30%) uit benedenwoningen.

<sup>5</sup> 440 huishoudens hebben nog geen expliciete voorkeur voor een gezins of meergezins (appartementen). Dit zijn de categorieën 'nog geen expliciete voorkeur, onbekend, anders'. In dit hoofdstuk richten we ons op de expliciete vraag naar appartementen.

Meer dan de helft van de huishoudens die een meergezinswoning zoeken willen een appartement met 3 kamers (60%). Bijna een derde (32%) geeft aan een appartement met 4 kamers te willen.

**Tabel 3-30 Vraag naar appartementen naar aantal kamers**

	Olst-Wijhe	Raalte
2 kamers	1%	8%
3 kamers	63%	60%
4 kamers	37%	32%
5 kamers	0%	1%
totaal	100%	100%

\*exclusief onbekend

In de enquête is gevraagd wat de belangrijkste punten bij de keuze voor een woning zijn. Hierop konden meerdere antwoorden gegeven worden. In Tabel 3-31 zijn de belangrijkste punten voor de vraag naar meergezinswoningen weergegeven. Twee derde van de huishoudens die een meergezinswoning zoeken vindt de ligging van de woning nabij het centrum het belangrijkste punt bij de keuze van de woning. Daarnaast worden de prijs van de woning (42%), de woonomgeving (40%), de woning zelf (44%) en de voorzieningen op loopafstand (40%) veel genoemd. Ligging in het centrum en bereikbaarheid met openbaar vervoer of auto zijn echter ook belangrijke punten. Vergeleken met alle woningzoekenden blijkt dat voor appartementenvragers de ligging nabij het centrum zwaarder weegt dan bij de totale groep woningzoekenden.

**Tabel 3-31 Belangrijkste punten bij de keuze van een woning voor de vraag naar meergezinswoningen in Raalte (meerdere antwoorden mogelijk)**

Raalte	aandeel
woonomgeving	40%
prijs	42%
woning zelf	44%
ligging in het centrum	31%
ligging nabij het centrum	64%
voorzieningen op loopafstand	40%
bereikbaarheid OV	22%
bereikbaarheid auto	31%
anders...	9%
totale vraag appartementen	400

### 3.7 Spanning op de markt

Traditioneel wordt de spanning op de woningmarkt in Nederland vaak uitgedrukt in tekorten en overschotten. Hierbij wordt het aanbod dat wordt vrijgemaakt als alle verhuisingeneigden verhuizen (doorstromers en woningverlaters) afgetrokken van de woningvraag (doorstromers, semi-starters en starters). Op deze wijze berekende tekorten en overschotten zijn aantrekkelijk omdat ze op het oog eenvoudig zijn te interpreteren. Echter, juist bij deze interpretatie gaat het vaak fout. Ten eerste houdt men er vaak geen rekening mee dat er kwaliteitsverschillen kunnen

zijn tussen het aanbod en de vraag, terwijl het bijvoorbeeld wel om hetzelfde type woning gaat. Dit is overigens nooit helemaal op te lossen. Ten tweede wordt er geen recht gedaan aan het feitelijk zoekgedrag van huishoudens. Voor veel huishoudens zijn er meerdere keuzeopties. Men bepaalt de keuze mede op basis van het op het moment beschikbare aanbod of van de financiële situatie op het moment. Als er een aantrekkelijke gezinswoning met tuin in de koopsector beschikbaar komt, dan kiest een jong huishouden daarvoor, maar een ruim appartement in de huursector kan voor ditzelfde huishouden ook aantrekkelijk zijn.

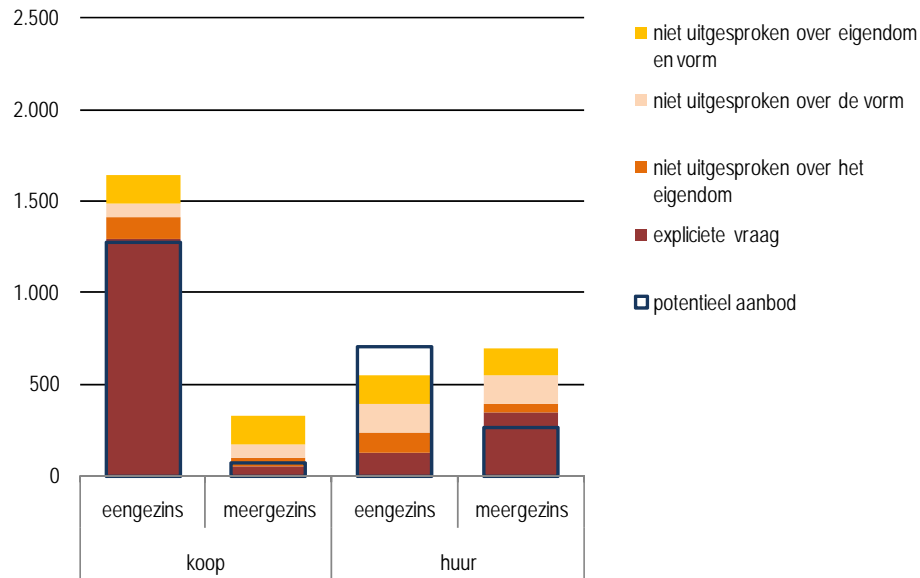
In dit onderzoek kijken we dan ook met een wat meer genuanceerde blik naar de marktverhoudingen. In de volgende figuur staat de woningvraag afgezet tegen het aanbod dat vrij zou komen als alle verhuisgeneigde doorstromers zouden verhuizen (en een woning vrij achterlaten).<sup>6</sup> Omdat de meeste verhuisgeneigde doorstromers in een grondgebonden koopwoning wonen, is het aanbod hier het grootst. Hetzelfde geldt voor de woningvraag. Deze woningvraag is in de figuur verder uitgesplitst in vier delen:

- ✓ De huishoudens die expliciet hebben aangegeven een appartement of een eengezinswoning in een bepaalde eigendomsverhouding te wensen.
- ✓ De huishoudens die expliciet een appartement of een eengezinswoning wensen, maar twijfelen tussen een huur- of een koopwoning. Deze huishoudens staan zowel bij de koopwoningen als bij de huurwoningen weergegeven.
- ✓ De huishoudens met een expliciete wens voor een huur- of koopwoning, maar voor wie de nieuwe woning niet per definitie een appartement of een eengezinswoning hoeft te zijn. Deze huishoudens staan zowel bij de eengezins- als de meergezinswoningen weergegeven.
- ✓ De huishoudens zonder een expliciete wens voor een bepaald type of eigendomsvorm. Deze huishoudens staan bij elke kolom weergegeven.

<sup>6</sup> Hierbij is geen rekening gehouden met vestiging en vertrek van de doorstromers. Deze worden in de analyse aan elkaar gelijk gesteld.

Door deze presentatiewijze wordt meer recht gedaan aan substitutie-effecten. Echter wat blijft is dat er kwalitatieve verschillen kunnen zijn tussen het woningaanbod en de woningvraag. In feite geeft de volgende figuur aan welke segmenten het meest kwetsbaar zijn op de markt (gevoelig zijn voor bijvoorbeeld de economie) en welke segmenten minder kwetsbaar.<sup>7</sup>

**Figuur 3-1 Het potentiële aanbod afgezet tegen de woningvraag (exclusief starters)**

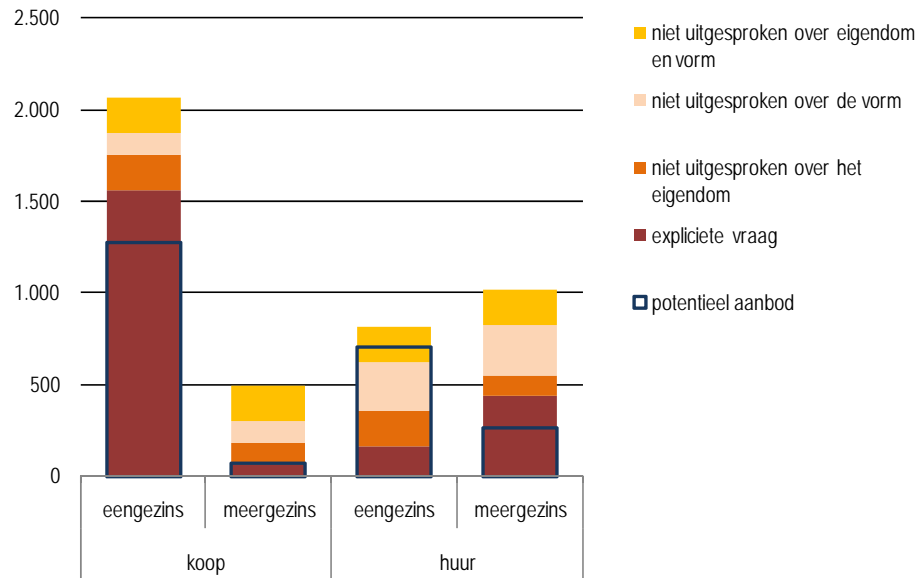


Met name de eengezinshuurwoningen blijken een erg kwetsbaar segment. Het aanbod is aanzienlijk groter dan de expliciete vraag. Er zijn echter veel twijfelaars die dit segment als optie aangeven. Wanneer al de twijfelaars uiteindelijk toch kiezen voor een rijtjeshuurwoning, dan is het 'overschot' niet meer zo groot. Gegeven de economische crisis ligt het in de lijn der verwachting dat een deel van deze twijfelaars in deze tijd eerder voor de huursector kiest. De eengezinskoopsector is aardig in evenwicht. De expliciete vraag is even groot als het aanbod. Indien de twijfelaars er toch voor kiezen om te kopen in plaats van te huren is de vraag groter dan het aanbod. Alleen bij de huurappartementen is de enkelvoudige vraag groter dan het potentiële aanbod. Dit lijkt op het eerste gezicht geen kwetsbaar segment, de vraag is tenslotte groter dan het aanbod. Maar juist in dit segment blijkt dat de kwaliteit een grote rol speelt.

<sup>7</sup> In de bijlage staan de uitkomsten ook in absolute aantallen in een tabelvorm weergegeven, waarbij ook de prijsklassen zijn meegenomen.

In voorgaande figuur is geen rekening gehouden met de vraag van starters. In de volgende figuur is deze wel toegevoegd.

**Figuur 3-2 Het potentiële aanbod afgezet tegen de woningvraag (inclusief starters)**



Het gaat om starters die mogelijk op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte in Raalte. Het betreft circa 800 starters. Als met deze groep rekening wordt gehouden blijkt dat een flink aantal starters een huurwoning in Raalte wil betrekken. De voorkeur van starters gaat vooral uit naar huurappartementen, waarmee dit segment een nog sterkere marktpositie krijgt. Ook de expliciete vraag naar grondgebonden koopwoningen overstijgt nu duidelijk het aanbod.



### 3.8 Investerings en verbouwingen

In onderstaande tabel wordt weergegeven of huishoudens van plan zijn de komende twee jaar hun huidige woning te verbeteren. De meerderheid geeft aan dit niet van plan te zijn (85%). Daar waar huishoudens het wel van plan zijn, is dit met name om het wooncomfort te verbeteren. Het energiezuiniger maken van de woning wordt een enkele keer (3%) genoemd in Raalte. Na doorvragen of er interesse bestaat om via een aantrekkelijk lening energiebesparende maatregelen door te voeren geeft 21% van de huishoudens aan dit wel te zien zitten.

**Tabel 3-32 Plannen van de huishoudens de woning te (laten) verbouwen (meerdere antwoorden mogelijk)**

	Olst-Wijhe	Raalte
ja, om het wooncomfort te verbeteren	9%	8%
ja, om hem geschikt te maken om er ook met (ouderdoms)bependingen te kunnen blijven wonen	1%	2%
ja, om energiezuiniger te maken	6%	3%
ja, om andere redenen	3%	3%
nee	83%	85%
totaal	6.730	14.160

**Tabel 3-33 Interesse om via een lening energiebesparende maatregelen door te voeren**

	Olst-Wijhe	Raalte
ja	26%	21%
nee	74%	79%
totaal	6.560	13.820

# Hoofdstuk 4

## Wonen met zorg

### 4.1 Inleiding

Een deel van de bevolking in Raalte heeft te maken met lichamelijke beperkingen, dit betreft met name ouderen. Dit is dan ook veruit de grootste groep die zorg vraagt. Bovendien neemt als gevolg van de vergrijzing deze vraag de komende jaren flink toe. De vergrijzing zorgt ervoor dat steeds meer eisen worden gesteld aan de toe- en doorgankelijkheid van de woningvoorraad. Het merendeel van deze ouderen zal niet direct denken aan verhuizen en blijft wonen waar hij of zij nu woont.

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk wordt de groep zorgbehoevenden besproken. In de tweede paragraaf wordt een indicatie gegeven van het aanbod zelfstandige woonruimten die geschikt zijn voor ouderen. In de laatste paragraaf wordt gekeken naar het type woning en zorg waar deze groep behoefte aan heeft.

### 4.2 De oudere huishoudens van nu

Ouderen worden niet zelden als één categorie beschouwd en als zorgbehoevend bestempeld. Veel mensen rond de 65 jaar hebben echter in het geheel nog geen zorgvraag en willen bijvoorbeeld best nog een keer verhuizen naar een andere koopwoning. Veelal zullen zij dan wel vooruit kijken en op zoek gaan naar een gelijkvloerse woning. Deze groep wordt ook wel de 'vitale ouderen' genoemd. Daarnaast is er de groep ouderen die te maken krijgt met beperkingen en een toenemende zorgvraag op korte termijn. Deze groep noemen we de zorgbehoevende ouderen.

**Tabel 4-1 Huishoudens naar leeftijd**

	Olst-Wijhe		Raalte	
	%	abs.	%	abs.
< 55 jaar	60%	4.050	60%	8.500
55-65 jaar	17%	1.160	16%	2.280
65-75 jaar	12%	840	14%	1.920
75+	10%	680	10%	1.460
totaal	100%	6.720	100%	14.160

In Raalte is 10% van de huishoudens ouder dan 75 jaar (circa 1.460 huishoudens).

In de enquête is gevraagd of men verwacht de komende twee jaar behoefte aan zorg te hebben. In totaal geven circa 1.200 huishoudens in Raalte aan de komende twee jaar zorg nodig te hebben. In totaal hebben 760 75+ers de vraag met ja beantwoord. Ruim de helft van de zorgbehoevenden is dus 75 jaar of ouder. Ingezoomd op de 55+ers, blijkt dat er 1.080 zorgbehoevenden zijn en 4.580 'vitale' ouderen.

**Tabel 4-2 Behoeftte aan zorg naar leeftijdsklasse**

	Olst-Wijhe	Raalte
< 55 jaar	90	190
55-65 jaar	40	120
65-75 jaar	120	200
75+	330	760
totaal	580	1.270

\* exclusief onbekend

Naast leeftijd en zorgbehoefte is ook de mate van beperking een indicatie om de groep ouderen specifiek in te kunnen delen. Mensen kunnen te maken hebben met verschillende beperkingen. In deze exercitie onderscheiden we de mate van fysieke beperkingen. Als de vraag over de zorgbehoefte met ja is beantwoord, is vervolgens de vraag gesteld of de respondent en/of eventuele partner bepaalde activiteiten (zoals traplopen, boodschappen etc.). zonder moeite, met moeite of alleen met hulp van anderen kunnen doen.

**Tabel 4-3 Beperkingen zorgbehoevenden\***

	Olst-Wijhe	Raalte
geen beperking	20%	19%
lichte beperking	5%	4%
matige beperking	41%	50%
ernstige beperking	35%	27%
	100%	100%

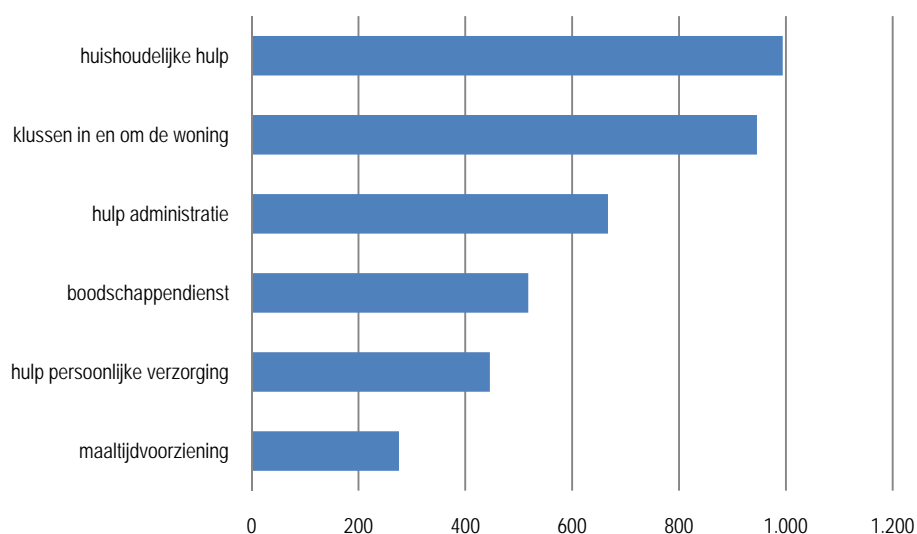
\* exclusief onbekend

Het merendeel van de zorgbehoevenden geeft aan een matige of ernstige beperking te hebben. In totaal gaat het om circa 310 huishoudens met een ernstige beperking (2,2%) en 560 met een matige beperking (4,0%). Het aantal huishoudens met een matige, maar vooral met een lichte beperking is moeilijk te schatten. Alleen de mensen die denken behoefte te hebben aan zorg de komende twee jaar hebben immers de vragen ingevuld over de beperkingen. Het is niet uit te sluiten dat mensen aangeven geen zorg nodig te hebben, maar toch een lichte of matige beperking hebben.

### Behoeftte aan (zorg)voorzieningen

Personen met beperkingen hebben meer behoefte aan (zorg)voorzieningen. Daarbij is niet alleen de zwaarte van de beperking van invloed op de soort en de omvang van de behoefte, maar ook de samenstelling van het huishouden of de nabijheid van familie. In de volgende figuur wordt de behoefte aan verschillende voorzieningen en diensten weergegeven voor alle huishoudens die aangeven binnen twee jaar zorg nodig te hebben. Er is vooral behoefte aan huishoudelijke hulp, dit geldt voor 78% van de huishoudens en klussen in en om de woning (74%).

**Figuur 4-1** Het aantal huishoudens met behoefte zorg die ook aangeven behoefte te hebben aan verschillende voorzieningen en diensten (meerdere antwoorden mogelijk)



## 4.3 Geschikte woonruimten voor senioren

### Woningen specifiek bestemd voor senioren

Om zicht te krijgen op de voorraad specifiek voor senioren bestemde woningen is alle respondenten hiernaar gevraagd. Dit levert een beeld op van het aantal seniorenwoningen in de gemeente volgens de bewoners.

**Tabel 4-4** Aantal voor senioren geschikte woningen

	aantal	aandeel
ja	850	6%
nee	13.070	92%
weet niet	150	1%
onbekend	80	1%
	14.150	100%

Circa 6% van de huishoudens geeft aan te wonen in een woning speciaal bestemd voor senioren (door bijvoorbeeld een leeftijdseis of voorzieningen of diensten speciaal voor ouderen), in

totaal circa 850 woningen. Dit is aanzienlijk meer dan in 2005. Iets meer dan de helft hiervan zijn zelfstandige seniorenwoningen. Ook zelfstandig appartementen komen relatief vaak voor.

**Tabel 4-5 Typen ouderenwoning**

type ouderenwoning	%
zelfstandige seniorenwoning	59%
inleun/aanleunwoning bij zorginstelling	6%
zelfstandig appartement in flat met voorzieningen gericht op senioren	21%
woonzorgcomplex	4%
andere woonvorm/waet niet/onbekend	10%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>

Ruim de helft (63%) van deze woningen wordt bewoond door huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder en 8% wordt bewoond door huishoudens tot 55 jaar. Van de 75-plussers woont 37% in een ouderenwoning, bij de 55 tot 75-jarigen ongeveer 9%. Het merendeel van de zelfstandig wonende ouderen woont dus in de reguliere woningvoorraad en niet in een specifiek voor ouderen bestemde woning.

