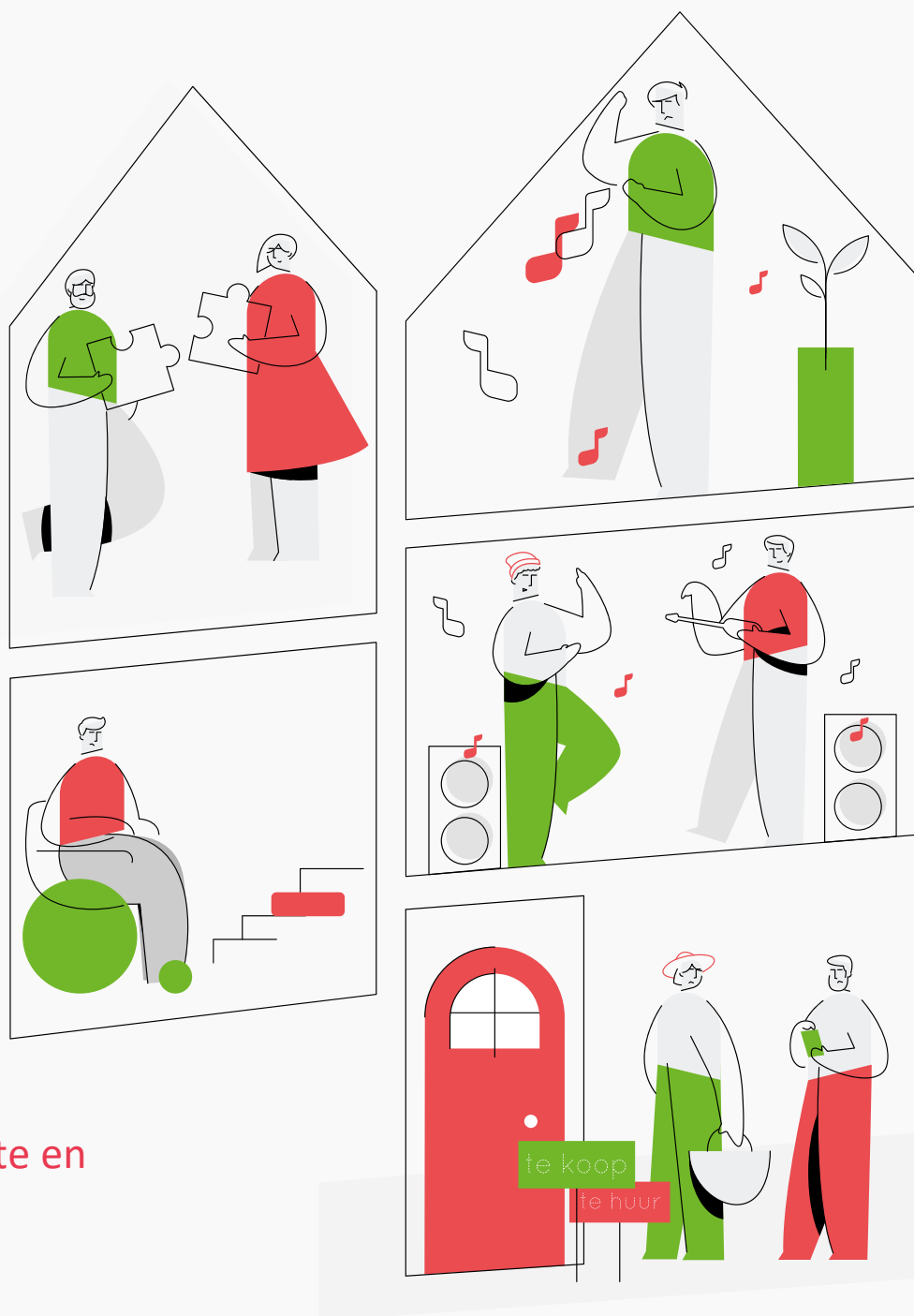


Woningmarktonderzoek Raalte



Gemeente Raalte en
SallandWonen

6 juni 2023
Eindconcept

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	6 juni 2023
TITEL	Woningmarktonderzoek Raalte
OPDRACHTGEVER	Gemeente Raalte en SallandWonen
AUTEUR(S)	Mattijs Letteboer Wouter de Vries
PROJECTNUMMER	177.103/G
STATUS	Eindconcept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en vraagstelling	4
1.2	Onderzoeksmethode	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Samenvatting en advies	7
2.1	Belangrijkste resultaten	7
2.2	Woningmarktopgaven en advies woningbouw	14
3	Huidige situatie en ontwikkelingen	17
3.1	Demografische ontwikkelingen	17
3.2	Woningvoorraad	20
3.3	Verhuisbewegingen en -trends	23
3.4	Trends koopmarkt	26
3.5	Trends huurmarkt	28
4	Doelgroepenanalyse	30
4.1	Huishoudens naar inkomen; omvang sociale doelgroep corporaties	30
4.2	Profiel van vestigers, vertrekkers en binnenverhuizers	34
4.3	Verhuiswensen en woonvoorkeuren	35
4.4	Oriëntatie op middenhuur	37
5	Toekomstige woningbehoefte	39
5.1	Regionale ontwikkelingen en trends	39
5.2	Trendprognose huishoudensontwikkeling Raalte richting 2040	41
5.3	Boventrendmatige groei	44
5.4	Tekorten en (potentiële) overschotten per segment	48
5.5	Verwachte behoefte sociale huur	50
5.6	Woondeal West-Overijssel en Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle	51
5.7	Kansen voor de verstedelijkingsambitie in Raalte	53
5.8	Reflectie op huidige plancapaciteit en nieuwbouwplannen	56
	Bijlagen	63
	Bijlage 1: Ramingen woningbouw voor Raalte vanuit provinciale en regionale ambities	63
	Bijlage 2: Huidige woningbouwplannen gemeente Raalte	65
	Bijlage 3: Huishoudensontwikkelingen binnen de gemeente tot 2033	66
	Bijlage 4: Factsheets per kern	67

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Raalte en SallandWonen staan voor uitdagende opgaven in de woningmarkt. In de komende jaren moet er flink worden gebouwd voor de grote lokale en regionale woningbehoefte. De gemeente wil weten welke woningen het best kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad om de lokale vraag het beste te kunnen bedienen en om voor potentiële vestigers de juiste woningen te kunnen bouwen, om zo bij te dragen aan de groeiambities uit de regionale Woondeal en de Verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle.

Om hiervoor een goed advies te geven is inzicht nodig in de lokale vraag, de knelpunten in de lokale woningmarkt vanuit vraag en aanbod en inzicht in de (verwachte) trends en ontwikkelingen rond huishoudensvorming, marktvraag en huisvestingsbehoefte.

In dit woningmarktonderzoek worden knelpunten en trends blootgelegd en vertaald naar de lokale woonvraag, passend bij de behoefte van huishoudens van vandaag en morgen. Inzicht hierin zal SallandWonen aanknopingspunten bieden voor het aanscherpen van het portefeuilleplan en de gemeente Raalte voor het uitwerken van een kwalitatief woningbouwprogramma dat past bij de uiteenlopende ontwikkellocaties en type dorpen in haar gemeente (Raalte, Heino en de kleinere kernen). Daarnaast wordt in dit onderzoek een eerste inschatting gemaakt van een bij de gemeente passend woningbouwprogramma waarmee invulling kan worden gegeven aan de regionale verstedelijkingsstrategie. Op basis hiervan geven we advies over de invulling van het bijpassende woningbouwprogramma binnen de verschillende locaties.

De volgende onderzoeksvragen komen aan bod:

Woningmarkt van Raalte

- Hoe ziet de woningmarkt in de gemeente Raalte er uit, in termen van vraag en aanbod, verhuisstromen en doelgroepen op de markt? En welke (potentiële) knelpunten zijn daarin te zien?
- Wat zijn de woonperspectieven van starters in Raalte, in termen van beschikbaar en betaalbaar aanbod en hun positie ten opzichte van andere woningzoekenden in de gemeente?

Doelgroepen en woonwensen

- Hoe groot is de (potentiële) doelgroep voor SallandWonen en hoe is de doelgroep samengesteld?
- Hoe wonen lage en middeninkomens op dit moment in Raalte en wat betekent dat voor hun mogelijkheden bij een verhuiscens?
- Hoe is de jaarlijkse lokale woningmarkt in Raalte samengesteld en welke trends zijn daarbij te zien?
- Wat zijn de woonvoorkeuren van woningzoekenden en welke keuzes maken mensen in de praktijk in Raalte?
- Wat is de animo voor middenhuur vanuit de diverse doelgroepen?