Opvallend is dat minder dan de helft van de ouderenwoningen bewoond wordt door zorgbehoevenden. Daarnaast woont slechts 28% van de zorgbehoevenden in een ouderenwoning. Dit is te verklaren omdat niet alle zorgbehoevende huishoudens boven de 55 jaar zijn. Zelfs 15% van deze huishoudens heeft een leeftijd tot 55 jaar.

**Tabel 4-6 Huishoudens woonachtig in een speciaal voor ouderen bestemde woning naar leeftijdsklasse**

	aantal	aandeel	huishoudens per
jonger dan 55	70	8%	1%
55 tot 65 jaar	70	8%	3%
65 tot 75 jaar	180	21%	9%
75 jaar en ouder	540	63%	37%
<b>totaal</b>	<b>850</b>	<b>100%</b>	<b>6%</b>

**Tabel 4-7 Huishoudens woonachtig in een speciaal voor ouderen bestemde woning naar zorgbehoefte\***

	aantal	aandeel	totaal
wel zorgbehoevend	360	47%	28%
overig	400	53%	3%
<b>totaal</b>	<b>760</b>	<b>100%</b>	<b>5%</b>

\*exclusief onbekend bij zorgbehoefte

### Toegankelijkheid van de woningvoorraad

De reguliere woningvoorraad kan prima geschikt zijn om oud in te worden. Een veel gebruikte maatstaf hierbij is de toe- en doorgankelijkheid van de woning. Deze is in kaart gebracht aan de hand van twee enquêtevragen:

- a. is de voordeur van de woning zonder trappen te lopen bereikbaar (extern toegankelijk) en:
- b. is vanuit de woonkamer – zonder traplopen- de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer bereikbaar (intern toegankelijk).

Als een woning aan beide criteria voldoet spreken we over een nultredenwoning. In totaal zijn er naar schatting volgens de enquête circa 4.050 nultredenwoningen in de gemeente Raalte. Voor het grootste deel zijn dit koopwoningen. Ongeveer twee derde van de woningen is alleen extern toegankelijk. Deze categorie is zo groot omdat bijna alle eengezinswoningen hieronder vallen. De entree van de meeste eengezinswoningen is immers zonder traplopen vanaf de straat bereikbaar.

**Tabel 4-8 Toegankelijkheid van de woningvoorraad naar eigendomsvorm\***

	totaal		koop	huur
	aantal	aandeel		
nultredenwoning	4.050	29%	2.640	1.410
alleen extern toegankelijk	9.440	67%	6.960	2.470
alleen intern toegankelijk	380	3%	200	180
overig	270	2%	160	110
	14.140	100%	9.960	4.170

\*exclusief de categorie overig/onbekend

Nultredenwoningen worden niet alleen bewoond door senioren. Wel neemt het aandeel huishoudens dat een nultredenwoning bewoont duidelijk toe met de leeftijd.

**Tabel 4-9 Huishoudens woonachtig in een nultredenwoning naar leeftijdsklasse**

	aandeel van totaal aantal huishoudens in		
	aantal	aandeel	leeftijdsgroep
< 55 jaar	1.690	42%	20%
55 tot 65 jaar	800	20%	35%
65 tot 75 jaar	640	16%	34%
75 jaar en ouder	920	23%	63%
	4.050	100%	29%

Het aandeel nultredenwoningen dat door 75+ers wordt bewoond ligt lager dan bij de ouderenwoningen. Dit komt omdat onder nultredenwoningen veel appartementen vallen die vaker worden bewoond door juist de jongere leeftijdsgroepen. In totaal wordt 23% van de nultredenwoningen bewoond door huishoudens van 75 jaar of ouder. Wel blijkt dat 63% van de 75+ers in een nultredenwoning woont, terwijl maar 20% van de huishoudens tot 55 jaar in een nultredenwoning woont.

#### 4.4 De behoefte aan geschikte woonruimten en toegankelijke woningen

Aan de huishoudens die hebben aangegeven de komende 5 jaar te willen verhuizen is ook gevraagd naar hun wensen omtrent de toegankelijkheid van de woning en de behoefte aan een specifieke ouderenwoning.

##### De vraag naar woningen voor senioren of mensen met een beperking

In totaal geven 440 woningzoekende huishoudens aan binnen 5 jaar behoefte te hebben aan een specifieke ouderenwoning, met name van het type zelfstandige seniorenwoning of een zelfstandig seniorenappartement. Circa 79% van de huishoudens geeft aan dat de woning gelijkvloers en/of rolstoeltoegankelijk moet zijn. Maar ook de ligging is van belang, namelijk nabij winkelvoorzieningen.

**Tabel 4-10 Vraag naar een specifieke ouderenwoning**

	aantal	aandeel
ja	440	18%
nee	1.810	75%
weet niet	110	5%
onbekend	50	2%
	2.410	100%

**Tabel 4-11 Vraag naar een ouderenwoning per type (ja + weet niet)**

type ouderenwoning	%
zelfstandige seniorenwoning	44%
inleun/aanleunwoning bij zorginstelling	7%
zelfstandig appartement in flat met voorzieningen gericht op senioren	28%
woonzorgcomplex	4%
andere woonvorm/weet niet/onbekend	18%
totaal	100%

**Tabel 4-12 Belangrijkste kenmerken die de gewenste seniorenwoning moet hebben (ouderenwoning ja + weet niet) (meerdere antwoorden mogelijk)**

	Olst-Wijhe	Raalte
gelijkvloers en/of rolstoeltoegankelijk	75%	79%
nabij winkelvoorzieningen	67%	74%
bereikbaar met het openbaar vervoer	32%	38%
nabij zorgvoorzieningen	27%	32%
nabij welzijnsvoorzieningen	13%	30%
extra ruimte om zorg te kunnen verlenen/ontvangen	25%	29%
korte afstand van een zorgpost	16%	17%
anders	5%	8%
totaal	240	540

### Vraag naar nultredenwoningen

Van het totaal aantal woningzoekenden geeft 39% aan op zoek te zijn naar een nultredenwoning. De verdeling over huur en koop is vergelijkbaar. De voorkeur voor een huurwoning is iets groter. Voor een derde van de woningzoekenden is doorgankelijkheid en toegankelijkheid niet belangrijk bij hun woningkeuze.

**Tabel 4-13 Vraag naar nultredenwoningen, naar eigendom\***

	totaal		maakt niet uit,		
	aantal	aandeel	koop	huur	weet nog niet
nultredenwoning	910	39%	370	420	120
alleen extern toegankelijk	710	30%	550	90	70
alleen intern toegankelijk	50	2%	10	30	10
overig	680	29%	490	80	110
<b>totaal</b>	<b>2.350</b>	<b>100%</b>	<b>1.420</b>	<b>620</b>	<b>310</b>

\*exclusief onbekend

Uitgesplitst naar leeftijd wordt duidelijk dat de groep die een nultredenwoning wenst voor een aanzienlijk deel bestaat uit woningzoekenden van boven de 55 jaar. Bijna alle huishoudens boven de 75 met een verhuishwens zoeken in ieder geval een nultredenwoning. Deze huishoudens willen nog een stap op de woningmarkt maken en sorteren daarbij voor op het ouder worden. Men wil vaak zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Indien men verhuist is het belangrijk dat de woning perspectief biedt dat ook zo lang mogelijk te kunnen blijven doen.

**Tabel 4-14 Woonwensen naar toegankelijkheid woning naar leeftijd**

	< 25 jaar	25-40 jaar	40-55 jaar	55-65 jaar	65-75 jaar	75+	totaal
nultredenwoning	-	80	370	220	150	110	910
alleen extern toegankelijk	60	400	210	40	-	-	710
alleen intern toegankelijk	-	-	-	10	40	-	50
overig	30	360	250	20	20	10	680
	80	840	830	280	200	120	2.350

	< 25 jaar	25-40 jaar	40-55 jaar	55-65 jaar	65-75 jaar	75+	totaal
nultredenwoning	0%	9%	44%	77%	73%	92%	39%
alleen extern toegankelijk	67%	48%	26%	14%	2%	0%	30%
alleen intern toegankelijk	0%	0%	0%	3%	18%	0%	2%
overig	33%	43%	30%	6%	8%	8%	29%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

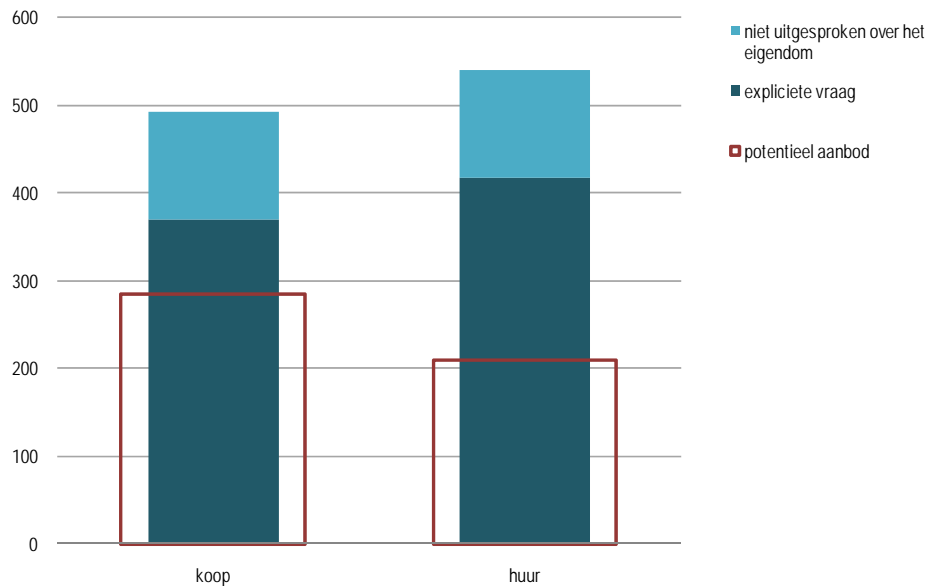
\*exclusief onbekend (circa 40 woningen)



### Vraag versus aanbod

Tegenover de woningvraag van circa 910 nultredenwoningen (van doorstromers) staat een aanbod van circa 490 nultredenwoningen dat vrijkomt als iedereen die dit heeft aangegeven ook daadwerkelijk gaat verhuizen. Er is dus in zekere zin een actueel kwantitatief tekort van ongeveer 420 nultredenwoningen anno 2009. Het tekort lijkt zich wat meer te manifesteren in de huur- dan in de koopsector.<sup>8</sup>

**Figuur 4-2 De vraag naar nultredenwoningen afgezet tegen het potentiële aanbod van nultredenwoningen in 2009**



### Mantelzorg

Bij mantelzorg gaat het om het al dan niet verlenen of ontvangen van onbetaalde zorg van/aan een partner, ouder(s), kind(eren) of ander familielid, vriend of kennis. De zorg is meer dan de gebruikelijke zorg in een persoonlijke relatie en is langdurig en intensief. Mantelzorg is in eerste instantie vaak een teken van een hechte familieband. Daar waar de zorg wordt geboden door vrienden en/of burens is het ook teken van bredere sociale verbanden.

In Raalte heeft 14% van de huishoudens in het afgelopen jaar mantelzorg verleend (1.950 huishoudens) en 6% mantelzorg ontvangen (780 huishoudens).

**Tabel 4-15 Mantelzorg verleend of ontvangen**

	aantal	aandeel
ja, ik heb mantelzorg ontvangen	780	6%
ja, ik heb mantelzorg verleend	1.950	14%
nee, geen van beide	11.150	79%
onbekend	280	2%
	14.160	100%

<sup>8</sup> De gehanteerde methode is hetzelfde als bij de huidige spanning op de markt.

Specifiek voor mantelzorgsituaties kunnen twee woningen naast elkaar worden gebouwd, zodat bijvoorbeeld ouders en kinderen naast elkaar kunnen wonen. Beide woningen zijn zodanig ingericht en uitgerust dat het verlenen van de zorg zo eenvoudig mogelijk wordt gemaakt. Dit soort concepten worden ook wel kangoeroewoningen, tandemwoningen of mantelzorgwoningen genoemd. Aan de bewoners is voorgelegd wat men vindt van een dergelijk woonconcept.

**Tabel 4-16 Interesse in mantelzorgwoningen**

	aantal	aandeel
ik zie er weinig tot niks in	1.860	13%
een prima idee, maar (vooralsnog) niks voor mij	7.500	53%
een prima idee, en ik zou er als hulpgever/hulpontvanger wel in willen wonen	1.830	13%
ik woon nu al zo	340	2%
weet niet/geen mening	2.070	15%
onbekend	560	4%
<b>totaal</b>	<b>14.160</b>	<b>100%</b>

Over het algemeen staan de bewoners er positief tegenover. Circa 68% van de huishoudens vindt het een prima idee of woont nu al zo. Slechts 13% ziet er weinig in. In totaal geven 1.830 huishoudens aan wel op een dergelijke manier te willen wonen. Kanttekening hierbij is dat er wel een match moet bestaan tussen de hulpverlener en de ontvanger. Over het algemeen geldt dat er meer ouderen als hulpontvanger in een dergelijke woning zouden willen wonen dan jongere huishoudens als hulpverlener. Toch is de grootste groep die het een prima idee vindt en wel zo zou willen wonen tussen de 40 en 55 jaar oud. Vermoedelijk gaat het hier om mantelzorgverleners en niet om ontvangers gezien de leeftijdsklasse.

**Tabel 4-17 Interesse in mantelzorgwoningen naar leeftijdsklasse**

	ik zie er weinig tot niks in	een prima idee, maar (vooralsnog) niks voor mij	een prima idee, en ik zou er als hulpgever/hulpontvanger wel in willen wonen	ik woon nu al zo	weet niet/geen mening	totaal
tot 25 jaar	33%	50%	0%	3%	13%	100%
25 tot 40 jaar	7%	69%	14%	2%	7%	100%
40 tot 55 jaar	9%	57%	18%	2%	14%	100%
55 tot 65 jaar	20%	51%	10%	4%	15%	100%
65 tot 75 jaar	23%	44%	7%	1%	24%	100%
75 jaar en ouder	22%	37%	10%	5%	26%	100%
<b>totaal</b>	<b>14%</b>	<b>55%</b>	<b>13%</b>	<b>3%</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>

# Hoofdstuk 5

## Toekomstverwachtingen

### 5.1 Inleiding

De voorgaande hoofdstukken geven een beeld van de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeente Raalte. In dit hoofdstuk kijken we ook naar de toekomst. Deze is onzeker, maar gelukkig zijn er vele modellen voorhanden om toch enig zicht te krijgen op de te verwachten ontwikkelingen in de gemeente Raalte.

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van verschillende prognosemodellen en economische scenario's inzicht gegeven in de te verwachten ontwikkelingen tot 2025. Dit soort prognosemodellen moeten te allen tijde worden beschouwd als effectverkenningen. Ze voorspellen de toekomstige bevolkingsontwikkelingen op basis van bepaalde aannamen. Voor de interpretatie van de uitkomsten zijn de achterliggende aannamen (als dit...), hiermee minimaal zo belangrijk als de uitkomsten (... dan dat).

In dit hoofdstuk belichten we de te verwachten demografische ontwikkelingen vanuit dit perspectief. We maken gebruik van verschillende demografische varianten en geven zo de te verwachten bandbreedte aan waarbinnen de ontwikkelingen van het aantal inwoners en huishoudens zullen plaatsvinden. Een van de belangrijke aannamen bij een demografische prognose is de te realiseren nieuwbouw en de hiermee verweven migratiestromen. Daarmee stuiten we op een 'kip of ei'-vraagstuk, want de demografische prognoses worden vaak tevens benut om het nieuwbouwprogramma vorm te geven. In dit hoofdstuk gaan we uitgebreid in op de aannamen die achter de prognosevarianten liggen.

De toekomstige woningmarkt wordt naast demografische ontwikkelingen ook beïnvloed door economische ontwikkelingen. Ook op dit punt werkt RIGO met verschillende scenario's die in paragraaf 5-3 nader worden toegelicht. Tenslotte wordt aan de hand van één gekozen demografische prognose en drie economische scenario's de kwalitatieve woningbehoefte berekend tot 2015 en 2025.

### 5.2 Demografische ontwikkelingen

#### Prognosemodellen

In deze paragraaf belichten we eerst de te verwachten demografische ontwikkelingen aan de hand van een aantal varianten. Het is van belang om diverse modellen naast elkaar te zetten, zodat goed inzicht ontstaat in de bandbreedte waarbinnen de ontwikkelingen hoogstwaarschijnlijk zullen plaatsvinden. Ten eerste maken we gebruik van twee bestaande prognoses:

- a. De prognose van het CBS/PBL op basis van het Pearl-model (2009);
- b. De Primosprognose 2009 (de provincie Overijssel gebruikt deze prognose bij het maken van prestatieafspraken met gemeenten).

In beide prognoses zitten aannamen omtrent het voorraadbeleid in de gemeente Raalte verweven. RIGO zet naast deze prognose drie eigen varianten. Hierin zijn de diverse aannamen duidelijk en inzichtelijk:

- c. Migratie-nul. Hierbij zijn gemeentegrensoverschrijdende verhuizingen uitgesloten en wordt de ontwikkeling puur en alleen bepaald door de natuurlijke ontwikkeling (geboorte en sterfte);
- d. Migratiesaldo-nul. Hierbij is rekening gehouden met selectieve in- en uitstroom, maar is het saldo van vestiging en vertrek jaarlijks op nul gesteld.
- e. Migratietrend. Hierbij is de migratietrend van de afgelopen jaren doorgetrokken naar de toekomst.

In de eerste RIGO-variant speelt nieuwbouw in de toekomst geen enkele rol. Bij de tweede variant slechts een beperkte: de invloed van de nieuwbouw op de selectieve migratie wordt van het verleden doorgetrokken naar de toekomst. In de laatste variant wordt het voorraadbeleid van de afgelopen jaren doorgetrokken naar de toekomst.

De diverse varianten worden gebruikt om in bandbreedten de mogelijke toekomstige demografische ontwikkelingen te schetsen en om duidelijk te maken wat de verschillende aannamen in prognoses voor effecten hebben op de bevolkingsontwikkelingen.

### **Natuurlijke ontwikkelingen als basis**

De migratie-nulvariant gaat alleen uit van de natuurlijke ontwikkelingen in een gemeente. Bij natuurlijke ontwikkelingen gaat het om processen van geboorte, sterfte en het ouder worden van mensen. Er zijn verschillende zaken van invloed op deze processen, zoals economische ontwikkeling (in perioden van economische groei worden meer kinderen geboren) en het klimaat (hete zomers en koude winters zorgen voor meer sterftegevallen onder ouderen). Deze onzekerheden ten spijt, is en blijft de natuurlijke ontwikkeling met relatief grote zekerheid te voorspellen.

In elk van de prognosemodellen zijn de natuurlijke ontwikkelingen op soortgelijke wijze meegenomen. Bij de migratie-nulvariant is het echter de enige ontwikkeling die is doorgerekend. Daarnaast gaat deze variant uit van de puur theoretische veronderstelling dat niemand over de gemeentegrenzen verhuist. De gemeente wordt als het ware als een eiland beschouwd waar niemand op of af kan. Deze prognose geeft inzicht in de ontwikkeling van puur de eigen bevolking.