Huishoudensontwikkeling

- Hoe ontwikkelt de huishoudenssamenstelling zich in de gemeente?
- Welke aanvullende woningvraag komt voort uit de tekorten bij huisvesting voor thuiswonende jongeren, van de verwachte huisvestingsopgave voor statushouders, vluchtelingen en arbeidsmigranten?

- Hoe ontwikkelt de vergrijzing zich in de gemeente op de lange termijn en wat betekent dat voor de benodigde woonoplossingen voor ouderen?
- Wat betekenen de regionale woningbouwambities voor de groeiperspectieven voor Raalte?

Kwalitatieve woningbehoefte

- Hoe ontwikkelt de kwalitatieve woningbehoefte zich in de gemeente tot aan 2040 en welke fricties zijn er op termijn te verwachten in de woningvoorraad?
- Wat betekent dit voor de woningmarktopgaven in de gemeente?
- Welke groepen zijn vooral geïnteresseerd in het verhuizen naar nieuwbouw in een dorps/landelijke omgeving in de regio en welke woonvoorkeuren hebben zij?
- Hoe verhouden de huidige woningbouwplannen in Raalte zich tot de kwalitatieve behoefte en de mogelijkheden die de verstedelijkingslocaties in Raalte bieden?
- Welke kansen en mogelijkheden liggen er voor een passend aanvullend woningbouwprogramma?

1.2 Onderzoeksmethode

Bij het in beeld brengen van de huidige fricties op de woningmarkt maken we gebruik van beschikbare statistieken rond huishoudens- en bewonerssamenstelling en de samenstelling van de woningvoorraad. voor dit laatste maken we ook gebruik van het gemeentelijke WOZ-bestand. Om een goed beeld te krijgen van de dynamiek op de woningmarkt gebruiken we verhuisstatistieken vanuit CBS Microdata, waarmee we een nauwkeurig beeld krijgen van de verhuisstromen (groepen, herkomst) en van de keuzes die huishoudens in de praktijk maken. We geven een beeld van de positie van groepen huishoudens die slagen en specifiek van de positie van lokale starters daarbij. De trends op de woningmarkt analyseren we door ook terug te kijken naar recente jaren en door de ontwikkelingen in de verhuurcijfers en verkoopstatistieken te bekijken (transacties en prijzen).

Om een vooruitblik te werpen naar de woningbehoefte in de toekomst gebruiken we in de basis de gedetailleerde lokale huishoudensprognose van ABF Research (Primos2022). Voor de inschatting van de kwalitatieve woningbehoefte op termijn gebruiken we cijfers over de lokale verhuisdynamiek van groepen (verhuisgraad en verhuiscijfers) en kijken we naar de woonwensen (geuite voorkeuren en verhuiscijfers in de praktijk).

Voor de verhuiscijfers en woonvoorkeuren gebruiken we de rijke enquête- en data vanuit het WoON2021, waarbij we wensprofielen van starters en huishoudensgroepen in de regio samenstellen van groepen in vergelijkbare omstandigheden als in Raalte. Door de wensprofielen te gebruiken op de populatie van Raalte krijgen we een goed beeld van de samenstelling van de woonvraag en de woonwensen van mensen. We weten dat verhuiscijfers vaak afwijken van verhuisgedrag in de praktijk. Mensen voegen hun wensen naar het aanbod dat er is. We gebruiken dan ook de verhuiscijfers van mensen in Raalte in de praktijk als *reality check* op de woonvraag. Tezamen vormen zij de basis voor de kwalitatieve woningbehoefte naar de toekomst. Demografische trends en maatschappelijke ontwikkeling voegen we hier aan toe. Tot slot voegen we de verwachtingen rond (boventrendmatige) binnenlandse en buitenlandse migratie toe aan de verwachte kwalitatieve woningbehoefte.

Bij ons advies over de boventrendmatige vestigingsvraag kijken wij naar de vastgestelde regionale woningbouwafspraken en -ambities en maken we met de informatie over de invulling daarvan een inschatting over bijpassende aantallen voor Raalte.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 bundelen we de belangrijkste resultaten uit het onderzoek waarbij we een relatie leggen met de hierboven beschreven vragen. Ook geven we daarbij onze conclusies ten aanzien van de woningmarktopgaven en de woningbehoefte richting de toekomst. Tot slot geven we daarbij enkele adviezen mee om de opgaven de komende tijd op te pakken.