### **Migratie als onzekere factor**

Migratiestromen zijn de grote onzekere factor bij demografische prognoses. Binnenlandse migratiestromen worden bepaald door de nieuwbouw, de werkgelegenheidsontwikkeling (binnen en buiten de gemeente) en de relatieve marktpositie van de gemeente (de mate waarin de gemeente aantrekkelijk is voor bepaalde doelgroepen). Bij buitenlandse migratiestromen spelen de ontwikkeling van de wereldeconomie en wereldvrede een belangrijke rol. De veelheid aan invloedsferen maken dat de migratie moeilijk te voorspellen is.

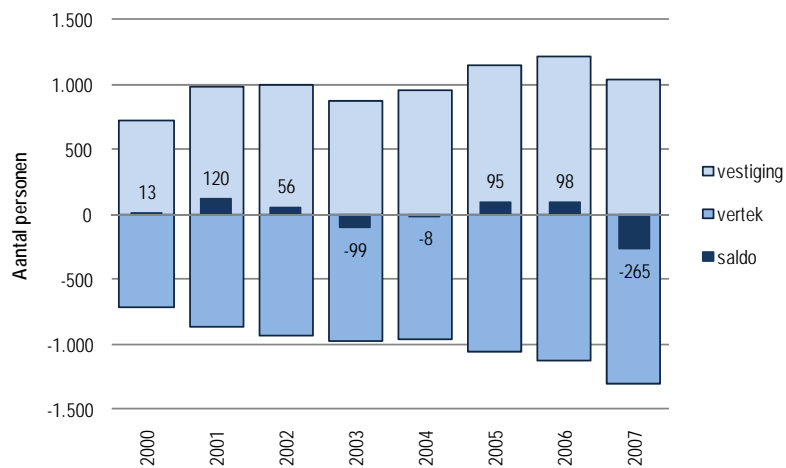
De CBS-prognose en de Primosprognose zijn gebaseerd op geavanceerde modellen om de migratiepatronen te voorspellen. Uiteindelijk spelen hierbij (direct of indirect) de aannamen over de nieuwbouw en werkgelegenheid een belangrijke rol. Helemaal exact zijn deze aannamen niet te achterhalen. In de RIGO-varianten zijn de aannamen omtrent migratie wel helder. Deze zijn gebaseerd op de ontwikkelingen in Raalte in de periode 2003 t/m 2006.

### **Migratie van en naar Raalte**

Zoals eerder vermeld zijn de RIGO-prognoses gebaseerd op recente ontwikkelingen uit het verleden. In deze paragraaf een korte beschrijving hiervan. In de periode 2000 t/m 2007 was het

binnenlands migratiesaldo ongeveer nul. Er hebben ongeveer net zoveel mensen de gemeente verlaten als er zich gevestigd hebben. In Raalte is echter in het jaar 2007 iets bijzonders aan de hand geweest. Het asielzoekerscentrum in de gemeente Raalte is in oktober 2007 gesloten. De binnenlandse vestiging is in 2007 kleiner geweest en het vertrek hoger dan de jaren daarvoor, waardoor het binnenlands migratiesaldo sterk negatief is geweest dat jaar ten opzichte van de jaren daarvoor. De migratie in het jaar 2007 is in de prognoses voor Raalte daarom buiten beschouwing gelaten omdat deze bewegingen door de sluiting van het centrum niet naar de toekomst kan worden doorgetrokken. Kijken we naar de periode 2003 t/m 2006, dan is het migratiesaldo gemiddeld positief geweest (+21 personen gemiddeld per jaar). De migratiesaldo's in het verleden zijn echter ook beïnvloed door de opgeleverde nieuwbouw. In deze periode is de woningvoorraad netto met ruim 100 woningen per jaar toegenomen.

**Figuur 5-1 Jaarlijkse vestiging, vertrek en migratiesaldo (binnenlands) voor de gemeente Raalt<sup>9</sup>**

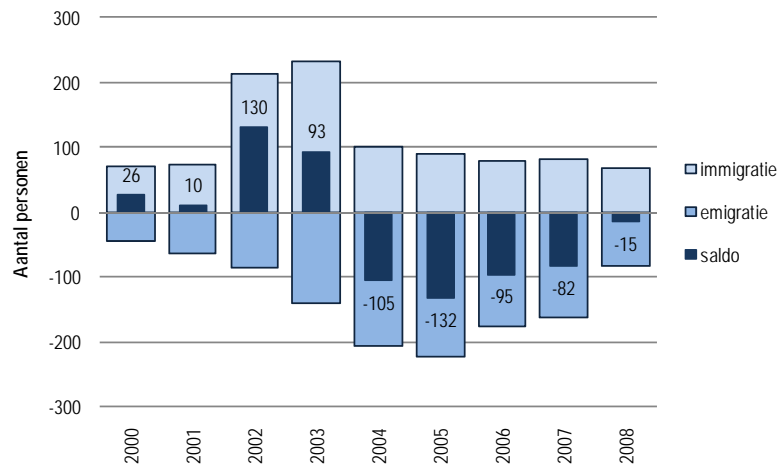


Bron: CBS, bewerking RIGO

<sup>9</sup> De vestiging en vertrek tussen gemeenten was ten tijde van de analyses nog niet bekend voor het jaar 2008.

Het buitenlands migratiesaldo is vanaf 2004 negatief geweest. Echter dit is een ontwikkeling die zich ook landelijk heeft voorgedaan. Ook Primos en het CBS hanteren deze ontwikkeling als uitgangspunt in hun prognoses. Het negatieve saldo van de afgelopen jaren is echter sterk negatief geweest. In de RIGO-prognoses is dezelfde periode doorgetrokken als de binnenlandse migratie.

**Figuur 5-2** Jaarlijkse vestiging, vertrek en migratiesaldo (buitenlands) voor de gemeente Raalte

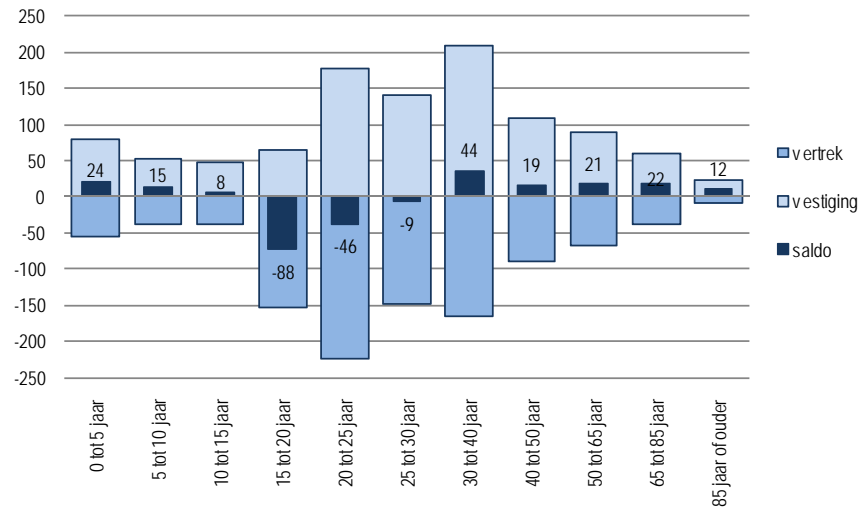


Bron: CBS, bewerking RIGO

Niet alleen de totale migratie is van belang, maar juist ook de migratie verdeeld naar de verschillende leeftijdsgroepen. Dit ten eerste omdat de leeftijd sterk samenhangt met de huishoudenvorming (als er veel jonge kinderen bijkomen levert dit op korte en middellange termijn nauwelijks een nieuwe woningbehoefte), ten tweede omdat verschillende leeftijdsgroepen verschillende woonwensen hebben.

In de volgende figuur is de migratie naar leeftijd weergegeven. Vooral jongeren tussen de 15 en 25 jaar hebben de gemeente vaker verlaten dan in de gemeente Raalte zijn komen wonen. Deze jongeren gaan veelal elders studeren en/of werken. De gemeente heeft in deze periode juist meer gezinnen (met kinderen) aangetrokken dan er de gemeente hebben verlaten.

**Figuur 5-3 Vestiging, vertrek en migratiesaldo (binnenlands) voor de gemeente Raalte, vierjarig gemiddelde 2003-2006**



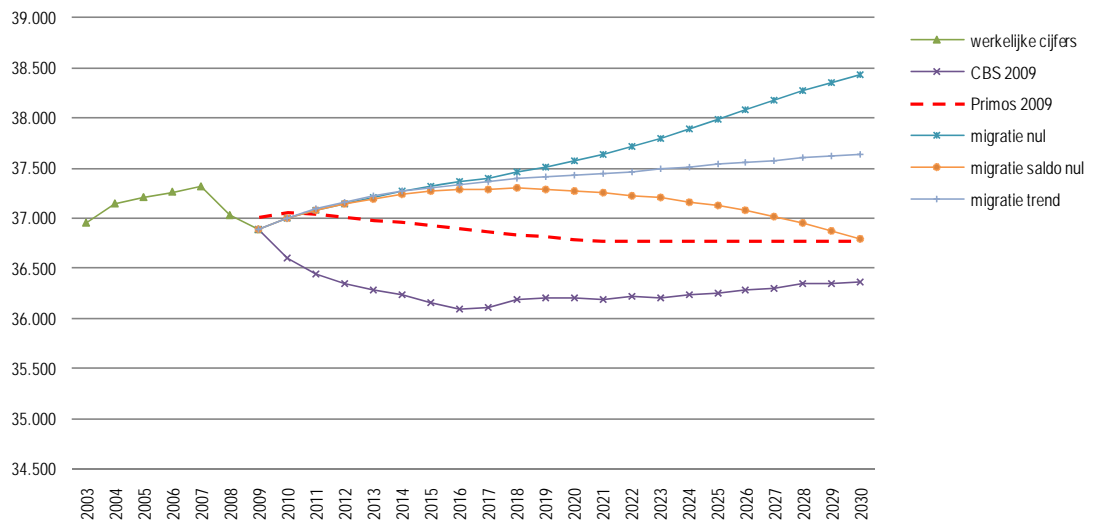
Bron: CBS, bewerking RIGO

In de RIGO-migratiesaldo-nulvariant wordt rekening gehouden met deze selectieve in- en uitstroom. Hoewel bij deze variant sommige mensen de gemeente verlaten en andere zich vestigen, wordt het saldo van beide stromen jaarlijks op 0 gesteld. Bij de migratietrendvariant wordt het saldo niet op nul gesteld, maar worden de trends van vestiging en vertrek, en dus ook de nieuwbouw, naar de toekomst doorgetrokken.

## De uitkomsten vergeleken

Verschillende benaderingen leveren verschillende uitkomsten en tezamen geven ze een beeld van de bandbreedten waarbinnen de bevolking van Raalte zich waarschijnlijk zal gaan ontwikkelen. In de volgende figuur staan de uitkomsten van de verschillende varianten in absoluut aantal inwoners weergegeven. De voorspellingen liggen voor wat betreft het aantal inwoners vrij ver uit elkaar. De CBS-prognose 2009 heeft de laagste voorspelling en gaat zelfs uit van een afname. Dit geldt ook voor de Primosprognose, maar de daling in de Primosprognose is kleiner.

**Figuur 5-4** *Bevolkingsontwikkeling in de gemeente Raalte volgens CBS, Primos 2007, migratie nul, migratiesaldo nul en migratie trend*



Bron: CBS, Primos en RIGO

**Tabel 5-1** *Ontwikkeling aantal inwoners volgens verschillen prognosemodellen*

	migratie nul	migratie saldo nul	migratie trend	CBS 2009	Primos 2009
2009	36.890	36.890	36.890	36.890	37.010
2015	37.310	37.270	37.310	36.160	36.930
2025	37.990	37.120	37.540	36.260	36.770
	migratie nul	migratie saldo nul	migratie trend	CBS 2009	Primos 2009
2009-2015	420	380	420	-730	-80
2009-2025	1.100	230	650	-630	-240

De RIGO-prognose migratie nul gaat uit van de grootste toename van het aantal inwoners. In deze (theoretische) variant wordt uitgegaan van geen vestiging van jonge gezinnen, maar ook geen vertrek van jongeren. Het binnenlands migratiesaldo is de afgelopen periode positief geweest. In de variant waarbij de ontwikkelingen in de afgelopen 5 jaar worden doorgetrokken naar de toekomst is dan ook sprake van een stijging van het aantal inwoners. Dit geldt niet wanneer uit wordt gegaan van een binnenlands migratiesaldo dat in evenwicht is, maar waarbij nog wel de leeftijdsspecifieke verhuizingen plaatsvinden.



In de volgende tabel is de bevolkingsopbouw naar samenstelling van de bevolking naar leeftijd weergegeven voor de verschillende varianten in de periode 2009-2025. Voor alle varianten geldt dat het aandeel ouderen sterk toeneemt. Dat er vergrijzing plaats zal vinden is met andere woorden een feit.

**Tabel 5-2 Bevolkingsopbouw in de gemeente Raalte in 2009 en 2025 volgens Primos, migratie nul, migratiesaldo nul, migratie trend en het CBS**

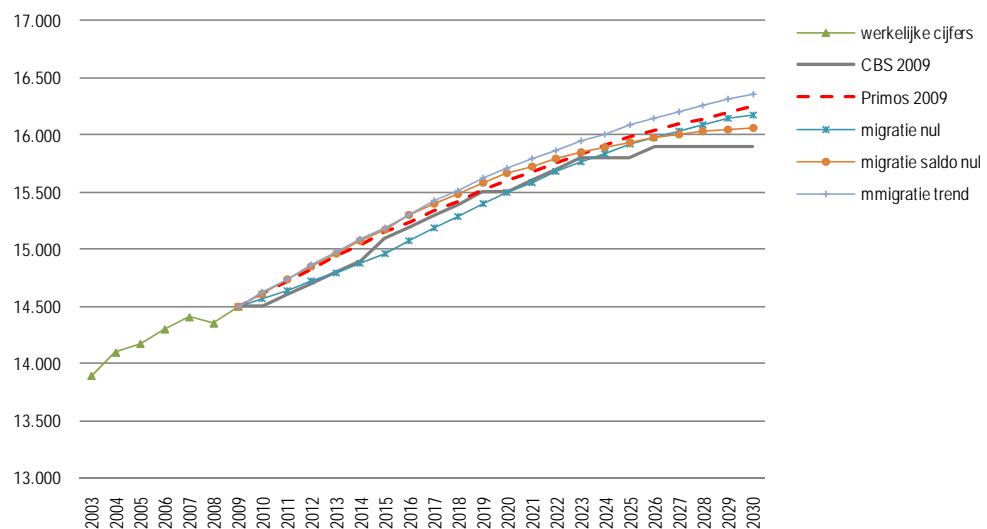
	2009	migratie nul	migratiesaldo nul	migratie trend	Primos	CBS
< 15 jaar	19%	16%	16%	16%	15%	16%
15 tot 25 jaar	12%	11%	11%	11%	10%	12%
25 tot 35 jaar	9%	13%	10%	10%	11%	12%
35 tot 45 jaar	14%	10%	10%	10%	10%	10%
45 tot 55 jaar	17%	10%	12%	12%	12%	11%
55 tot 65 jaar	13%	15%	16%	16%	16%	15%
> 65 jaar	16%	25%	26%	26%	26%	23%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, Primos, RIGO

### Ontwikkelingen in aantal huishoudens

Voor de ontwikkelingen op de woningmarkt is vooral de ontwikkeling van de huishoudens van belang, meer nog dan de ontwikkeling van het aantal inwoners. De bevolkingsontwikkeling zoals getoond in de vorige paragraaf hoeft niet te gelden voor het aantal huishoudens. Het aantal inwoners kan bijvoorbeeld afnemen, maar het aantal huishoudens toenemen. Deze ontwikkeling is te verklaren door gezinsverdunding als gevolg van individualisering en extramuralisering. De individualisering zorgt voor een toenemend aantal alleenstaanden in verschillende leeftijdsklassen. De extramuralisering zorgt ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen (en dus langer een zelfstandig huishouden vormen). Het CBS houdt bij zijn prognose rekening met deze trends. Ook in de RIGO-prognoses zijn deze trends meegenomen, evenals in Primos. In welke mate bepaalde trends in Primos zijn meegenomen is niet exact te achterhalen.

**Figuur 5-5 Huishoudensontwikkeling in de gemeente Raalte volgens het CBS 2009, Primos 2009, migratie nul, migratiesaldo nul en migratie trend**



Bron: CBS, Primos, RIGO

In de volgende tabel is de huishoudensontwikkeling in de gemeente Raalte weergegeven volgens de verschillende prognosemodellen. Duidelijk is dat het aantal huishoudens in de periode 2009-2025 ergens tussen de 910 (CBS 2009) en 1.580 (migratie trend) zal toenemen. De Primosprognose 2009 gaat uit van een toename van 660 huishoudens in de periode 2009-2015 en 1.500 in de periode 2009-2025.

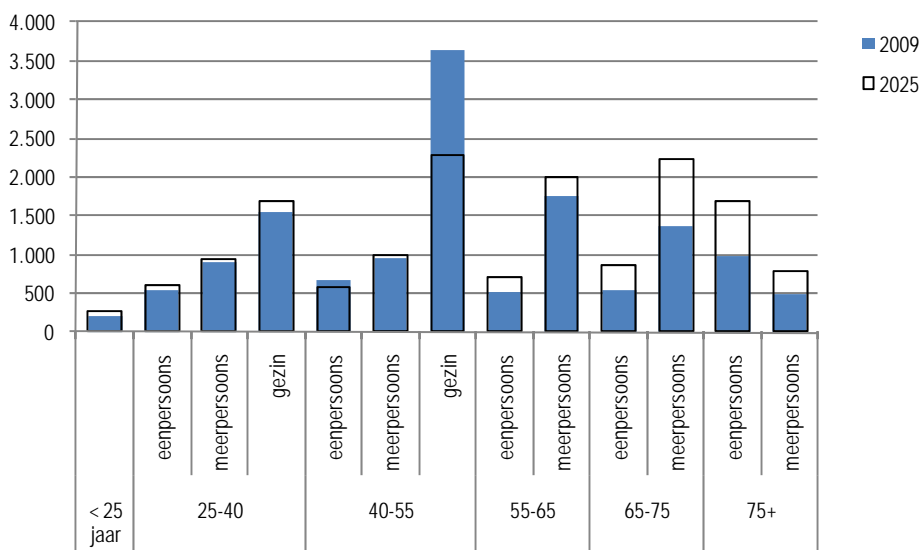
**Tabel 5-3 Ontwikkeling huishoudens (2009 is in Primos een geschatte prognose-uitkomst)**

	migratie nul	gratie saldo nul	migratie trend	CBS 2009	Primos 2009
2009	14.500	14.500	14.500	14.890	14.490
2015	14.960	15.180	15.190	15.100	15.150
2025	15.910	15.940	16.080	15.800	15.990
	migratie nul	gratie saldo nul	migratie trend	CBS 2009	Primos 2009
2009-2015	460	680	690	210	660
2009-2025	1.410	1.440	1.580	910	1.500

Bron: CBS, Primos, RIGO

Vanuit de provincie wordt gewerkt met de Primosprognose 2009 om de woningbouwafspraken vorm te geven. In de periode 2009-2015 komt Primos uit op een toename van ca. 660 huishoudens en in de periode 2009-2025 1.500 huishoudens.

**Figuur 5-6 Huishoudensontwikkelingen in de gemeente Raalte, 2009 – 2025 (Primos 2009)**



Bron: enquêtebestand, Primos, RIGO

Een toename zien we vooral in de oudere leeftijdsgroepen en een afname bij de gezinnen in de leeftijd 40 tot 55 jaar.<sup>10</sup> Ook landelijk neemt deze groep in aantal en aandeel af. Deze voorspelde ontwikkelingen hebben gevolgen voor de toekomstige kwalitatieve woningenvraag, welke in de volgende paragraaf verder uitgewerkt zal worden.

<sup>10</sup> Dit blijken vooral de gezinnen in de leeftijd 35 tot 50 jaar te zijn.