Verdere verdieping achter de resultaten, met cijfers, figuren en analyses vindt plaats in de daar op volgende hoofdstukken. In hoofdstuk 3 geven we eerst een beeld van de huidige situatie en de recente ontwikkelingen in de huishoudenssamenstelling en de bestaande woningvoorraad. Ook worden trends op de koop- en huurmarkt blootgelegd waarbij we ook kijken naar de verhuistrends en -perspectieven van lokale groepen op de Raaltese woningmarkt.

In hoofdstuk 4 zoomen we in op de doelgroepen op de Raaltese woningmarkt. We kijken naar hun inkomen en huidige woonsituatie en onderzoeken hoe de doelgroep van SallandWonen er uit ziet. Daarna brengen we de samenstelling van de vragersgroepen op de woningmarkt in kaart en beschouwen we hun verhuis- en woonwensen.

In hoofdstuk 5 worden trends en woningvraag samengebracht met huishoudensprognoses om de kwantitatieve en de kwalitatieve woonbehoefte tot 2040 in kaart te brengen. Hierbij geven we ook onze bespiegelingen ten aanzien van verwachte fricties in de voorraad en werken we uit welke mogelijkheden wij zien voor (boven)trendmatige woningbouwambities in Raalte die voortkomen uit de Verstedelijkingsstrategie in de regio Zwolle.

2 Samenvatting en advies

2.1 Belangrijkste resultaten

Woningmarkt van Raalte

Woningvoorraad

De woningvoorraad in de gemeente Raalte kenmerkt zich door een relatief hoge kwaliteit, geredeneerd vanuit typologie en grootte; 35% bestaat uit vrijstaande woningen en nog eens 41% uit twee-onder-een-kapwoningen. De koopsector is daarbij dominant. Het aandeel koopappartementen is erg klein (3%). Dit heeft in Raalte invloed op het aandeel bereikbaar koopaanbod voor starters en (lage) middeninkomens. Vanwege de benodigde inschrijfduur in de corporatiesector en de inkomenseisen die daar gelden zijn jonge mensen en middeninkomens al snel aangewezen op de particuliere huursector. Deze is in Raalte vrij bescheiden (7%) en bestaat ook hier vooral uit (ruimere) eengezinswoningen. Prijsniveaus in het particuliere segment zijn doorgaans wel betaalbaar. Meer dan de helft van deze woningen valt in het sociale segment.

Het aandeel woningen in de corporatiesector bedraagt 24%. Dit zijn hoofzakelijk sociale huurwoningen van SallandWonen. Ook van deze woningen bestaat het grootste deel uit grondgebonden (eengezins)-woningen. Die voorraad is verdeeld over Raalte en de kleinere dorpen. Het aandeel sociale huurappartementen van corporaties is slechts 7%. Huurappartementen zijn voornamelijk gelegen in Raalte, Heino en Heeten.

Verhuisstromen

De Raaltese woningmarkt is sterk lokaal en regionaal van aard. Nieuwe inwoners in de gemeente zijn voor het grootste deel afkomstig uit de eigen regio (buurgemeente Olst-Wijhe en de steden Deventer en Zwolle). De trek vanuit het westen is klein. Het percentage nieuwe huishoudens afkomstig uit middelgrote en grote steden van buiten de regio is slechts 5%. Hierin is in de laatste jaren nauwelijks een toename te zien. Het gaat hier voor een belangrijk deel uit terugkeerders (jonge mensen) en huishoudens met lokale of regionale roots.

Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van het aantal koopwoningen nam tot 2017 toe. Daarna stabiliseerde het aantal vrijkomende transacties. Koopprijzen stegen echter al die tijd sterk door; van gemiddeld € 232.000 in 2016 tot € 410.000 in 2022. Dat kwam enerzijds door de toenemende vraag en goede marktomstandigheden (economie, consumentenvertrouwen), anderzijds vooral ook door de dalende rente (met hogere leencapaciteit als gevolg). In de laatste drie jaar is het goedkope koopaanbod in Raalte opgedroogd en in het betaalbare segment sterk gekrompen.

Ook in de sociale huursector is de krapte op de woningmarkt merkbaar. Het aantal (regulier) actief woningzoekenden vertoont een stijgende trend die vooral sinds 2020 opvallend is. Omdat het aanbod geen gelijke tred houdt dalen de slaagkansen van woningzoekenden.