Opvallend zijn de grote verschillen tussen de prognosemodellen op het gebied van het aantal voorspelde inwoners, die we juist niet zien bij de voorspellingen rondom aantal huishoudens. De modellen hanteren dan ook verschillende aannamen. Een verklaring zit met name in de voorspelde bevolkingsopbouw zowel voor wat betreft de leeftijdsopbouw als het aantal een- en meerpersoonshuishoudens. Als we bijvoorbeeld Primos 2009 vergelijken met de RIGO-trendprognose, dan zien we dat Primos uitgaat van een grotere toename van het aantal huishoudens tussen de 25 en 35 jaar dan in het verleden het geval is geweest - maar juist een grotere afname van het aantal personen tussen de 15 en 25 jaar voorspelt.

### 5.3 Economische scenario's

De prognoses omtrent de economische ontwikkelingen in Nederland volgen elkaar momenteel in hoog tempo op. Niemand kan exact voorspellen welke effecten de kredietcrisis uiteindelijk op de reële economie zal hebben. RIGO werkt in deze studie met twee scenario's:

- ✓ Zwarecrisisvariant (ZWC), waarbij de crisis een flinke impact heeft op de korte en langere termijn;
- ✓ Lichtecrisisvariant (LC), waarbij na een relatief korte dip in de economische ontwikkeling de groei weer doorzet.

Eerder werkten we nog met een derde variant, namelijk het scenario dat uitgaat van de ontwikkelingen uit het verleden. Dit scenario bleek in deze tijd veel te positief te zijn om mee te rekenen in de tijd waar juist de crisis een enorme invloed heeft op de woningmarkt. We hebben er daarom voor gekozen om twee economische scenario's uit te werken.

De economische scenario's worden in deze studie gebruikt om inzicht te verschaffen in de omvang van de (potentiële) doelgroep van beleid en de ontwikkeling van de woningbehoefte. Hierbij zijn vooral van belang (a) de ontwikkeling van de koopkracht en hiermee samenhangend (b) de ontwikkeling van de werkgelegenheid. In onderstaande tabel staat de veronderstelde ontwikkeling van de koopkracht weergegeven.

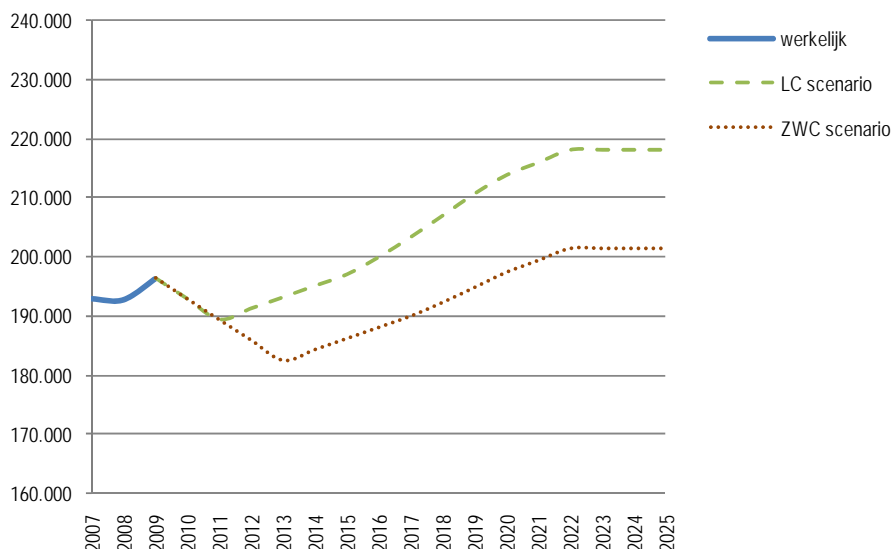
**Tabel 5-4 De aangenomen koopkrachtontwikkeling volgens de scenario's ZWC, LC**

		<i>Loon / winst</i>	<i>Uitkering</i>	<i>Pensioen</i>
ZWC	periode 2008 - 2010	0,00	0,00	0,00
	periode 2010 - 2015	-2,60	-2,60	-1,70
	periode 2015 - 2020	0,00	0,00	0,00
	periode 2020 - 2025	0,50	0,50	0,50
		<i>Loon / winst</i>	<i>Uitkering</i>	<i>Pensioen</i>
LC	periode 2008 - 2010	0,00	0,00	0,00
	periode 2010 - 2015	-0,15	-0,15	-1,00
	periode 2015 - 2020	0,50	0,50	0,50
	periode 2020 - 2025	1,00	1,00	1,00

In de zware- en lichtecrisisscenario's gaan we uit van een daling van de koopkracht op de korte termijn, gevolgd door een stijging op de langere termijn. De mate waarin loopt uiteraard uiteen. De aangenomen daling van de koopkracht in de jaren 2010-2015 komt overeen met de daling in de periode begin jaren 80. Dat waren weliswaar andere tijden, maar ook nu zou de koopkracht best wel eens flink kunnen dalen. Ook bij de lichtecrisisvariant gaan we uit van daling van de koopkracht.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de werkgelegenheid baseren we ons op de regio specifieke prognoses van het aantal banen van het UWV Werkbedrijf. In de regio neemt het aantal banen volgens de lichtecrisisvariant af tot 2011 om daarna weer toe te nemen (zie volgende figuur). Bij de zwarecrisisvariant neemt het aantal banen af tot 2013. Rond 2021 is het aantal banen terug op het niveau van 2009.

**Figuur 5-7 Ontwikkeling aantal banen in de regio IJssel en Vecht en de Stedendriehoek**



Bron: UWV/RIGO

## 5.4 Opgaven voor de toekomst

Zoals eerder vermeld zijn de woningbouwafspraken met de provincie zojuist gemaakt. In dit woningmarktonderzoek gaat het dan ook niet alleen om de aantallen te bouwen woningen, maar juist ook om de kwalitatieve invulling daarvan. De woningbouwafspraken zijn gemaakt op basis van de Primosprognose. Om de opgaven voor de toekomst te bepalen wordt hierbij aangesloten. Dit wil zeggen dat er wordt uitgegaan van een groei van ca. 660 huishoudens tot 2015 en 1.500 tot 2025. Dit leidt tot een uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad. Daarnaast geldt dat verschuivingen in de huishoudensamenstelling leiden tot kwalitatieve opgaven. Hierbij gaat het niet alleen om demografische veranderingen, maar ook om de veranderingen qua inkomenssituatie. In deze paragraaf bepalen we de fysieke opgaven die voortkomen uit de optelsom van deze ontwikkelingen.

Om de opgave te berekenen wordt ook rekening gehouden met woonwensen van woningzoekenden, zoals het gegeven dat een groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens op zoek is naar een eengezinskoopwoning. Er wordt echter geen rekening gehouden met de woningvraag van potentiële starters. In de demografische prognose wordt er immers al van uitgegaan dat de starters van nu in de toekomst een zelfstandig huishouden zijn gaan vormen. Wel zullen we laten zien hoe groot de groep starters naar verwachting in 2015 en 2025 zal zijn.

De woningbehoefte bestaat dus simpel gezegd uit de optelsom van 1) de huidige woonsituatie van de niet verhuisgeneigde huishoudens; en 2) de gewenste woonsituatie van de wel verhuisgeneigde huishoudens (exclusief starters), rekening houdend met demografische en economische ontwikkelingen.

### Kwalitatieve opgave op basis van de Primosprognose<sup>11</sup>

In deze paragraaf wordt de berekende behoefte vergeleken met de huidige voorraad in Raalte. Dit geeft een beeld in welke kwaliteiten de opgaven op korte en langere termijn met name liggen. Een exacte vergelijking is niet mogelijk omdat een deel van de verhuisgeneigde huishoudens geen expliciete voorkeur heeft voor een bepaald type of eigendomsvorm.

**Tabel 5-5 De benodigde woningvoorraad in 2015 naar eigendom en type woning**

		voorraad 2009	behoefte 2015 ZWC	verschil behoefte 2015		
				ZWC - voorraad 2009	behoefte 2015 LC	LC - voorraad 2009
koop	eengezins	9.320	9.720	400	9.800	480
	meergezins	420	510	90	520	100
	eg of mg	250	330	80	330	80
	totaal	9.990	10.560	570	10.650	660
huur	eengezins	3.260	2.760	-500	2.710	-550
	meergezins	670	840	170	830	160
	eg of mg	240	460	220	440	200
	totaal	4.170	4.060	-110	3.980	-190
huur of koop	eengezins	-	120	120	120	120
	meergezins	-	60	60	60	60
totaal		14.160	14.800	640	14.800	640

**Tabel 5-6 De benodigde woningvoorraad in 2025 naar eigendom en type woning**

		voorraad 2009	behoefte 2025 ZWC	verschil behoefte 2025		
				ZWC - voorraad 2009	behoefte 2025 LC	LC - voorraad 2009
koop	eengezins	9.320	10.270	950	10.430	1.110
	meergezins	420	740	320	750	330
	eg of mg	250	360	110	360	110
	totaal	9.990	11.370	1.380	11.540	1.550
huur	eengezins	3.260	2.650	-610	2.530	-730
	meergezins	670	950	280	930	260
	eg of mg	240	480	240	450	210
	totaal	4.170	4.080	-90	3.910	-260
huur of koop	eengezins	-	110	110	110	110
	meergezins	-	70	70	60	60
totaal		14.160	15.620	1.460	15.620	1.460

Duidelijk is dat als rekening wordt gehouden met de wensen van de verhuisgeneigden de behoefte aan eengezinskoopwoningen het grootst is, zowel tot 2015 als tot 2025 en voor beide economische scenario's. Daarnaast is de behoefte (zonder de twijfelaars) aan zowel huur- als koopappartementen groter dan de huidige voorraad biedt. De behoefte aan eengezinshuurwoningen is kleiner dan de voorraad. Het is vooral afhankelijk van het economisch tij in hoeverre

<sup>11</sup> De totalen wijken iets af van de Primosprognose, omdat gebruik is gemaakt van de relatieve toename uit Primos. In de bijlage staan extra de tabellen weergegeven waarin een combinatie is gemaakt van typen en prijsklassen

een deel van de twijfelaars in de toekomst voor dit segment zal kiezen en hoe groot het overschot daadwerkelijk zal zijn.

In onderstaande tabellen is de behoefte uitgesplitst naar prijs. Het gaat hierbij om de groep die expliciet heeft aangegeven een huur- of koopwoning te wensen. De groep die twijfelt is samengevat onder de noemer 'huur of koop'.

**Tabel 5-7 De benodigde woningvoorraad in 2015 naar eigendomsvorm en prijs**

		voorraad	behoefte	verschil behoefte	behoefte	verschil behoefte
		2009	2015 ZWC	ZWC - voorraad 2009	2015 LC	LC - voorraad 2009
koop	tot € 182.500	410	450	40	450	40
	€ 182.500 tot € 255.000	3.380	3.690	310	3.680	300
	€ 255.000 tot € 395.000	4.260	4.270	10	4.330	70
	€ 395.000 of meer	1.590	1.690	100	1.730	140
	onbekend	360	470	110	460	100
	<b>totaal</b>	<b>10.000</b>	<b>10.570</b>	<b>570</b>	<b>10.650</b>	<b>650</b>
huur	tot € 358	930	830	-100	820	-110
	€ 358 tot € 512	2.440	2.420	-20	2.380	-60
	€ 512 tot € 648	530	450	-80	440	-90
	€ 648 of meer	120	100	-20	100	-20
	onbekend	160	260	100	250	90
	<b>totaal</b>	<b>4.180</b>	<b>4.060</b>	<b>-120</b>	<b>3.990</b>	<b>-190</b>
huur of koop	-	180	180	180	180	
<b>totaal</b>	<b>14.160</b>	<b>14.800</b>	<b>640</b>	<b>14.800</b>	<b>640</b>	

**Tabel 5-8 De benodigde woningvoorraad in 2025 naar eigendomsvorm en prijs**

		voorraad	behoefte	verschil behoefte	behoefte	verschil behoefte
		2009	2025 ZWC	ZWC - voorraad 2009	2025 LC	LC - voorraad 2009
koop	tot € 182.500	410	500	90	490	80
	€ 182.500 tot € 255.000	3.380	4.020	640	3.960	580
	€ 255.000 tot € 395.000	4.260	4.520	260	4.650	390
	€ 395.000 of meer	1.590	1.790	200	1.910	320
	onbekend	360	540	180	520	160
	<b>totaal</b>	<b>10.000</b>	<b>11.370</b>	<b>1.370</b>	<b>11.530</b>	<b>1.530</b>
huur	tot € 358	930	810	-120	780	-150
	€ 358 tot € 512	2.440	2.460	20	2.350	-90
	€ 512 tot € 648	530	450	-80	430	-100
	€ 648 of meer	120	110	-10	100	-20
	onbekend	160	260	100	240	80
	<b>totaal</b>	<b>4.180</b>	<b>4.090</b>	<b>-90</b>	<b>3.900</b>	<b>-280</b>
huur of koop	-	170	170	170	170	
<b>totaal</b>	<b>14.160</b>	<b>15.620</b>	<b>1.460</b>	<b>15.620</b>	<b>1.460</b>	

Zowel tot 2015 als tot 2025 is de vraag naar huurwoningen kleiner dan de huidige woningvoorraad. Dit geldt met name voor de goedkoopste sector. Het potentiële overschot verdwijnt als we de groep die twijfelt tussen de koop – en huursector erbij betrekken: deze groep wenst

vooral een woning in het goedkopere segment, ongeacht een koop- of huurwoning. Er ligt met name een opgave voor de grondgebonden koopwoningen in de prijsklasse 182.500 tot 255.000 euro, maar ook in de prijsklassen daarboven. Hierbij geldt dat de extra behoefte aan het duurere segment deels een kwaliteitswens is: niemand wenst immers een hoge prijs te betalen.

### Starters

Zoals vermeld is bij bovenstaande geen rekening gehouden met de starters op de woningmarkt. Echter ook in 2015 en 2025 zal er een groep inwonenden zijn die een begin wil maken met de wooncarrière. Het gaat om respectievelijk 760 en 620 huishoudens die mogelijk in Raalte op zoek zijn naar een zelfstandige woonruimte. Het aantal starters neemt ten opzichte van 2009 iets af. Dit is te verklaren door de voorspelde forse afname van het aantal gezinnen in de middelbare leeftijd. Of de groep starters er tegen die tijd binnen een aanvaardbare tijd in slaagt een woning te vinden, is afhankelijk van het functioneren van de woningmarkt van dat moment. Het is niet zo dat het voorkomen van de aanwezigheid van een groep starters in de toekomst een doelstelling van beleid is. Voor het goed functioneren van de woningmarkt is spanning op de markt nodig. De ontwikkeling van de startersvraag leidt daarom niet per definitie tot een uitbreidingsopgave.

### Nultredenwoningen

In onderstaande tabellen staat de behoefte voor wat betreft de nultredenwoningen weergegeven. De behoefte aan nultredenwoningen neemt door de vergrijzing sterk toe: het gaat om circa 800 woningen tot 2015 en 1.420 tot 2025 ten opzichte van de huidige voorraad. De toename heeft voornamelijk betrekking op huurappartementen en eengezinswoningen in de koopsector. Wat betreft eengezinswoningen zullen veel huishoudens zelf in staat zijn hun eigen woning aan te passen, zodat deze in de categorie nultreden gaat vallen. Het gaat hier dus niet alleen om een uitbreidingsopgave, maar vooral ook om een aanpassingsopgave. Dit is anders voor de appartementen: hierbij gaat het vooral om een uitbreidings- en/of vervangingsopgave.

**Tabel 5-9 De ontwikkeling van de behoefte aan nultredenwoningen, 2009-2015**

		voorraad	behoefte	verschil	behoefte	verschil
		2009	2015 ZWC	ZWC - voorraad	2015 LC	LC - voorraad
		2009				
koop	eengezins	2.310	2.610	300	2.630	320
	meergezins	230	350	120	350	120
	eg of mg	110	140	30	140	30
	totaal	2.650	3.100	450	3.120	470
huur	eengezins	750	680	-70	670	-80
	meergezins	470	670	200	660	190
	eg of mg	180	320	140	310	130
	totaal	1.400	1.670	270	1.640	240
huur of koop	eengezins	-	50	50	50	50
	meergezins	-	30	30	30	30
totaal		4.050	4.850	800	4.840	790

**Tabel 5-10 De ontwikkeling van de behoefte aan nulredenwoningen, 2009-2025**

		voorraad	behoefte	verschil behoefte	behoefte	verschil behoefte
		2009	2025 ZWC	ZWC - voorraad 2009	2025 LC	LC - voorraad 2009
koop	eengezins	2.310	2.940	630	2.990	680
	meergezins	230	540	310	550	320
	eg of mg	110	140	30	140	30
	totaal	2.650	3.620	970	3.680	1.030
huur	eengezins	750	660	-90	640	-110
	meergezins	470	760	290	750	280
	eg of mg	180	340	160	320	140
	totaal	1.400	1.760	360	1.710	310
huur of koop	eengezins	-	50	50	50	50
	meergezins	-	40	40	30	30
totaal		4.050	5.470	1.420	5.470	1.420

## 5.5 Ontwikkeling inkomensgroepen

De komende jaren zal het aantal huishoudens dat tot de doelgroep behoort toenemen. Dit ten eerste omdat het totaal aantal huishoudens toeneemt en ten tweede als gevolg van de economische ontwikkelingen. De huidige crisis zal vooral in de eerstvolgende jaren zorgen voor een toename van de doelgroep, het meeste bij het zwarecrisisscenario. Daarna gaat ook de vergrijzing een rol spelen.

**Tabel 5-11 De ontwikkeling van de doelgroep en de middeninkomens in de periode 2009-2020 volgens het zware- en het lichtcrisisscenario**

	2009		2015				2025			
	aantal	aandeel	ZWC		LC		ZWC		LC	
			aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel
doelgroep	5.050	36%	5.600	38%	5.480	37%	6.020	39%	5.730	37%
middeninkomens	3.100	22%	3.380	23%	3.340	23%	3.740	24%	3.580	23%
overige huishoudens	6.000	42%	5.820	39%	5.980	40%	5.860	38%	6.310	40%
totaal	14.160	100%	14.800	100%	14.800	100%	15.620	100%	15.620	100%



Het aantal doelgroep huishoudens neemt door de vergrijzing vooral toe onder huishoudens ouder dan 65 jaar, het meest bij het zwarecrisis scenario. Het aandeel 65-plussers dat tot de doelgroep behoort neemt overigens af. De ouderen van de toekomst zijn over het algemeen meer vermogend dan de huidige generatie ouderen.

**Tabel 5-12 Aantal doelgroep naar huishoudentype en leeftijd in 2009 en 2020 volgens het zware- en het lichtcrisis scenario**

		2009	verschil 2009- 2015 zwc	verschil 2009- 2025 zwc	verschil 2009- 2015 lc	verschil 2009- 2025 lc
< 25 jaar		160	60	40	60	30
25-40 jaar	eenpersoons	90	10	10	0	10
	meerpersoons	300	50	20	40	-20
	gezin	380	-50	40	-60	0
40-55 jaar	eenpersoons	240	-20	-50	-30	-60
	meerpersoons	260	30	10	20	-20
	gezin	740	-50	-260	-70	-300
55-65 jaar	eenpersoons	230	60	80	50	60
	meerpersoons	530	80	20	40	-50
65-75 jaar	eenpersoons	290	40	140	40	140
	meerpersoons	790	230	390	220	370
75+	eenpersoons	710	90	380	90	380
	meerpersoons	330	20	150	20	150
		5.050	550	960	430	680

# Hoofdstuk 6

## De kernen in beeld

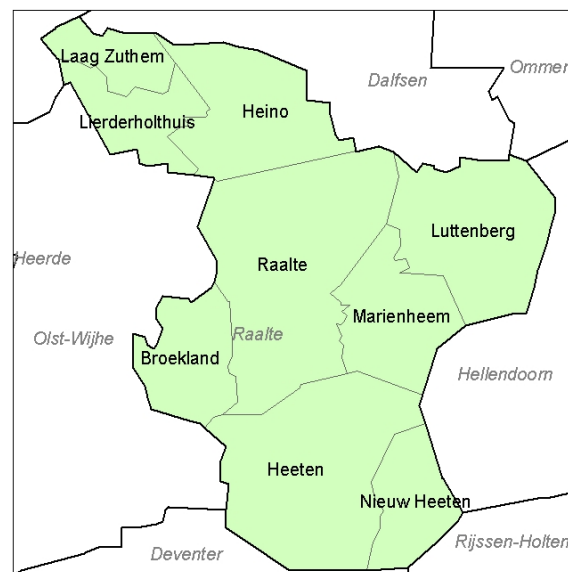
### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten uit de enquête ook op kernniveau weergegeven. Op basis van registratiegegevens geven we per kern een beeld van de zelfstandige woningvoorraad, de bevolkingsopbouw en de huishoudensamenstelling. Vervolgens wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid, de woonwensen per kern en de binding met de eigen kern.