Bereikbaarheid woningen en positie starters

De koopmarkt is de laatste jaren behoorlijk scheef gegroeid ten aanzien van de bereikbaarheid voor koopstarters. Woningmarktprijzen zijn zo hoog geworden dat koopwoningen niet meer bereikbaar zijn voor alleenstaanden en ook niet voor stellen met een hoog middeninkomen. Voor een woning van € 300.000 is zonder eigen inbreng of vermogen een inkomen van minimaal € 65.000 nodig.

Door het ontbreken van een substantieel instapsegment op de woningmarkt (koopappartementen en compacte grondgebonden koopwoningen) is de koopsector vooral een doorstromersmarkt geworden.

Op de woningmarkt als geheel lijken lokale starters (jonge thuiswonenden) hun positie getalsmatig nog te handhaven. Hun aandeel op de Raaltese woningmarkt (koop en huur) was en blijft om en nabij één vijfde. Wel is een trend te zien dat jongeren in Raalte later op zichzelf gaan wonen. Het aantal thuiswonende 25-plussers is de laatste jaren toegenomen. Opvallend is dat het aandeel starters dat koopt in de voorbije jaren slechts één derde was. Voor jongeren is de huursector als opstap erg belangrijk. Tekorten in het aanbod zorgen voor een latere toetreding tot de woningmarkt en een toenemende verhuisdruk onder de groep jonge thuiswonenden.

Aan de situatie van prijsstijgingen lijkt voorlopig een eind gekomen door de plotselinge veranderingen in de rente en het gedaalde consumentenvertrouwen (inflatie en onzekerheden over woningmarktontwikkelingen, verdere prijsstijgingen en de oorlog in Oekraïne). Een prijscorrectie betekent echter nog niet direct goed nieuws voor koopstarters in Raalte. De leencapaciteit is sterk gedaald met de oplopende hypotheekrente en de bestaande kloof met de woningprijzen is aanzienlijk.

Doelgroepen en woonwensen

Inkomensgroepen en hun woonsituatie

In Raalte heeft 45% van de huishoudens een laag inkomen waarmee men tot de officiële doelgroep van de corporaties behoort. 20% heeft een middeninkomen (tot € 56.000 in 2020) en 38% heeft een hoger inkomen. De lage inkomens wonen in Raalte lang niet altijd in een sociale huurwoning. Ruim een derde woont in een koop- of particuliere huurwoning. Zij hebben bij een verhuiscens betere doorstroomperspectieven (overwaarde, hypotheekvrije woningen).

De groep middeninkomens woont in Raalte ook vaak al in een koopwoning. Ook voor hen geldt dat zij bij verhuizing goede perspectieven hebben vanwege de verkoop van hun huidige woning.

Corporatiepopulatie

De huurders van de woningcorporaties in Raalte hebben overwegend lage inkomens; 82% behoort tot de formele doelgroep op basis van inkomen. De helft van de huurders heeft inkomen tot aan de grens voor passend toewijzen (alleen toewijzingen van betaalbare sociale huurwoningen). De huurderspopulatie van de corporaties bestaan voor meer dan de helft uit alleenstaanden (57%) exclusief de groep jongeren < 25 jaar (3%). Het aandeel gezinnen is laag (12%), zeker als je het vergelijkt met het totale aandeel van gezinnen in de gemeente (31%). Het aandeel eenoudergezinnen onder de huurders is inmiddels 10%. Dit aandeel neemt landelijk gezien in de corporatiesector toe terwijl het aandeel tweeoudergezinnen juist afneemt. Het aandeel ouderen onder huurders is ook hoog; 37% heeft de AOW-leeftijd (Raalte gemiddeld: 30%). Vooral het aantal alleenstaande ouderen is daarbij opvallend (24%). Het stelt de vraag in hoeverre de voorraad met veel (ruime) grondgebonden woningen nog altijd goed past bij de huurdersgroepen en de vragers op de sociale huurmarkt.

Doelgroepen op de lokale woningmarkt

De Raaltse woningmarkt is vrij open. Gemiddeld komt 36% van de nieuwe bewoners van buiten de gemeente. De overige groep komt uit Raalte zelf (64%). De grootste groep verhuizers zijn jonge mensen onder de 35 jaar (35%) en gezinnen (30%). We zien hierbij wel wat verschillen in vestigersprofiel en het lokale (doorstroom)profiel. Onder vestigers is het aandeel kleine huishoudens boven de 35 - 65 jaar vrij hoog (28% versus 17%), terwijl vanuit Raalte de groep gezinnen vrij groot is (32% versus 27%).