Het hoofdstuk wordt afgesloten met een indicatie van de vergrijzing per kern.

De kernen zijn ingedeeld volgens onderstaand kaartje. In de tabellen en figuren worden de gebieden Raalte, Heino, Heeten, Nieuw Heeten, Luttenberg, Mariënheem, Broekland en overig Raalte onderscheiden. Waarbij overig Raalte bestaat uit Laag Zuthem en Lierderholthuis.

**Figuur 6-1 Gebiedsindeling Raalte**



De kern Raalte is de grootste kern binnen de gemeente. De helft van het aantal inwoners in de gemeente woont in de kern Raalte. Daarna volgen de kernen Heino en Heeten. Nieuw Heeten, Broekland en overig Raalte zijn de kleinste deelgebieden, met ieder afzonderlijk circa 400 huishoudens.

## 6.2 Huishoudens en woningvoorraad

Op basis van gegevens van de gemeente over de leeftijdsamenstelling van de inwoners naar kern hebben we een schatting gemaakt van de leeftijdsverdeling van de huishoudens in de verschillende kernen. Net als in de gemeente totaal is ook per kern het aantal jongeren tot 25 jaar klein. De kern Raalte heeft relatief de meeste jonge huishoudens. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder laat geen hele grote verschillen zien tussen de diverse kernen. In Heino wonen relatief de meeste 65+ers, 26%, en in overig Raalte het laagste aandeel 65+ers,, namelijk 14%.

**Tabel 6-1 Indicatie van de leeftijdsverdeling zelfstandig wonende huishoudens naar kern**

	tot 25 jaar		25 tot 40 jaar		40 tot 55 jaar		55 tot 65 jaar		65 tot 75 jaar		75+		totaal	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Raalte	190	3%	1.700	22%	2.675	35%	1.180	15%	1.100	14%	780	10%	7.630	100%
Heino	10	0%	525	20%	960	36%	460	17%	385	15%	305	12%	2.650	100%
Heeten	5	0%	255	19%	550	41%	200	15%	155	11%	170	13%	1.330	100%
Nieuw Heeten	0	0%	95	23%	160	39%	70	17%	55	13%	30	7%	410	100%
Luttenberg	0	0%	160	20%	325	41%	135	17%	100	12%	75	9%	790	100%
Mariënheem	0	0%	120	23%	215	40%	85	16%	70	13%	40	8%	530	100%
Broekland	0	0%	70	17%	200	49%	75	18%	35	8%	35	8%	410	100%
Overig	0	1%	80	19%	190	48%	75	18%	25	6%	30	7%	400	100%
Totaal	210	1%	3.010	21%	5.280	37%	2.275	16%	1.920	14%	1.460	10%	14.160	100%

Zoals ook in de voorgaande hoofdstukken gemeld is niet alleen de leeftijd en het type huishouden bepalend voor de woningkeuze. Ook inkomen speelt daarbij een belangrijke rol. In de gehele gemeente zagen we dat de doelgroep (de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag) ca. 36% beslaat. In de kernen Heeten en Mariënheem behoort ca. 43% van de huishoudens tot de doelgroep en in Broekland 29%. Het merendeel van de doelgroep huishoudens in de gemeente woont in de kern Raalte (ruim de helft).

**Tabel 6-2 Inkomensgroepen per kern**

	doelgroep			middeninkomens		
	aantal	aandeel	aandeel van het totaal aantal huishoudens per kern	aantal	aandeel	aandeel van het
Raalte	2.770	55%	36%	1.560	50%	20%
Heino	790	16%	30%	660	21%	25%
Heeten	570	11%	43%	270	9%	20%
Nieuw Heeten	150	3%	37%	110	4%	27%
Luttenberg	280	6%	35%	200	6%	25%
Mariënheem	230	5%	43%	110	4%	21%
Broekland	120	2%	29%	100	3%	24%
overig Raalte	130	3%	33%	90	3%	23%
totaal	5.050	100%	36%	3.100	100%	22%

Vaak wordt de grootte van de doelgroep 1-op-1 vergeleken met de kernvoorraad, in de gemeente de sociale huurvoorraad tot de tweede aftoppingsgrens. Deze vergelijking is echter niet zomaar te maken, omdat niet elk doelgroep huishouden in een kernvoorraad woont of wil wonen. Een deel van de huishoudens met een laag inkomen woont ook in de koopvoorraad, zie ook hoofdstuk 2.

Wel zien we uiteraard een verband tussen de grootte van de doelgroep en de grootte van de kernvoorraad per kern. Het merendeel van de woningen in de kernvoorraad staat in de kern Raalte. Ten opzichte van de totale woningvoorraad bestaat 31% uit kernvoorraadwoningen in de kern Raalte. In de overige gebieden is dit beduidend minder.

**Tabel 6-3 Kernvoorraad per kern (volgens de respondenten van SallandWonen tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens)**

	totaal kernvoorraad	aandeel van totaal aantal woningen	totaal aantal woningen
Raalte	2.380	31%	7.630
Heino	420	16%	2.650
Heeten	190	14%	1.340
Nieuw Heeten	50	12%	410
Luttenberg	70	9%	790
Marienheem	60	11%	530
Broekland	50	12%	410
overig Raalte	30	8%	400
<b>totaal</b>	<b>3.240</b>	<b>23%</b>	<b>14.160</b>

Kijken we naar het woningtype per kern (eengezins- of meergezinswoningen) dan zien we in Tabel 6-4 dat er geen grote verschillen zijn tussen de diverse kernen. In alle kernen staan met name grondgebonden woningen. Dit geldt ook voor de grootste kern Raalte, hoewel het aandeel appartementen daar wel duidelijk groter is.

**Tabel 6-4 Woningtype per kern**

	eengezins	meergezins	anders	totaal
Raalte	86%	11%	3%	7.630
Heino	91%	6%	3%	2.650
Heeten	92%	3%	5%	1.340
Nieuw Heeten	91%	5%	4%	410
Luttenberg	96%	1%	4%	790
Marienheem	90%	0%	9%	530
Broekland	91%	4%	4%	410
overig Raalte	98%	1%	1%	400
<b>totaal</b>	<b>89%</b>	<b>8%</b>	<b>3%</b>	<b>14.160</b>

Net als op gemeenteniveau is het ook voor de verschillende kernen mogelijk een schatting te maken van het aantal nultredenwoningen, dat wil zeggen woningen waarvan de voordeur van de woning zonder trappen te lopen bereikbaar is en de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer vanuit de woonkamer bereikbaar zijn zonder trappen te hoeven lopen.

In totaal zijn er ca. 4.050 nultredenwoningen in de gemeente. De meeste woningen staan in de grootste kern Raalte. Hier staan ongeveer evenveel koopwoningen als huurwoningen die geheel toegankelijk zijn. In de overige kernen zien we dat de nultredenwoningen met name koopwoningen betreffen.

**Tabel 6-5 Aantal nultredenwoningen per kern**

	koop	huur	totaal nultredenwoningen	totaal aantal woningen
Raalte	49%	51%	1.830	7.630
Heino	81%	19%	810	2.650
Heeten	75%	25%	420	1.340
Nieuw Heeten	75%	25%	120	410
Luttenberg	80%	20%	320	790
Marienheem	69%	31%	200	530
Broekland	78%	22%	170	410
overig Raalte	90%	10%	180	400
<b>totaal</b>	<b>65%</b>	<b>35%</b>	<b>4.050</b>	<b>14.160</b>

### 6.3 Woningzoekenden en woonwensen doorstromers

Net als op gemeenteniveau is het ook mogelijk om de verhuisgeneigdheid voor diverse kernen weer te geven. We kijken eerst per kern welk deel van de gerealiseerde verhuizingen van buiten de gemeente afkomstig was. Dit geeft een indruk van de aantrekkingskracht per kern voor mensen van buitenaf. Opvallend zijn de grote verschillen tussen de diverse kernen. In Broekland en overig Raalte is ongeveer twee derde van de verhuizingen van buiten de gemeente geweest, terwijl in Heeten en Mariënheem alle verhuizingen binnen de gemeente hebben plaatsgevonden.

**Tabel 6-6 Gerealiseerde verhuizingen van buiten de gemeente (indicatief)**

	vorige woning buiten mijn huidige gemeente	aandeel van verhuizingen	totaal aantal verhuizingen
Raalte	580	29%	2.000
Heino	190	32%	600
Heeten	110	0%	360
Nieuw Heeten	50	50%	100
Luttenberg	50	36%	140
Marienheem	40	0%	140
Broekland	50	63%	80
overig Raalte	60	67%	90
<b>totaal</b>	<b>1.130</b>	<b>32%</b>	<b>3.510</b>

Ook de komende 5 jaar zijn er in elke kern woningzoekenden die graag een andere woning willen betrekken. Het betreft de huishoudens die al een andere woning hebben gevonden of die binnen 5 jaar willen verhuizen en nu reeds een zelfstandige woning bewonen. In de kern Raalte is de verhuiscapaciteit het grootst. In de kernen Luttenberg, Mariënheem, Heeten, Nieuw Heeten en Broekland is de verhuiscapaciteit relatief laag.

**Tabel 6-7 Indicatie van de verhuiscapaciteit (doorstromers) per kern in de gemeente Raalte**

	totaal aantal huishoudens	wil binnen 5 jaar verhuizen	aandeel van het totaal aantal huishoudens
Raalte	7.630	1.550	20%
Heino	2.650	460	17%
Heeten	1.340	140	10%
Nieuw Heeten	410	40	10%
Luttenberg	790	50	6%
Mariënheem	530	50	9%
Broekland	410	50	12%
overig Raalte	400	70	18%
<b>totaal</b>	<b>14.160</b>	<b>2.400</b>	<b>17%</b>

### Woonwensen

In Tabel 6-8 zijn de verhuisredenen woonomgeving en kwaliteit van de woning weergegeven ten opzichte van de totale groep verhuiscapaciteiten. Hieruit blijkt dat in Luttenberg en in Broekland de woonomgeving relatief vaak wordt genoemd. Absoluut gaat het echter maar om kleine aantallen. Net als de totale verhuiscapaciteit overigens. In de kern Nieuw Heeten wordt de woonomgeving niet aangegeven als verhuisreden. Wanneer we kijken naar de kwaliteit van de woning blijkt dat in de kern Mariënheem de huidige woning vaak als verhuisreden wordt genoemd, terwijl dit in Luttenberg niet als verhuisreden wordt gegeven.

**Tabel 6-8 Verhuisredenen (woonomgeving en kwaliteit van de woning) per kern**

	aantal keer genoemd ten opzichte van de totale groep verhuiscapaciteiten	aandeel van verhuiscapaciteit	verhuisredenen: kwaliteit woning	aandeel van verhuiscapaciteit	totaal verhuiscapaciteit
Raalte	240	15%	250	16%	1.550
Heino	80	17%	70	15%	460
Heeten	30	21%	20	14%	140
Nieuw Heeten	0	0%	10	25%	40
Luttenberg	20	40%	0	0%	50
Mariënheem	10	20%	20	40%	50
Broekland	20	40%	10	20%	50
overig Raalte	20	29%	10	14%	70
<b>totaal</b>	<b>410</b>	<b>17%</b>	<b>380</b>	<b>16%</b>	<b>2.410</b>

Ruim de helft van de woningzoekenden(doorstromers) die binnen 5 jaar op zoek is naar een andere woning, zoekt een koopwoning. In de kern Broekland is dit beduidend minder dan in de overige kernen. In Nieuw heeten, Mariënheem en Raalte worden relatief vaak appartementen gezocht door de woningzoekenden.

**Tabel 6-9 Gewenste woning naar eigendom en type in de verschillende kernen in de gemeente Raalte**

	Raalte	Heino	Heeten	Nieuw Heeten	Luttenberg	Mariënheem	Broekland	overig Raalte	Totaal
koop	59%	52%	71%	84%	64%	75%	33%	70%	59%
meergezins	20%	18%	13%	23%	8%	21%	16%	4%	18%
totaal	1.550	460	140	40	50	50	50	70	2.400

## 6.4 Populariteit verschillende kernen

In totaal geeft 85% van de verhuisgeneigden in de gemeente Raalte aan te willen verhuizen binnen de huidige gemeente, 4% wil naar de gemeente Olst-Wijhe en 11% wil verhuizen naar een woning buiten de gemeente Raalte of Olst-Wijhe of heeft nog geen voorkeur opgegeven. Het merendeel van de doorstromers zoekt een woning in de kern Raalte en vervolgens Heino. Hierbij geldt dat het merendeel van de doorstromers ook afkomstig is uit deze twee kernen. Van de starters is 60% op zoek naar een woning in de eigen gemeente. Ook bij starters gaat de voorkeur ook met name uit naar de kern Raalte.

**Tabel 6-10 gewenste woonkern van doorstromers en starters wonend in Raalte en een woning zoeken in Raalte (meerdere antwoorden mogelijk)**

	doorstromers	starters
Raalte	75%	74%
Heino	21%	18%
Heeten	6%	11%
Luttenberg	5%	5%
Mariënheem	3%	4%
Nieuw Heeten	3%	3%
Broekland	2%	3%
Lierderholthuis	2%	1%
Laag Zuthem	2%	1%
<i>totaal respondenten</i>	<i>2.050</i>	<i>800</i>

Van het totaal aantal woningzoekenden is bekend welk deel het liefst in de eigen kern zou willen blijven. Hieruit blijkt dat woningzoekenden in Raalte vaak de eigen kern noemen als mogelijke woonkern. In Broekland, maar ook in Heeten wordt de huidige kern veel minder vaak genoemd als de locatie waarbinnen ze zouden willen verhuizen.

**Tabel 6-11 Binding met de eigen kern (meerdere antwoorden mogelijk)**

huidige kern	in eigen kern	totaal verhuisgeneigd
Raalte	88%	1.550
Heino	76%	460
Heeten	57%	140
Nieuw Heeten	75%	40
Luttenberg	80%	50
Marienheem	60%	50
Broekland	40%	50
overig Raalte	57%	70
<b>totaal</b>	<b>2.410</b>	<b>2.410</b>

## 6.5 Verwachte vergrijzing per kern tot 2025

Om op kernniveau iets te kunnen zeggen over de (autonome) ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens werken we met de migratie nulprognose. Deze prognose is gebaseerd op enkel de natuurlijke ontwikkelingen. Het blijkt ook dat de verschillende prognosemodellen voor wat betreft de verwachte vergrijzing niet ver uiteenlopen. In onderstaande Tabel 6-12 is de ontwikkeling van het aantal 75-plussers weergegeven, waarbij geldt dat de huidige bevolkingsopbouw in de kernen een belangrijke rol speelt bij de uitkomsten. In de gemeente Raalte neemt het aantal 75-plussers gedurende de periode 2009 tot 2015 toe met ca. 440 personen gedurende de periode 2009 tot 2025 met 1.670. Deze toename manifesteert zich in elke kern, maar er zijn ook verschillen tussen de kernen waarneembaar. Absoluut gezien is de toename het grootst in de kern Raalte, logischerwijs omdat in deze kern de meeste mensen wonen.

**Tabel 6-12 Ontwikkeling van aantal 75+ers (inwoners) in de kernen volgens migratie nul**

	2009	2015	2025	verschil 2009-2015	%	verschil 2009-2025	%
Raalte	1.320	1.620	2.360	310	123%	1.040	179%
Heeten	310	320	360	10	102%	50	117%
Luttenberg	160	180	230	20	111%	70	141%
Broekland	70	70	110	10	111%	40	169%
Marienheem	70	100	170	30	143%	90	227%
Nieuw Heeten	50	70	140	20	141%	90	266%
Heino	610	650	860	50	108%	260	142%
Laag Zuthem	20	30	50	0	120%	20	202%
Lierderholthuis	40	30	50	0	90%	10	131%
<b>Totale gemeente</b>	<b>2.640</b>	<b>3.080</b>	<b>4.320</b>	<b>440</b>	<b>117%</b>	<b>1.670</b>	<b>163%</b>

Bron: RIGO



# Hoofdstuk 7

## Samenvatting

*In het najaar van 2009 is een enquête gehouden onder de bewoners van de gemeente Raalte over de woonsituatie en woonwensen. De uitkomsten worden in deze rapportage weergegeven en geven een beeld van de huidige woningmarkt, maar ook een doorkijk naar de toekomst. Ook in 2005 is een dergelijk onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn gebruikt om de woonvisie en prestatieafspraken op te stellen. De uitkomsten van het onderzoek in 2009 dienen om te constateren of er aanleiding is om de ambities uit de woonvisie bij te stellen. Deze conclusies vindt u in een afzonderlijke oplegnotitie. Voorliggend rapport geeft een beschrijving van de uitkomsten van de enquête.*

### **Een korte typering**

De gemeente Raalte is een echte gezinsgemeente, het merendeel van de huishoudens bestaat uit gezinnen met kinderen. De grondgebonden koopwoningen (veelal vrijstaand of 2/1-kap) zijn dan ook het meest voorkomend. De huishoudens in Raalte wonen over het algemeen naar wens. Dit blijkt onder andere uit de lage verhuiscapaciteit. Grote problemen doen zich niet voor. De opgaven zijn vergelijkbaar met 2005, wel is er onder andere vanwege de crisis een aantal aandachtspunten.

### **De doelgroep van beleid (inkomen)**

Uit het woningmarktonderzoek komt een beleidsmatige doelgroep naar voren van circa 5.050 huishoudens, ofwel 36%. Dit zijn de huishoudens die met hun inkomen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Dit is aanzienlijk meer dan in 2005, met name te verklaren door definitiewijzigingen door de overgang van IHS naar huurtoeslag en het aanpassen van de inkomensgrenzen in de Wet op de huurtoeslag. Daarnaast zijn er ook steeds meer ouderen waardoor de doelgroep toeneemt. Ook de inkomensgroep direct boven de doelgroep is van belang (tot 34.000 euro). Zij hebben het over het algemeen moeilijk op de woningmarkt omdat ze met een dergelijk inkomen boven de huurtoeslag vallen maar dat ook te beperkt is om te kunnen kopen. In Raalte gaat het om ca. 3.100 huishoudens.

In 2005 werd een gelijkblijvende of afname van de doelgroep voorspeld richting 2015. De economische voorspellingen zijn echter bijgesteld. Dit heeft tot gevolg dat de omvang van de doelgroep toeneemt tot 5.480 huishoudens bij het lichtecrisisscenario en 5.600 bij het zwarecrisis-scenario (tot 2025 respectievelijk 5.730 en 6.020 huishoudens). Deze toename is niet alleen een gevolg van de economie, maar wordt ook verklaard door de vergrijzing (na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen). Anno 2009 is 42% van de doelgroep 65 jaar of ouder, in 2005 was de helft 60 jaar of ouder. In de toekomst verandert dit beeld. In 2015 is ca. 45% van de doelgroep 65 jaar of ouder en in 2025 ca. 54%. Zij behoren met hun inkomen wel tot de doelgroep, maar hebben vaak wel vermogen in de vorm van een eigen koopwoning (die ook is afbetaald).