Vestigers betrekken vaker wat duurere koopwoningen dan mensen uit Raalte. We zien dit terug bij alle kleine huishoudens (jong, middelbaar en ouder), maar niet bij gezinnen. Vestigende gezinnen komen vaker in sociale huurwoningen terecht. Het gaat hierbij vaker om eenoudergezinnen.

Woonwensen bij verhuizing

Woonvoorkeuren voor woningtype en eigendom variëren sterk per huishoudensgroep. Over het algemeen zien we dat de gezinnen in Raalte een sterke voorkeur hebben voor koop boven huur (90% - 10%). Voor de overige groepen is het een wat genuanceerder beeld. Jonge starters hebben vaak nog een voorkeur voor huren (49%). Wanneer zij meer middelen hebben of gaan samenwonen neemt de koopvoorkeur toe. Ook bij alleenstaanden en eenoudergezinnen is de voorkeur voor huren en kopen globaal *fifty-fifty*. Ook hierbij speelt inkomen en huidige woonsituatie een belangrijke rol. Oudere stellen hebben bij een verhuiscens nog net wat vaker een koopwens (56%). Met het vorderen van de leeftijd zien we dat deze wens omslaat in een huurwens. Vooral bij alleenstaande ouderen is de huurwens verreweg dominant. Dat zien we ook in de verhuiscijfers duidelijk terug.

De voorkeur naar grondgebonden woningen is nog altijd dominant op de lokale woningmarkt. We zien hierbij wel een kentering met het veranderen van de samenstelling van de woningvragers op de markt. Ouderen hebben namelijk een sterke voorkeur voor een appartement, vooral wanneer zij op leeftijd zijn en/of alleen. Deze groep is nu nog een vrij bescheiden groep op de woningmarkt, al lijkt die al wat toe te nemen (15% van de verhuizende doorstromers uit de gemeente zelf). Met de aanstaande (dubbele) vergrijzing gaat hun aantal aan de vraagkant beduidend toenemen in de komende jaren.

Omdat midden- en hogere inkomens vaak woonachtig zijn in koopwoningen hebben we gekeken naar de huurwens van oudere doorstromers. Het blijkt dat onder woningeigenaren met midden- en hogere inkomens de vraag naar huur substantieel is (27%). Deze groep heeft ruime mogelijkheden voor het zoeken naar een comfortabele woning of appartement. De vraag naar gelijkvloerse koopappartementen komt ook in Raalte voor, zij het minder dominant. Hiervoor is momenteel nauwelijks aanbod.

Verwachte huishoudensontwikkelingen in de gemeente

In de beschouwing over de verwachte groei van Raalte en de toekomstige woningbehoefte kijken we eerst naar de trendprognoses. Die houden rekening met de 'reguliere' verwachte trends van vestiging, vertrek, vergrijzing en andere demografische ontwikkelingen in Raalte.

Daarna kijken we naar de boventrendmatige ontwikkelingen die we zien. Tot slot spiegelen we de totale (lokale) behoefte aan de groeiambities vanuit de verstedelijkingsstrategie die leidt tot een aanvullend woningbouwprogramma.

Huishoudensprognose (trendraming tot 2040)

Naar de toekomst voorziet de huishoudensprognose een grote toename van het aantal huishoudens in Raalte. Veruit het grootste deel komt door vergrijzing. Tot aan 2040 neemt het aantal huishoudens toe met +1.355. Hierbij zien we alleen al een toename van het aantal ouderen van meer dan +2.000 huishoudens(!). Ondanks het vestigingsoverschot (meer vestigers dan vertrekkers in de gemeente) zien we dat jongere leeftijdsgroepen en gezinnen in omvang niet groeien. Dat komt door een lager aantal vrijkomende woningen in de toekomst. Bij een vergrijzende bevolking daalt het aantal verhuizingen;

ouderen verhuizen minder vaak dan jonge huishoudens. Ondanks dat neemt de behoefte (en verhuishoofzaak) in de komende jaar snel toe. Tot aan 2033 is de huishoudensgroei naar verwachting zo'n + 990 huishoudens. Ook binnen dit cijfer is de groei van ouderenhuishoudens groter: + 1.530. Andere huishoudensgroepen nemen af, mede als gevolg van een lage doorstroom.

De vergrijzing gaat in Raalte een belangrijke rol spelen op de woningmarkt, in de woningbehoefte op termijn en in de woon-zorgvraagstukken. Op dit moment bevindt de grootste leeftijdsgroep onder huishoudens zich in de categorie 50 - 59 jaar. De vergrijzingsgolf richting 2040 en 2050 laat een grote toename zien van het aandeel huishoudens (ver) boven de 80 jaar. De huidige verwachting is dat tegen 2050 43% van de huishoudens bestaat uit senioren van 65 jaar of ouder. Hieronder is bovendien een groot deel op hoge leeftijd en heeft in enigermate behoefte aan zorg en begeleiding bij het wonen.

Boventrendmatige lokale woningbehoefte

Bovenop de trendraming van Primos2022 hebben we gekeken hoe groot de inhaalvraag is van jongeren die nu op hoge leeftijd zijn en ongewenst thuis wonen. De trendraming houdt onvoldoende rekening met de huidige achterstanden ontstaan door het ontbreken van betaalbare en beschikbare woningen voor jongeren. Met behulp van de huidige thuiswonende populatie van jongeren en hun verhuishwensen schatten we in dat de inhaalvraag 68 woningen is, te realiseren op de kortere termijn. Het gaat dan om een groep jonge thuiswoners van 30 jaar of ouder die naarstig op zoek zijn naar een koop- of huurwoning of 25-plussers die op zoek zijn naar een betaalbare sociale huurwoning.

De huidige en verwachte piek aan asielzoekers (voor in elk geval de komende paar jaren) is doorvertaald naar structurele en permanente woningbehoefte voor statushouders die blijven. Inclusief de groep Oekraïners die zich in Nederland settelt verwachten we dat extra woningbehoefte deze groepen door de boventrendmatige piek 70 woningen is.

Een vierde groep die we in beeld hebben gebracht is de groep arbeidsmigranten die zich hier voor langere periode vestigt wanneer zij een langdurige periode in dienst treden bij een werkgever. Het aantal arbeidsmigranten in de regio West-Overijssel zal richting 2030 groeien. Op basis van een recent onderzoek van Companen en Decisio is de mogelijke impact voor Raalte ingeschat met behulp van de groei aan werkgelegenheid voor arbeidsmigranten in de gemeente. Uit de analyse volgt een additionele woningvraag voor long stay arbeidsmigranten van circa 15 woningen.

Voor bovenstaande groepen zijn niet direct nieuwbouwwoningen nodig, maar om te voorkomen dat de vraag zorgt voor een verdere druk op de sociale huurmarkt is het raadzaam de woningbehoefte wel mee te nemen in de totale woningbehoefte richting 2033.

Kwalitatieve behoefte, verwachte fricties en kansen op de woningmarkt

De kwalitatieve huisvestingsvraag van morgen verandert mee met de demografische veranderingen in de gemeente. De woonvraag van mensen uit Raalte zal steeds vaker voortkomen vanuit verhuishwensen van oudere stellen en bovenal vanuit een groep oudere alleenstaanden voor wie het blijven wonen in de eigen woning niet langer gaat. Het grote aanbod aan grondgebonden koopwoningen kan de vraag van gezinnen en stellen prima aan, maar het aanbod voor jonge mensen, alleenstaanden en eenverdieners is structureel te klein, want onbereikbaar qua prijs. Omdat de vraag naar wonen in Raalte groeit zijn meer woningen nodig. Niet alleen voor de getalsmatige groei van het aantal huishoudens maar ook om de kwalitatieve tekorten weg te werken. Het [overzicht van de tekorten en \(potentiële\) overschotten](#) tot 2040 volgens de trendraming zijn opgenomen in het figuur in paragraaf 5.4.

Kwalitatieve tekorten: veel behoefte aan woningen voor ouderen en aan betaalbare woningen

De kwalitatieve tekorten hebben deels te maken met de eenzijdigheid van de huidige voorraad. Er zijn bijvoorbeeld nauwelijks koopappartementen en weinig levensloopgeschikte woningbouw in geclusterde vorm. Anderzijds zien we dat door het toenemend aantal alleenstaanden en eenverdieners op de woningmarkt de vraag naar betaalbare woningen toeneemt. Deze huishoudens hebben bovendien lagere eisen ten aanzien van de kwaliteit (ruimte, ruim) of willen vaak zelfs expliciet gelijkvloers centraal wonen in een appartement. Dat zorgt voor een vraag naar andere producten op soms andere locaties (centraal).