### Woonsituatie doelgroep

De doelgroep bestaat uit ca. 5.050 huishoudens en de kernvoorraad (huurwoningen van SallandWonen tot de tweede aftoppingsgrens) bestaat uit 3.430 woningen. Vaak wordt de omvang van de doelgroep gebruikt om de sociale huursector te bepalen. Een dergelijke koppeling is echter lastig te maken, omdat een deel van de doelgroep niet in de sociale huursector woont (of wil wonen). En een deel van de kernvoorraad wordt bewoond door mensen met een hoger inkomen. Circa 43% van de doelgroep woont in een sociale huurwoning tot de tweede aftoppingsgrens van SallandWonen. Een ongeveer even groot deel van de doelgroep woont in de koopsector, vooral huishoudens van 55 tot 65 jaar die in het verleden een koopwoning hebben bemachtigd. Dit is een groep die waarschijnlijk geen aanspraak zal willen maken op de kernvoorraad. Circa 10% van de kernvoorraad van SallandWonen wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven modaal en wonen dus 'zeer scheef'. Op de langere termijn is het van belang dat er voldoende woningen beschikbaar zijn om de toename van de doelgroep (en de middeninkomens) te kunnen accommoderen.

### Recente verhuizingen

Een kwart van de huishoudens in Raalte is de afgelopen 5 jaar verhuisd naar een (andere) zelfstandige woning in Raalte. In Olst-Wijhe is het aandeel groter (30%). Hier is de nieuwbouwopgave dan ook groter geweest wat voor extra dynamiek heeft gezorgd. In beide gemeenten heeft het merendeel van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsgevonden. Door de nieuwbouw is de vestiging van buiten in de gemeente Olst-Wijhe wat groter geweest dan in Raalte.

### Woningzoekenden (doorstromers)

Het merendeel van de inwoners van de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte woont op dit moment prima en wil de komende 5 jaar niet verhuizen. Van de inwoners van Raalte overweegt 17% binnen 5 jaar te verhuizen, waarvan 7% binnen 2 jaar. Het percentage woningzoekenden op korte termijn (binnen 2 jaar) ligt lager dan in 2005 waar het percentage woningzoekenden binnen 2 jaar 9% was. De verhuisgeneigdheid is laag. Voor een deel is dit toe te schrijven aan de economische crisis. Het blijkt dat ca. een kwart van de woningzoekenden hun verhuiscrisis vanwege de crisis wil uitstellen. Ook is er grote groep (12%) die aangeeft nog niet te weten of ze willen verhuizen de komende 5 jaar.

Het merendeel van de woningzoekenden (85%) wil in de gemeente Raalte blijven wonen. Redenen om Raalte te verlaten liggen met name op het vlak van werk of studie elders, het voorzieningenniveau of sociale redenen. Voor 24% van de vertrekkers geldt dat ze in Raalte geen geschikte woning kunnen vinden.

In het woningmarktonderzoek is aan de respondenten gevraagd naar welk woningtype ze bij voorkeur verhuizen. Uit de antwoorden blijkt dat met name de eengezinskoopwoning populair is. De woonwensen van woningzoekenden zijn met name gericht op de koopsector. Een kleiner deel wil graag huren en ook is er een deel dat nog geen voorkeur heeft voor huur of koop. In de koopsector zijn met name de vrijstaande, 2/1-kapwoningen of hoekwoningen gewenst. De wens van een appartement is gering binnen de koopsector. In de huursector worden appartement (met lift) relatief vaak genoemd. De voorkeur van woningzoekenden met een grondgebonden koopwens gaat voornamelijk uit naar een woning tussen de 182.500 en 395.000 euro. Vooral in het duurdere segment gaat het om kwaliteitszoekers: huishoudens waarvoor een verhuizing geen noodzaak is, maar als ze de mogelijkheden zien hun woonsituatie te verbeteren dan zullen zij dat doen. In de tijd van de crisis zullen juist deze woningzoekenden terughoudend zijn.

## Starters

Naast de reeds zelfstandig wonende woningzoekenden is er ook een groep starters op de woningmarkt die graag hun eerste zelfstandige woning wil betrekken. In Raalte gaat het om ca. 800 jongeren die de komende twee jaar een start wil gaan maken op de woningmarkt in de huidige gemeente. Dit aantal geeft niet een actueel tekort aan dat met uitbreiding moet worden opgelost. Er zullen immers altijd jongeren zijn die op het punt staan het ouderlijk huis te verlaten. Wel is het een signaal dat nog een aanzienlijke groep een wooncarrière wil starten in Raalte en dat de mogelijkheden wellicht evenals in 2005 nog beperkt zijn. Circa 43% wil graag starten op de koopmarkt, een derde in de huursector en 21% heeft nog geen voorkeur opgegeven. Bijna de helft wenst een grondgebonden woning, een kwart een appartement en een kwart heeft nog geen voorkeur opgegeven. Vaak correspondeert de gewenste woning niet met de financiële mogelijkheden van de starters. Dan kan men ervoor kiezen om woningen te bouwen die wel binnen het financiële bereik liggen. Het kan echter niet anders dan dat dit ten kosten gaat van de kwaliteit. Financiële regelingen als starterleningen en koopgarant zijn manieren om dit te voorkomen.

## Appartementen

In de praktijk blijken appartementen moeilijk af te zetten. Dit heeft veelal te maken met de kwaliteit, ligging en de kritische (vaak oudere) consument. In Raalte geven 440 doorstromers expliciet aan op zoek te zijn naar een appartement. De vraag komt voor ruimt de helft van huishoudens van 65 jaar of ouder en is veelal gericht op de huursector. De ligging nabij het centrum wordt daarbij als belangrijke 'eis' genoemd door de woningzoekenden. Vanuit de starters is er nog een extra vraag van 170 appartementen in Raalte, voornamelijk in de huursector. Maatwerk is vereist, want in de wetenschap dat ouderen kritisch zijn, is het niet zo dat elk appartement zonder meer zal worden afgezet. Dit geldt nog meer voor de periode 2009-2025, waarin de behoefte aan appartementen voor senioren nog verder toeneemt.

## Actuele fricties

Zetten we de vraag af tegen het aanbod (woningen die vrij komen als iedereen de verhuiswens waar zou maken) dan ontstaat een beeld van de fricties op de woningmarkt anno 2009. Omdat woonwensen niet altijd eenduidig zijn, maken we onderscheid tussen de expliciete vraag (mensen die wel een duidelijke voorkeur hebben) en de twijfelaars (mensen die nog geen duidelijke voorkeur hebben). Uitgaande van de vraag-aanbodverhoudingen hebben de eengezinswoningen in de huursector momenteel de zwakste marktpositie. Het aanbod is groter dan de expliciete vraag. Het 'overschot' kan te maken hebben met de kwaliteit van de bestaande woningen. Er zijn echter veel twijfelaars die dit segment als optie aangeven. Wanneer al die twijfelaars uiteindelijk toch kiezen voor een rijtjeshuurwoning, dan is het 'overschot' niet meer zo groot maar nog wel aanwezig. Het kan zo zijn dat de economische crisis zorgt voor een (tijdelijke) opleving van de populariteit van de huursector.

De grondgebonden koopwoningen geven een evenwichtig beeld. Echter indien de twijfelaars er toch voor kiezen om te kopen, dan is de vraag groter dan het aanbod. Alleen bij de huurappartementen is de expliciete vraag groter dan het potentiële aanbod. Zodra ook de starters bij de vraag worden opgeteld, stijgt met name de vraag naar huurappartementen en grondgebonden koop.

## Demografische ontwikkelingen

Naast de huidige woningmarktsituatie is er ook een doorkijk naar de toekomst gemaakt. De gemeenten hebben met de provincie woningbouwafspraken gemaakt op basis van de Primosprognose 2009. Dit betekent voor de gemeente Raalte een uitbreidingsopgave van ca. 660 woningen in de periode 2009-2015 en 1.500 in de periode 2009-2025. Het CBS 2009 komt aanzienlijk lager uit. Maar ongeacht welk scenario als leidend wordt genomen, de aankomende vergrijzing is een zekerheid. Ouderen zijn weinig verhuisgeneigd, dus het aantal ouderen in de toekomst verschilt nauwelijks tussen de diverse varianten. En juist het aantal middelbare gezinnen met kinderen zal flink gaan afnemen. Dit heeft gevolgen voor de kwalitatieve opgave in de betreffende perioden.

## Toekomstige opgaven

De toekomstige opgave is gebaseerd op de Primosprognose 2009 en twee economische scenario's. De belangrijkste opgave betreft eengezinskoopwoningen. Het accent in de uitbreidingsopgave zal op termijn dan ook met name op dit segment moeten liggen. Voor wat betreft de prijsklasse spreken we dan vooral over een opgave in het prijssegment 182.500 en 395.000 euro. Ook is er een toenemende behoefte aan zowel huur- als koopappartementen. Alleen de eengezinshuurwoningen staan er (nog steeds) voldoende. Het aanbod is groter dan de behoefte, ook wanneer alle twijfelaars alsnog kiezen voor een huurwoning. Als de economie aantrekt en de doorstroming op gang komt kunnen de eengezinshuurwoningen met een mindere prijs-kwaliteitverhouding in de problemen komen. Met het oog op veranderingen in het economische tij en de vraag van twijfelaars (tussen huur en koop), is flexibiliteit in eigendom een mogelijkheid (eerst huur, op termijn koop). Het overschot verdwijnt als we de groep die twijfelt tussen huur- of koop erbij betrekken omdat deze groep vooral een woning in het goedkopere segment wenst. Omdat door de crisis op de korte termijn de afzet van de duurdere woningen naar verwachting moeizamer zal verlopen, ligt het voor de hand in de nieuwbouwplanning in het begin wat meer het accent op de goedkopere segmenten te leggen en naar verloop van tijd het aandeel duurdere woningen op te schroeven.

## Wonen en zorg

De vergrijzing zorgt ervoor dat steeds meer eisen worden gesteld aan de toe- en doorgankelijkheid van de woningvoorraad. Het bewonersonderzoek laat een huidig tekort zien van ca. 420 nultredenwoningen. Dit neemt in de toekomst alleen maar toe, ca. 800 tot 2015 en ca. 1.400 tot 2025. Deze toename heeft voornamelijk betrekking op grondgebonden koop en in iets mindere mate huurappartementen. Voor een belangrijk deel zullen de ouderen in de grondgebonden koop dit zelf opheffen, door aanpassing van (de inrichting van) de eigen woning. Voor een ander deel zal via nieuwbouw aan de behoefte tegemoet worden gekomen en is het wenselijk een groot deel van de totale nieuwbouw nultreden of aanpasbaar te bouwen. Deze zullen deels in of nabij woonservicezones of – complexen moeten worden gerealiseerd, zodat men niet alleen een geschikte woning betreft, maar ( op termijn) ook de benodigde zorg kan ontvangen.

## De kernen

De gemeente Raalte bestaat uit diverse kernen. De grootste kern is Raalte, de helft van het aantal inwoners woont dan ook in deze kern. De kleinste kernen zijn Laag Zuthem en Lierder-

holthuis. In deze rapportage zijn deze twee kleine kernen samengevoegd tot overig Raalte. In Heino wonen relatief de meeste 65+ers (26%) en in overig Raalte het laagste aandeel (14%). De verhuiscapaciteit per kern verschilt. In Luttenberg en Mariënheem is respectievelijk 6% en 9% verhuiscapaciteit (binnen 5 jaar) en de kern Raalte 20%. Het algemene beeld voor wat betreft de gewenste woning is in bijna elke kern hetzelfde. De vraag gaat vooral uit naar een koopwoning en bij voorkeur een grondgebonden koopwoning. De vraag naar een appartement is het grootst onder de woningzoekenden in Nieuw Heeten en het kleinst in Luttenberg. De vraag naar koopwoningen is eveneens het grootst in Nieuw Heeten, en het kleinst in Broekland. In totaal wil 85% van de woningzoekenden in de gemeente Raalte blijven wonen. Het merendeel hiervan zoekt een woning in de kern Raalte. Ook bij starters gaat de voorkeur met name uit naar deze kern. De binding met de eigen kern (het aandeel woningzoekenden dat de eigen kern opgeeft als gewenste locatie) is in Raalte het grootst, 88%. Alleen in Broekland, Heeten, Overig Raalte en Mariënheem is de binding relatief klein, variërend tussen de 40% en 60%. We zien ook dat in de afgelopen 5 jaar het aantal verhuizingen van buiten de kern in Broekland en overig Raalte relatief groot is geweest.

In elke kern neemt het aantal ouderen de komende jaren toe. Het aantal echte ouderen (75 jaar of ouder) neemt absoluut het meeste toe in de kern Raalte.



# Bijlagen





# Bijlage 1

## Opgave 2009, 2015 en 2025<sup>12</sup>

**Tabel B-1 Spanning op de markt anno 2009, exclusief en inclusief starters<sup>13</sup>**

			voorraad 2009	behoefte 2009	verschil behoefte - voorraad	behoefte 2009, incl. starters	verschil behoefte - voorraad
koop	eg	tot € 182.500	190	270	80	270	80
		€ 182.500 tot € 255.000	3.200	3.210	10	3.270	70
		€ 255.000 tot € 395.000	4.130	3.990	-140	4.130	
		€ 395.000 of meer	1.500	1.600	100	1.640	140
		onbekend	300	350	50	370	70
koop	mg	tot € 182.500	190	120	-70	120	-70
		€ 182.500 tot € 255.000	140	150	10	160	20
		€ 255.000 tot € 395.000	60	110	50	110	50
		€ 395.000 of meer					
		onbekend	20	20		20	
koop	eg of mg		250	300	50	340	90
totaal koop			9.980	10.100	120	10.430	450
huur	eg	tot € 358	610	560	-50	580	-30
		€ 358 tot € 512	1.950	1.670	-280	1.670	-280
		€ 512 tot € 648	500	320	-180	320	-180
		€ 648 of meer	110	80	-30	80	-30
		onbekend	90	90		110	20
huur	mg	tot € 358	190	110	-80	150	-40
		€ 358 tot € 512	400	470	70	480	80
		€ 512 tot € 648	20	100	80	100	80
		€ 648 of meer	10	10		10	
		onbekend	50	100	50	130	80
huur	eg of mg		240	390	150	510	270
huur totaal			4.170	3.890	-280	4.140	-30
huur of koop	eg			120	120	190	190
	mg			50	50	120	120
totaal			14.150	14.160	10	14.880	730

<sup>12</sup> Door afronding kunnen de totale afwijken van de optelsom.

<sup>13</sup> Het aantal starters is in werkelijkheid iets hoger, van circa 95 starters zijn alle woonvoorkeuren onbekend.

**Tabel B-2 Opgave 2009-2015**

			voorraad 2009	behoefte 2015 ZWC	verschil behoefte 2015 ZWC - voorraad 2009	behoefte 2015 LC	verschil behoefte 2015 LC - voorraad 2009
koop	eg	tot € 182.500	190	300	110	300	110
		€ 182.500 tot € 255.000	3.200	3.390	190	3.380	180
		€ 255.000 tot € 395.000	4.130	4.030	-100	4.080	-50
		€ 395.000 of meer	1.500	1.610	110	1.650	150
		onbekend	300	390	90	380	80
koop	mg	tot € 182.500	190	110	-80	120	-70
		€ 182.500 tot € 255.000	140	220	80	220	80
		€ 255.000 tot € 395.000	60	140	80	150	90
		€ 395.000 of meer					
		onbekend	20	40	20	40	20
koop	eg of mg		250	330	80	330	80
totaal koop			9.980	10.560	580	10.650	670
huur	eg	tot € 358	610	570	-40	560	-50
		€ 358 tot € 512	1.950	1.720	-230	1.690	-260
		€ 512 tot € 648	500	310	-190	300	-200
		€ 648 of meer	110	80	-30	80	-30
		onbekend	90	90		90	
huur	mg	tot € 358	190	110	-80	100	-90
		€ 358 tot € 512	400	510	110	500	100
		€ 512 tot € 648	20	110	90	110	90
		€ 648 of meer	10	10		10	
		onbekend	50	110	60	110	60
huur	eg of mg		240	460	220	440	200
huur totaal			4.170	4.080	-90	3.990	-180
huur of koop	eg			120	120	120	120
	mg			60	60	60	60
totaal			14.150	14.820	670	14.820	670

Tabel B-3 Opgave 2009-2025

			voorraad 2009	behoefte 2025 ZWC	verschil behoefte 2025 ZWC - voorraad 2009	behoefte 2025 LC	verschil behoefte 2025 LC - voorraad 2009
koop	eg	tot € 182.500	190	330	140	330	140
		€ 182.500 tot € 255.000	3.200	3.600	400	3.550	350
		€ 255.000 tot € 395.000	4.130	4.200	70	4.310	180
		€ 395.000 of meer	1.500	1.700	200	1.820	320
		onbekend	300	440	140	420	120
koop	mg	tot € 182.500	190	120	-70	120	-70
		€ 182.500 tot € 255.000	140	340	200	340	200
		€ 255.000 tot € 395.000	60	210	150	230	170
		€ 395.000 of meer					
		onbekend	20	70	50	70	50
koop	eg of mg		250	360	110	350	100
totaal koop			9.980	11.370	1.390	11.540	1.560
huur	eg	tot € 358	610	550	-60	530	-80
		€ 358 tot € 512	1.950	1.650	-300	1.570	-380
		€ 512 tot € 648	500	290	-210	280	-220
		€ 648 of meer	110	90	-20	80	-30
		onbekend	90	80	-10	80	-10
huur	mg	tot € 358	190	110	-80	110	-80
		€ 358 tot € 512	400	570	170	550	150
		€ 512 tot € 648	20	130	110	130	110
		€ 648 of meer	10	10		10	
		onbekend	50	130	80	130	80
huur	eg of mg		240	470	230	450	210
huur totaal			4.170	4.080	-90	3.920	-250
huur of koop	eg			110	110	110	110
	mg			70	70	60	60
totaal			14.150	15.630	1.480	15.630	1.480

# Bijlage 2

## Betrouwbaarheidstabel

**Tabel B-4 Betrouwbaarheid bij de behaalde respons**

		aantal adressen excl. intramuraal	definitieve respons	onnauwkeurigheid bij 95% betrouwbaarheid	onnauwkeurigheid bij 90% betrouwbaarheid
Olst-Wijhe	Olst	2.065	399	4,4%	3,7%
	Wijhe	2.262	419	4,3%	3,6%
	Den Nul	294	110	7,3%	6,1%
	Boskamp	420	182	5,4%	4,5%
	Boerhaar	224	64	10,1%	8,5%
	Welsum	225	84	8,3%	7,0%
	Wesepe	436	167	5,9%	5,0%
	Overig	799	248	5,1%	4,3%
Raalte	Raalte	7.631	422	4,6%	3,9%
	Heino	2.648	374	4,7%	3,9%
	Heeten	1.382	331	4,7%	3,9%
	Nieuw Heeten	410	148	6,4%	5,3%
	Luttenberg	790	273	4,8%	4,0%
	Marienheem	531	175	6,0%	5,0%
	Broekland	412	140	6,6%	5,6%
	overig	400	140	6,6%	5,5%
		20929	3.676	1,5%	1,2%

# Bijlage 3

## Wegingstabel

**Tabel B-5 Categorieën waarop is gewogen**

Gemeente					
Huishoudens				woningvoorraad naar type	
				woningvoorraad eigendom	
eenpersoons	tot 25 jaar	meerpersoons	tot 25 jaar	vrijstaand	SallandWonen eengezins
	25-30 jaar		25-30 jaar	2/1 kap (inclusief geschakeld)	SallandWonen meergezins
	30-35 jaar		30-35 jaar	boerderij of voormalig agrarisch gebouw	SallandWonen overig
	35-40 jaar		35-40 jaar	rijwoning (inclusief hoek- en tussenwoning)	SallandWonen aanleun/seniorenwoning
	40-45 jaar		40-45 jaar	appartement (inclusief beneden/bovenwoning)	Koop en particuliere huur samen
	45-50 jaar		45-50 jaar	aanleun/seniorenwoning	
	50-55 jaar		50-55 jaar	overig	
	55-60 jaar		55-60 jaar		
	60-65 jaar		60-65 jaar		
	65-70 jaar		65-70 jaar		
	70-75 jaar		70-75 jaar		
	75-80 jaar		75-80 jaar		
	80-85 jaar		80-85 jaar		
	85+ jaar		85+ jaar		
Kernen					
Huishoudens				woningvoorraad naar eigendom	
tot 40 jaar	eenpersoons			SallandWonen	
40-55 jaar	meerpersoons			koop en particuliere huur samen	
55-65 jaar					
65-75 jaar					
75+ jaar					

# Bijlage 4

## Begrippenlijst

### Beleidsmatige doelgroep (= aandachtsgroep)

Tot de beleidsmatige doelgroep worden huishoudens gerekend die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. In onderstaand overzicht de Inkomensgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag (belastbaar inkomen).

Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 20.975
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 19.800
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 28.475
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 27.075
Tijdvak	1-1-2009 / 31-12-2009

Vanwege de vraagstelling in de vragenlijst van dit onderzoek zijn de volgende inkomensgrenzen gehanteerd voor het definiëren van de doelgroep (bruto inkomen):

Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.999
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 21.999
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 27.999
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 27.999
Tijdvak	1-1-2009 / 31-12-2009

### Doorstromer

Doorstromers wonen al in een zelfstandige woning en zijn of gaan op zoek naar een andere zelfstandige woning. Na verhuizing komt hun woning vrij voor een ander huishouden.

### Eengezinswoning

Met een eengezinswoning wordt een grondgebonden woning bedoeld. Het kan gaan om bijvoorbeeld een boerderij (of voormalig agrarisch gebouw), een (geschakelde) bungalow, een vrijstaande woning, een twee-onder-één-kapwoning, een hoekwoning of een tussenwoning.

### Gelijkvloerse woning

Woningen waarvan de voordeur *niet* zonder trap te bereiken is, maar binnen de woning de woonkamer, keuken, toilet en douche en tenminste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.

### Goedkope scheefheid

Dit betreft huishoudens niet behorend tot de aandachtsgroep, maar wel gehuisvest in een goedkope huurwoning met een huur tot €548 (de tweede aftoppingsgrens).

### **Kernvoorraad**

De kernvoorraad is de voorraad betaalbare huurwoningen in het bezit van de woningcorporatie. Het betreft woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€548).

### **Mantelzorg**

Bij mantelzorg gaat het om het al dan niet verlenen of ontvangen van onbetaalde zorg van/aan een partner, ouder(s), kind(eren) of ander familielid, vriend of kennis. De zorg is meer dan de gebruikelijke zorg in een persoonlijke relatie en is langdurig en intensief.

### **Mantelzorgwoningen**

Specifiek voor mantelzorgsituaties kunnen twee woningen naast elkaar worden gebouwd, zodat bijvoorbeeld ouders en kinderen naast elkaar kunnen wonen. Beide woningen zijn zodanig ingericht en uitgerust dat het verlenen van de zorg zo eenvoudig mogelijk wordt gemaakt. Dit soort concepten worden ook wel kangoeroewoningen, tandemwoningen of mantelzorgwoningen genoemd.

### **Meergezinswoning**

Meergezinswoningen zijn gestapelde woningen, of wel appartementen. Het kan gaan om een benedenwoning, een bovenwoning of een appartement met meer dan twee woonlagen met of zonder lift.

### **Middeninkomens**

Middeninkomens zijn de huishoudens met een inkomen boven dat van de doelgroep tot ongeveer modaal. Deze groep heeft geen recht op huurtoeslag. Voor deze groep is het echter vaak moeilijk om een woning te kopen. In dit onderzoek betreft het de huishoudens die niet tot de doelgroep behoren met een bruto huishoudensinkomen tot maximaal €34.000 per jaar.

### **Modaal inkomen**

Het modaal inkomen is het bruto inkomen net onder de maximum premie-inkomensgrens van de zorgverzekeringswet. Het bruto modaal inkomen is voor 2009 €32.500.

### **Niet toegankelijke woning**

Woningen waarvan de voordeur *niet* zonder trap te bereiken is en er geen sprake van is dat binnen de woning de woonkamer, keuken, toilet en douche en tenminste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.

### **Nultredenwoning (=toegankelijke woning)**

Woningen waarvan de voordeur zonder trap te bereiken is en binnen de woning de woonkamer, keuken, toilet en douche en tenminste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.

### **Ouderenwoning**

Een zelfstandige woning bestemd of geschikt gemaakt voor ouderen. Voorbeelden zijn een bejaardenwoning (aangepast voor ouderen), een aanleunwoning (nabij een verzorgingstehuis), een serviceflat (met dienstverlening) of een woonzorgcomplex (met zorgverlening).

### Potentiële doorstromer

Idem als doorstromer, met dien ten verstande dat het gaat om een gewenste verhuizing binnen een termijn van twee tot vijf jaar.

### Potentiële starter

Idem als starter, met dien ten verstande dat het gaat om een gewenste verhuizing binnen een termijn van twee tot vijf jaar.

### Potentiële verhuisgeneigden

Huishoudens die binnen 2 tot 5 jaar willen verhuizen.

#### Prijsgrenzen huur en koop

Koop	Goedkoop	< €182.500
	Betaalbaar	€182.500 - €255.000
	Middelduur	€255.000 - €395.000
	Duur	> €395.000
Huur	Kwaliteitskortingsgrens	< €357
	Eerste aftoppingsgrens	€357- € 511
	Tweede aftoppingsgrens	€512 - €548
	Huurtoeslaggrens	€549 - €647
	Vrije Sector	> €648

### Starter

Starters bewonen geen zelfstandige woning en zijn op zoek naar de eerste zelfstandige huisvesting. Starters laten geen zelfstandige woonruimte achter voor een ander huishouden. Starters zijn voornamelijk jonge, nog thuis of op kamers wonende personen.

### Semi-starters

Semi-starters wonen in een zelfstandige woning en zijn of gaan op zoek naar een andere zelfstandige woning, alleen komt hun woning niet vrij na verhuizing (bijvoorbeeld door (echt)scheiding of omdat de huidige woning gesloopt wordt).

### Urgente doorstromer

Idem als doorstromer, met dien ten verstande dat het gaat om een gewenste verhuizing binnen een termijn van twee jaar.

### Urgente starter

Idem als starter, met dien ten verstande dat het gaat om een gewenste verhuizing binnen een termijn van twee jaar.

### Urgent verhuisgeneigd

Huishoudens die aangeven binnen twee jaar willen verhuizen.

### Urgente vraag

De som van urgente starters en urgente doorstromers.



**Verhuisgeneigdheid**

Men is verhuisgeneigd als men de vraag “Overweegt u op termijn te gaan verhuizen?” met “ja, ik heb al een andere woning”, “ja, binnen twee jaar” of “ja, over twee tot vijf jaar” heeft beantwoord.

**Woningverlaters**

Woningverlaters zijn huishoudens die niet op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte. Bij verhuizing laten zij wel een zelfstandige woning achter, maar zij willen verhuizen naar bijvoorbeeld een bejaarden- of verzorgingstehuis.

# Bijlage 5

## Vragenlijst

# Woningbehoefteonderzoek Olst-Wijhe en Raalte 2009

## Toelichting vragenlijst

In deze vragenlijst worden vragen gesteld over verschillende onderwerpen met betrekking tot het wonen en leven in uw gemeente.

- ✓ Leest u eerst steeds de vraag en de antwoorden rustig door.
- ✓ Let goed op de doorverwijzingen. Soms kunt u één of meer vragen overslaan die niet voor u van toepassing zijn.
- ✓ De ingevulde vragenlijst kunt u in de bijgevoegde antwoordenvolp terugsturen. Een postzegel plakken is niet nodig.

De meeste vragen in de vragenlijst kunt u beantwoorden door een vakje aan te kruisen. Bijvoorbeeld:

Bent u man of vrouw?

- 1  man  
2  vrouw

U mag één antwoord aankruisen, tenzij anders staat aangegeven.

Bij sommige vragen wordt u gevraagd iets in te vullen. Bijvoorbeeld:

Wat is uw leeftijd? 45 Jaar

## ALGEMENE GEGEVENS

1 Bent u een man of een vrouw?

- 1  man  
2  vrouw

2 Wilt u voor alle leden van uw huishouden waarmee u op dit adres samenwoont hun leeftijd en positie in het huishouden aangeven?

	leeftijd	Uw partner	kind	(schoon)vader / moeder	ander persoon
1 uzelf	_____	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
2 persoon 2	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 persoon 3	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 persoon 4	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 persoon 5	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 persoon 6	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Als uw huishouden meer dan 6 personen telt, wilt u van deze leden dan hieronder de leeftijd invullen?

persoon 7    persoon 8    persoon 9    persoon 10    persoon 11    persoon 12    persoon 13    persoon 14  
\_\_\_\_\_

## HUIDIGE WOONSITUATIE

3 Woont u in een koopwoning of in een huurwoning?

- 1  ik woon in een koopwoning → **ga door naar vraag 7**  
2  ik woon in een huurwoning

4 U heeft aangegeven dat u in een huurwoning woont. Van wie huurt u deze woning?

- 1  SallandWonen (voorheen BSW-Raalte en Saalien)  
2  particuliere verhuurder  
3  anders, namelijk \_\_\_\_\_

5 Hoeveel huur betaalt u per maand (exclusief servicekosten en eventuele huurtoeslag)?

- |                            |                     |                            |                  |
|----------------------------|---------------------|----------------------------|------------------|
| 1 <input type="checkbox"/> | minder dan 357 euro | 4 <input type="checkbox"/> | 549 t/m 647 euro |
| 2 <input type="checkbox"/> | 358 t/m 511 euro    | 5 <input type="checkbox"/> | 648 euro of meer |
| 3 <input type="checkbox"/> | 512 t/m 548 euro    |                            |                  |

6 Zou u uw huurwoning willen kopen?

- |                            |                       |                            |           |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------|
| 1 <input type="checkbox"/> | ja                    | 3 <input type="checkbox"/> | nee       |
| 2 <input type="checkbox"/> | hangt af van de prijs | 4 <input type="checkbox"/> | weet niet |

→ huurders kunnen door naar vraag 8

7 Hoeveel zou uw woning opbrengen als hij leeg verkocht zou worden? (een indicatie is de WOZ-waarde die u kunt vinden op de belastingaanslag van de gemeente)

- |                            |                           |                            |                          |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 1 <input type="checkbox"/> | ik woon in een huurwoning | 4 <input type="checkbox"/> | 255.000 t/m 395.000 euro |
| 2 <input type="checkbox"/> | minder dan 182.500        | 5 <input type="checkbox"/> | > 395.000 euro           |
| 3 <input type="checkbox"/> | 182.500 t/m 255.000 euro  |                            |                          |

8 In wat voor type woning woont u? Is dit een:

- |                            |   |                             |   |
|----------------------------|---|-----------------------------|---|
| 1 <input type="checkbox"/> | boerderij of voormalig agrarisch gebouw | 6 <input type="checkbox"/>  | tussenwoning  |
| 2 <input type="checkbox"/> | geschakelde bungalow                    | 7 <input type="checkbox"/>  | benedenwoning   |
| 3 <input type="checkbox"/> | vrijstaande woning                      | 8 <input type="checkbox"/>  | bovenwoning   |
| 4 <input type="checkbox"/> | twee-onder-één-kapwoning                | 9 <input type="checkbox"/>  | appartement in gebouw met meer dan 2 woonlagen <u>met</u> lift    |
| 5 <input type="checkbox"/> | hoekwoning                              | 10 <input type="checkbox"/> | appartement in gebouw met meer dan 2 woonlagen <u>zonder</u> lift |
|                            |   | 11 <input type="checkbox"/> | anders namelijk: _____  |

9 Hoeveel kamers heeft uw woning? (daarbij tellen de woon-, slaap- en studeer- en werkkamers mee)

- |                            |   |                            |           |
|----------------------------|---|----------------------------|-----------|
| 1 <input type="checkbox"/> | 1 | 5 <input type="checkbox"/> | 5         |
| 2 <input type="checkbox"/> | 2 | 6 <input type="checkbox"/> | 6         |
| 3 <input type="checkbox"/> | 3 | 7 <input type="checkbox"/> | 7         |
| 4 <input type="checkbox"/> | 4 | 8 <input type="checkbox"/> | 8 of meer |

10 Is de voordeur van uw woning te bereiken zonder trappen te hoeven lopen (dus op de begane grond of bereikbaar met lift)?

- |                            |     |
|----------------------------|-----|
| 1 <input type="checkbox"/> | ja  |
| 2 <input type="checkbox"/> | nee |

11 Kunt u vanuit uw woonkamer zonder traplopen in de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer komen?

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1 <input type="checkbox"/> | ja, ik kan zonder traplopen in al deze vertrekken komen       |
| 2 <input type="checkbox"/> | nee, ik kan niet in al deze vertrekken komen zonder traplopen |

12 Zijn er in uw woning voorzieningen aangebracht ten behoeve van personen met een lichamelijke beperking? Bijvoorbeeld aangepaste drempels, beugels, een traplift of een hellingbaan naar de voordeur?

- |                            |     |
|----------------------------|-----|
| 1 <input type="checkbox"/> | ja  |
| 2 <input type="checkbox"/> | nee |

13 Is uw woning speciaal bestemd voor senioren? (is er bijvoorbeeld een leeftijdseis of zijn er voorzieningen of diensten voor ouderen)?

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1 <input type="checkbox"/> | ja -> <b>ga door naar vraag 14</b>        |
| 2 <input type="checkbox"/> | nee -> <b>ga door naar vraag 15</b>       |
| 3 <input type="checkbox"/> | weet niet -> <b>ga door naar vraag 15</b> |

14 Om wat voor soort ouderenwoning gaat het? Is dit een:

- 1  zelfstandige seniorenwoning
- 2  inleun/aanleunwoning bij zorginstelling
- 3  zelfstandig appartement in flat met voorzieningen gericht op senioren
- 4  woonzorgcomplex (groep van zelfstandige woningen waar zorg thuis geleverd kan worden)
- 5  verzorgingshuis
- 6  andere woonvorm
- 7  weet niet

15 Bent u van plan om de komende twee jaar uw woning te (laten) verbouwen? [*meerdere antwoorden mogelijk*]

- 1  ja, om het wooncomfort te verbeteren
- 2  ja, om hem geschikt te maken om er ook met (ouderdoms-) beperkingen te kunnen blijven wonen
- 3  ja, om de woning energiezuiniger te maken
- 4  ja, om andere redenen, namelijk \_\_\_\_\_
- 5  nee

16 Heeft u interesse om via een aantrekkelijke lening in uw (toekomstige of huidige) woning energiebesparende maatregelen door te voeren\*?

- 1  ja
- 2  nee

\* Dit is mogelijk aan de hand van bijvoorbeeld subsidies of een lening tegen een laag rentetarief. Bijvoorbeeld voor het aanbrengen van isolatie of zonnepanelen.

#### VORIGE WOONSITUATIE

17 Sinds welk jaar woont u op dit adres? [*vul het jaartal in*]

--	--	--	--	--

Als u voor 2004 op dit adres bent komen wonen kunt u verder gaan met vraag 20.

18 Woonde u hiervoor binnen of buiten uw huidige gemeente?

- 1  binnen mijn huidige gemeente
- 2  buiten mijn huidige gemeente

19 Waarom bent u in deze gemeente komen of blijven wonen? [*meerdere antwoorden mogelijk*]

- 1  ik woon al mijn hele leven in deze gemeente
- 2  ik kon in deze gemeente een geschikte woning vinden
- 3  ik wilde dicht bij mijn werk of studie wonen
- 4  ik wilde dicht bij familie en/of vrienden gaan wonen
- 5  ik wilde nabij de voorzieningen wonen die deze gemeente heeft
- 6  ik vind dat deze gemeente een goed woon- en leefklimaat heeft
- 7  vanwege de goede bereikbaarheid per auto
- 8  vanwege de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer
- 9  anders, namelijk: \_\_\_\_\_

#### VERHUISPLANNEN EN WOONWENSEN

20 Overweegt u op termijn te gaan verhuizen?

- 1  ja, ik heb al andere huisvesting / een andere woning gevonden
- 2  ja, binnen 2 jaar
- 3  ja, over 2 tot 5 jaar
- 4  ja, maar niet binnen 5 jaar → **ga door naar vraag 43**
- 5  nee, ik wil hier zo lang mogelijk blijven wonen → **ga door naar vraag 43**
- 6  weet niet

21 Is de termijn waarop u gaat verhuizen mogelijk afhankelijk van de economische crisis?

- 1  ja, daarom wil/moet ik mogelijk sneller verhuizen  
2  ja, de crisis is voor mij mogelijk een reden om de verhuizing uit te stellen  
3  nee

22 Wat zijn voor u redenen om te verhuizen? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- 1  gezondheid en/of behoefte aan zorg(voorzieningen)  
2  studie en/of werk  
3  de kwaliteit van de woning  
4  de grootte / oppervlakte van de woning  
5  de woonomgeving (betere voorzieningen, meer rust, minder overlast etc.)  
6  veranderingen in uw huishouden (huwelijk of gaan samenwonen, scheiding, geboorte van kinderen, uit huis gaan van kinderen etc.)  
7  om zorg te kunnen verlenen of ontvangen van/aan uw partner, ouder(s), kind(eren), of ander familielid, vriend of kennis  
8  sociale redenen (dichter bij familie en/of vrienden wonen)  
9  financiële redenen  
10  anders, namelijk \_\_\_\_\_

23 Als u gaat verhuizen, blijft er dan iemand van uw huishouden op het huidige adres wonen?

- 1  ja  
2  nee  
3  weet niet

24 Wilt u verhuizen naar een huurwoning of een koopwoning?

- 1  koopwoning → **ga door naar vraag 26**  
2  huurwoning  
3  maakt niet uit/ weet nog niet

25 Als u een huurwoning zoekt, hoeveel mag de huur van deze woning per maand bedragen (exclusief servicekosten en eventuele huurtoeslag)?

- |  |   |
|--|---|
| 1 <input type="checkbox"/> minder dan 357 euro | 4 <input type="checkbox"/> 549 t/m 647 euro |
| 2 <input type="checkbox"/> 358 t/m 511 euro    | 5 <input type="checkbox"/> 648 euro of meer |
| 3 <input type="checkbox"/> 512 t/m 548 euro    | 6 <input type="checkbox"/> weet niet        |

26 Als u een koopwoning zoekt, hoeveel mag de koopsom van de gewenste woning bedragen (vrij op naam / exclusief kosten koper)?

- |  |   |
|--|---|
| 1 <input type="checkbox"/> ik zoek alleen een huurwoning |   |
| 2 <input type="checkbox"/> minder dan 182.500            | 4 <input type="checkbox"/> 255.000 t/m 395.000 euro |
| 3 <input type="checkbox"/> 182.500 t/m 255.000 euro      | 5 <input type="checkbox"/> > 395.000 euro           |

27 Wat voor type woning of woonruimte zoekt u? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- |  |   |
|--|---|
| 1 <input type="checkbox"/> boerderij of voormalig agrarisch gebouw | 6 <input type="checkbox"/> tussenwoning   |
| 2 <input type="checkbox"/> geschakelde bungalow                    | 7 <input type="checkbox"/> benedenwoning  |
| 3 <input type="checkbox"/> vrijstaande woning                      | 8 <input type="checkbox"/> bovenwoning  |
| 4 <input type="checkbox"/> twee-onder-één-kapwoning                | 9 <input type="checkbox"/> appartement in gebouw met meer dan 2 woonlagen <u>met</u> lift     |
| 5 <input type="checkbox"/> hoekwoning                              | 10 <input type="checkbox"/> appartement in gebouw met meer dan 2 woonlagen <u>zonder</u> lift |
|  | 11 <input type="checkbox"/> anders namelijk: _____  |

28 Hoeveel kamers moet de gewenste woning bij voorkeur hebben? *(daarbij tellen de woon-, slaap- en studeer- of werkkamers mee)*

- |                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| 1 <input type="checkbox"/> 1 | 5 <input type="checkbox"/> 5         |
| 2 <input type="checkbox"/> 2 | 6 <input type="checkbox"/> 6         |
| 3 <input type="checkbox"/> 3 | 7 <input type="checkbox"/> 7         |
| 4 <input type="checkbox"/> 4 | 8 <input type="checkbox"/> 8 of meer |

29 Zoekt u een bestaande woning, een nieuwbouwwoning of een stuk grond om zelf een woning op te bouwen? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- 1  een bestaande woning
- 2  een nieuwbouwwoning (projectbouw)
- 3  een stuk grond om zelf een woning op te (laten) bouwen
- 4  een stuk grond om met anderen woningen op te (laten) bouwen
- 5  geen voorkeur

30 Bent u geïnteresseerd in een duurzaam ontwikkelde woning? *(bijvoorbeeld door extra goede isolatie, duurzaam materiaal of zonnepanelen voor het opwekken van energie).*

- 1  ja, maar ik wil er niets extra voor betalen
- 2  ja, voor zover zich dat terugverdient
- 3  ja, en ik wil er extra voor betalen
- 5  nee
- 6  weet niet

31 Zou één van de volgende aanpassingen aan uw woning voor u reden zijn om af te zien van de verhuizing? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- 1  een dakkapel
- 2  een extra verdieping op de woning
- 3  een uitbouw aan de woning
- 4  (rolstoel)toegankelijk maken van de woning
- 5  andere indeling van de woning
- 7  renovatie van de woning
- 8  andere aanpassing
- 9  nee, ik wil sowieso verhuizen

32 Is het van belang dat de woonkamer van uw nieuwe woning vanaf de straat bereikbaar is zonder traplopen?

- 1  ja
- 2  nee

33 Is het van belang dat in de nieuwe woning vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn?

- 1  ja, het is belangrijk dat je zonder traplopen in al deze vertrekken kan komen
- 2  nee, het is niet belangrijk dat je zonder traplopen in al deze vertrekken kan komen

34 Zoekt u een woning of woonruimte die speciaal bestemd is voor senioren? (bijvoorbeeld toegankelijk met rolstoel of mogelijkheid om zorg en diensten aan huis te ontvangen).

- 1  ja
- 2  nee → **ga door naar vraag 37**
- 3  weet niet

35 Wat voor soort ouderenwoning wenst u?

- 1  zelfstandige seniorenwoning
- 2  inleun/aanleunwoning bij zorginstelling
- 3  zelfstandig appartement in flat met voorzieningen gericht op senioren
- 4  woonzorgcomplex (groep van zelfstandige woningen waar zorg thuis geleverd kan worden)
- 5  Verpleeg- of verzorgingshuis → **ga door naar vraag 48**
- 6  andere woonvorm
- 7  weet niet

36 Wat zijn voor u de belangrijkste kenmerken die de (senioren)woning moet hebben? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- 1  de woning moet gelijkvloers zijn en/of rolstoeltoegankelijk
- 2  de woning moet bereikbaar zijn met openbaar vervoer
- 3  de woning moet nabij winkelvoorzieningen liggen
- 4  de woning moet nabij welzijnsvoorzieningen liggen (bijvoorbeeld: ruimten om andere senioren te ontmoeten)
- 5  de woning moet nabij zorgvoorzieningen liggen (zoals een huisarts of fysiotherapeut)
- 6  de woning moet extra ruimte hebben om zorg te kunnen verlenen of ontvangen van/aan mijn partner, ouder(s), kind(eren) of een ander familielid, vriend of kennis.
- 7  de woning moet op korte afstand liggen van een zorgpost, zodat zorgverleners snel in de woning kunnen zijn
- 8  anders namelijk, \_\_\_\_\_

37 Bij het zoeken naar een woning is het niet altijd mogelijk dat alle wensen worden vervuld. Kunt u aangeven wat voor u de belangrijkste punten zijn bij de keuze voor een woning? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- |                            |                           |                            |   |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---|
| 1 <input type="checkbox"/> | de woonomgeving           | 6 <input type="checkbox"/> | voorzieningen op loopafstand                  |
| 2 <input type="checkbox"/> | de prijs                  | 7 <input type="checkbox"/> | goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer |
| 3 <input type="checkbox"/> | de woning zelf            | 8 <input type="checkbox"/> | goede bereikbaarheid met de auto              |
| 4 <input type="checkbox"/> | ligging in het centrum    | 9 <input type="checkbox"/> | anders, namelijk _____                        |
| 5 <input type="checkbox"/> | ligging nabij het centrum |                            |   |

38 In welke gemeente moet de gewenste woning bij voorkeur liggen? *[slechts 1 antwoord aankruisen]*

- |                            |                                     |                            |                                 |
|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1 <input type="checkbox"/> | gemeente Olst-Wijhe-> naar vraag 40 | 4 <input type="checkbox"/> | gemeente Zwolle-> naar vraag 41 |
| 2 <input type="checkbox"/> | gemeente Raalte-> naar vraag 39     | 5 <input type="checkbox"/> | elders -> naar vraag 41         |
| 3 <input type="checkbox"/> | gemeente Deventer-> naar vraag 41   |                            |                                 |

39 Als u een woning in de gemeente Raalte zoekt, waar zou u dan willen wonen? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- |                            |            |                            |                 |
|----------------------------|------------|----------------------------|-----------------|
| 1 <input type="checkbox"/> | Raalte     | 6 <input type="checkbox"/> | Nieuw Heeten    |
| 2 <input type="checkbox"/> | Heino      | 7 <input type="checkbox"/> | Broekland       |
| 3 <input type="checkbox"/> | Heeten     | 8 <input type="checkbox"/> | Lierderholthuis |
| 4 <input type="checkbox"/> | Luttenberg | 9 <input type="checkbox"/> | Laag Zuthem     |
| 5 <input type="checkbox"/> | Marieneem  |                            |                 |
- > ga door naar vraag 42**

40 Als u een woning in de gemeente Olst-Wijhe zoekt, waar zou u dan willen wonen? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- |                            |          |                             |              |
|----------------------------|----------|-----------------------------|--------------|
| 1 <input type="checkbox"/> | Olst     | 7 <input type="checkbox"/>  | Den Nul      |
| 2 <input type="checkbox"/> | Wijhe    | 8 <input type="checkbox"/>  | Middel       |
| 3 <input type="checkbox"/> | Boskamp  | 9 <input type="checkbox"/>  | Elshof       |
| 4 <input type="checkbox"/> | Wesepe   | 10 <input type="checkbox"/> | Marle        |
| 5 <input type="checkbox"/> | Boerhaar | 11 <input type="checkbox"/> | Herxen       |
| 6 <input type="checkbox"/> | Welsum   | 12 <input type="checkbox"/> | Buitengebied |
- > ga door naar vraag 42**

41 Als u overweegt een woning buiten uw huidige gemeente te zoeken, wat zijn uw redenen om uw gemeente te verlaten? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 1 <input type="checkbox"/> | ik kan in mijn gemeente geen geschikte woning vinden       |
| 2 <input type="checkbox"/> | werk en/of studie elders                                   |
| 3 <input type="checkbox"/> | sociale redenen (dichter bij familie en/of vrienden wonen) |
| 4 <input type="checkbox"/> | de bereikbaarheid per auto                                 |
| 5 <input type="checkbox"/> | de bereikbaarheid per openbaar vervoer                     |
| 6 <input type="checkbox"/> | het voorzieningenniveau                                    |
| 7 <input type="checkbox"/> | ik zoek geen woning in een andere gemeente                 |
| 8 <input type="checkbox"/> | anders, namelijk: _____                                    |

42 U heeft in dit blok aangegeven welke woonwensen u heeft. Op welke wijze is de economische crisis mogelijk van invloed op uw woningkeuze? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1 <input type="checkbox"/> | de keuze tussen huur en koop is (deels) afhankelijk van de crisis                         |
| 2 <input type="checkbox"/> | door de crisis moet ik (mogelijk) een kleinere woning betrekken dan gewenst               |
| 3 <input type="checkbox"/> | door de crisis moet ik (mogelijk) een ander woningtype betrekken dan gewenst              |
| 4 <input type="checkbox"/> | door de crisis moet ik (mogelijk) naar een andere woonkern/ locatie verhuizen dan gewenst |

## WONEN MET ZORG

43 Denkt u (of uw partner, indien van toepassing) de komende twee jaar behoefte aan zorg te hebben?

- |                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| 1 <input type="checkbox"/> | ja, waarschijnlijk wel       |
| 2 <input type="checkbox"/> | nee -> ga door naar vraag 46 |



44 Kunt u aangeven of u en/of uw partner (indien van toepassing) deze activiteiten in het algemeen zonder moeite, met moeite of alleen met hulp van anderen kunt doen?

	<u>uzelf</u>			<u>eventuele partner</u>		
	zonder moeite	met moeite	met hulp van anderen	zonder moeite	met moeite	met hulp van anderen
1 een trap op en af lopen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 een half uur lang zitten of staan?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 gaan zitten en opstaan?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 de woning verlaten en binnengaan?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 zichzelf volledig wassen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 10 minuten lopen zonder te stoppen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 de dagelijkse boodschappen doen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 een klus met een huishoudtrap doen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

45 De gemeente en de corporatie willen graag weten aan welke ondersteunende diensten u en/of uw partner (indien van toepassing) nu of de komende twee jaar behoefte heeft.

	<u>uzelf</u>		<u>eventuele partner</u>	
	<u>geen</u> behoefte aan	<u>wel</u> behoefte aan	<u>geen</u> behoefte aan	<u>wel</u> behoefte aan
1 maaltijdbereiding	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 huishoudelijke hulp	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 klusjes in en om de woning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 boodschappen doen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 hulp bij administratie en invullen van formulieren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 persoonlijke verzorging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Vaak worden mensen die zorg nodig hebben geholpen door familieleden, vrienden of kennissen. Dit wordt mantelzorg genoemd. Mantelzorgers geven die zorg omdat ze een persoonlijke band hebben met die persoon en niet in het kader van een hulpverlenend beroep. De hulp kan gegeven worden aan een partner, ouder, kind, een ander familielid, vriend of buur. De zorg is meer dan de gebruikelijke zorg in een persoonlijke relatie en is langdurig en intensief.*

46 Heeft u in het afgelopen jaar mantelzorg verleend of ontvangen?

- 1  ja, ik heb mantelzorg ontvangen  
 2  ja, ik heb mantelzorg verleend  
 3  nee, geen van beide

47 Specifiek voor mantelzorgsituaties kunnen twee woningen naast elkaar worden gebouwd, zodat bijvoorbeeld ouders en kinderen naast elkaar kunnen wonen. Beide woningen zijn zodanig ingericht en uitgerust dat het verlenen van de zorg zo eenvoudig mogelijk wordt gemaakt. Wat vindt u van een dergelijk woonconcept?

- 1  ik zie er weinig tot niks in  
 2  een prima idee, maar (vooralsnog) niks voor mij  
 3  een prima idee, en ik zou er als hulpgever/hulpontvanger wel in willen wonen  
 4  ik woon nu al zo  
 5  weet niet / geen mening

## PERSOONLIJKE SITUATIE

*Nu volgen nog enkele vragen over uw persoonlijke situatie. Wij willen nogmaals aangeven dat de enquête anoniem is en dat de gegevens alleen voor onderzoeksdoeleinden worden gebruikt.*

48 Uit welke bronnen is het inkomen van uw huishouden afkomstig? [meerdere antwoorden mogelijk]

- |  |  |
|--|--|
| 1 <input type="checkbox"/> salaris uit loondienst              | 5 <input type="checkbox"/> andere uitkering(en)    |
| 2 <input type="checkbox"/> winst uit eigen bedrijf / freelance | 6 <input type="checkbox"/> (aanvullend) pensioen   |
| 3 <input type="checkbox"/> AOW                                 | 7 <input type="checkbox"/> een andere inkomensbron |
| 4 <input type="checkbox"/> WW-uitkering                        | 8 <input type="checkbox"/> heb geen inkomsten      |

49 Wat is het bruto jaarinkomen van uw huishouden?

- |                            |                                 |                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1 <input type="checkbox"/> | minder dan 19.000 euro per jaar | 5 <input type="checkbox"/> | 28.000 t/m 30.999 euro per jaar |
| 2 <input type="checkbox"/> | 19.000 t/m 21.999 euro per jaar | 6 <input type="checkbox"/> | 31.000 t/m 33.999 euro per jaar |
| 3 <input type="checkbox"/> | 22.000 t/m 24.999 euro per jaar | 7 <input type="checkbox"/> | 34.000 t/m 44.999 euro per jaar |
| 4 <input type="checkbox"/> | 25.000 t/m 27.999 euro per jaar | 8 <input type="checkbox"/> | 45.000 euro per jaar of meer    |

50 Maakt u zich zorgen over inkomensdaling/-verlies als gevolg van de economische crisis?

- 1  ja  
2  nee

51 Wat is uw postcode? (bijvoorbeeld: 1234 AB)

--	--	--	--	--	--

## STARTERS

52 Heeft u inwonende kinderen die in de komende 5 jaar het huis uit gaan?

- 1  ja , \_\_\_\_\_ kind(eren) [vul het aantal in]  
2  nee → **dit is het einde van de vragenlijst.**  
3  weet niet

*Als u meerdere kinderen heeft die op zoek zijn (of in de komende twee jaar op zoek gaan) naar een zelfstandige woonruimte, ga dan bij de volgende vragen uit van het oudste kind (vraag 53 t/m 62). Wilt u dit blok samen met uw kind invullen?*

53 Over hoeveel jaar wil uw kind verhuizen?

- 1  hij/zij heeft al een woning gevonden  
2  binnen 1 jaar  
3  over 1 tot 2 jaar  
4  over 2 tot 5 jaar -> **einde vragenlijst**

54 Als uw kind het huis uit gaat, gaat hij of zij dan alleen wonen of samen met een partner?

- 1  alleen  
2  samen met een partner  
3  weet ik niet

55 Is uw kind op zoek naar een koop- of een huurwoning?

- 1  koopwoning → **ga door naar vraag 57**  
2  huurwoning  
3  maakt niet uit / weet niet

56 Als uw kind zou gaan huren, in welke prijsklasse zou uw kind dan woonruimte zoeken (exclusief servicekosten en eventuele huurtoeslag)?

- |                            |                     |                            |                  |
|----------------------------|---------------------|----------------------------|------------------|
| 1 <input type="checkbox"/> | minder dan 357 euro | 4 <input type="checkbox"/> | 549 t/m 647 euro |
| 2 <input type="checkbox"/> | 358 t/m 511 euro    | 5 <input type="checkbox"/> | 648 euro of meer |
| 3 <input type="checkbox"/> | 512 t/m 548 euro    | 6 <input type="checkbox"/> | weet niet        |

57 Als uw kind zou gaan kopen, in welke prijsklasse zou uw kind dan een woning zoeken (vrij op naam / exclusief kosten koper)?

- |                            |                                     |                            |                          |
|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 1 <input type="checkbox"/> | hij/zij zoekt alleen een huurwoning | 4 <input type="checkbox"/> | 255.000 t/m 395.000 euro |
| 2 <input type="checkbox"/> | minder dan 182.500                  | 5 <input type="checkbox"/> | > 395.000 euro           |
| 3 <input type="checkbox"/> | 182.500 t/m 255.000 euro            |                            |                          |

58 Wat voor soort woonruimte zoekt uw kind? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- |  |   |
|--|---|
| 1 <input type="checkbox"/> boerderij of voormalig agrarisch gebouw | 6 <input type="checkbox"/> tussenwoning   |
| 2 <input type="checkbox"/> geschakelde bungalow                    | 7 <input type="checkbox"/> benedenwoning  |
| 3 <input type="checkbox"/> vrijstaande woning                      | 8 <input type="checkbox"/> bovenwoning  |
| 4 <input type="checkbox"/> twee-onder-één-kapwoning                | 9 <input type="checkbox"/> appartement in gebouw met meer dan 2 woonlagen <u>met</u> lift     |
| 5 <input type="checkbox"/> hoekwoning                              | 10 <input type="checkbox"/> appartement in gebouw met meer dan 2 woonlagen <u>zonder</u> lift |
|  | 11 <input type="checkbox"/> anders namelijk: _____  |

59 In welke gemeente moet de gewenste woning bij voorkeur liggen?

- |   |  |
|---|--|
| 1 <input type="checkbox"/> gemeente Olst-Wijhe-> <b>naar vraag 61</b> | 4 <input type="checkbox"/> gemeente Zwolle -> <b>naar vraag 62</b> |
| 2 <input type="checkbox"/> gemeente Raalte-> <b>naar vraag 60</b>     | 5 <input type="checkbox"/> elders -> <b>naar vraag 62</b>          |
| 3 <input type="checkbox"/> gemeente Deventer -> <b>naar vraag 62</b>  | 6 <input type="checkbox"/> weet niet                               |

60 Als uw kind een woning in de gemeente Raalte zoekt, waar zou uw kind dan willen wonen? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1 <input type="checkbox"/> Raalte     | 6 <input type="checkbox"/> Nieuw Heeten    |
| 2 <input type="checkbox"/> Heino      | 7 <input type="checkbox"/> Broekland       |
| 3 <input type="checkbox"/> Heeten     | 8 <input type="checkbox"/> Lierderholthuis |
| 4 <input type="checkbox"/> Luttenberg | 9 <input type="checkbox"/> Laag Zuthem     |
| 5 <input type="checkbox"/> Marienheem |  |

-> einde vragenlijst

61 Als uw kind een woning in de gemeente Olst-Wijhe zoekt, waar zou uw kind dan willen wonen? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 1 <input type="checkbox"/> Olst     | 7 <input type="checkbox"/> Den Nul       |
| 2 <input type="checkbox"/> Wijhe    | 8 <input type="checkbox"/> Middel        |
| 3 <input type="checkbox"/> Boskamp  | 9 <input type="checkbox"/> Elshof        |
| 4 <input type="checkbox"/> Wesepe   | 10 <input type="checkbox"/> Marle        |
| 5 <input type="checkbox"/> Boerhaar | 11 <input type="checkbox"/> Herxen       |
| 6 <input type="checkbox"/> Welsum   | 12 <input type="checkbox"/> Buitengebied |

-> einde vragenlijst

62 Als uw kind overweegt de gemeente te verlaten, wat zijn daarvan de redenen? *[meerdere antwoorden mogelijk]*

- 1  in de gemeente zijn geen geschikte woningen te vinden
- 2  hij/zij gaat elders werken (of doet dat al)
- 3  hij/zij gaat elders studeren (of doet dat al)
- 4  hij/zij wil dichterbij familie en/of vrienden gaan wonen
- 5  hij/zij wil nabij voorzieningen wonen die gemeente niet heeft
- 6  hij/zij trekt in bij partner
- 7  anders, namelijk: \_\_\_\_\_

**DIT IS HET EINDE VAN DE VRAGENLIJST. WILT U DE VRAGENLIJST OPSTUREN MET DE BIJGEVOEGDE ANTWOORDENVELOPPE? HARTELIJK DANK VOOR UW MEDEWERKING!**

**Kans maken op een cadeaubon?**  
Vult u dan ook het formulier in op de achterzijde van de brief

+

+

+

+

+

+