Richting 2040 verwachten we een groot tekort aan woningen die voor bewoning door ouderen geschikt zijn. De tekorten vertalen zich vooral naar levensloopbestendige woningen in de sociale en particuliere (midden)huur, maar ook naar levensloopgeschikte koopappartementen. In totaal gaat het om de vraag naar ruim 400 levensloopgeschikte huurwoningen in het sociale huursegment en nog eens 400 comfortabele huurappartementen in het middenhuursegment. Daarnaast is de vraag naar koopappartementen richting 2040 ingeschat op zo'n 350. Dit zijn woningen die op centrale plekken in de gemeente (vooral in Raalte) gebouwd moeten worden.

Voor kleinere huishoudens en startende stellen en gezinnen zijn betaalbare eengezinswoningen in de komende jaren nodig. Deze vraag komt zowel vanuit lokale huishoudens als vanuit de regionale vestigers. In totaal gaat het om ruim 400 grondgebonden woningen. Voor veel van de genoemde vragersgroepen is een prijs van € 355.000 (de landelijke grens voor de betaalbare categorie) echter niet bereikbaar. Er zal dan ook ingezet moeten worden op het toevoegen van grondgebonden koop met een (aanbied)prijs van onder de € 275.000.

Kwalitatieve tekorten en potentiële overschotten tot 2033

Hoe korter de horizon, hoe eenduidiger de prognoses zijn. Het planningsjaar 2033 is gekozen om een tienjaarsperiode te kunnen overzien. Dit is een periode die Raalte kiest om plannen te kunnen vormen en om locaties te kunnen aanwijzen voor woningbouw. De kwalitatieve woningbehoefte per marktsegment is hieronder in beeld gebracht in een overzichtstabel. Hierin komen de tekorten aan het licht voor de verwachte huishoudensontwikkelingen, inclusief de extra verwachte groei door de huisvesting van startende jongeren (wegwerken tekort) en de huisvestingspiek van migrantengroepen.

Tabel 2.1: Kwalitatieve tekorten tot 2033 (inclusief boventrendmatige lokale behoefte)

Typologie en marktsegment	
Huur grondgebonden corporatie	-137* (0)
Huur appartement corporatie	277
Huur levensloopgeschikt corporatie	215
Huur grondgebonden particulier	-115* (0)
Huur appartement particulier	238
Koop grondgebonden < 225	95
Koop - grondgebonden betaalbaar (225 - 355)	299
Koop grondgebonden - marktsector	50
Koop appartement < 225	43
Koop appartement betaalbaar	120
Koop appartement duur (355+)	60
Totaal	1.045 (1.397**)

* (potentieel) overschot.

** bruto behoefte woningbouw-/voorraaduitbreiding om tekorten weg te werken.

De behoefte aan sociale huur tot aan 2033 is netto +355 woningen. In kwalitatief opzicht zien we vooral een behoefte aan levensloopbestendige woningen gericht op de huisvesting van ouderen (+215) en aan huurappartementen voor een brede doelgroep (+217).

(Potentiële) overschotten

Voor de middellange termijn voorzien we een (potentieel) overschot aan grondgebonden huurwoningen in het sociale en particuliere huursegment. Omdat de vraag naar betaalbare koop groot is en de vragersgroepen verandert (kleine huishoudens, starters en alleenstaande ouderen) zien we een omslag naar appartementen. De huurwoningen zijn momenteel nog gunstig in de markt. Wanneer de woningen betaalbaar blijven voor kleine huishoudens kunnen ze voorlopig goed dienst blijven doen voor jongere huishoudensgroepen. Ook voor de huisvesting van regionale woningzoekenden (bijvoorbeeld eenoudergezinnen) blijken de woningen aantrekkelijk. Op lange termijn ontstaat hier een vraagstuk over het aanhouden van de voorraad (verduurzamen), herontwikkelen voor gewenste producten (verdichten op centrale plekken) of verkopen (toevoegen betaalbare koop).

In het particuliere huursegment zullen overschotten aan grondgebonden huurwoningen leiden tot afstoten door beleggers, wat ook kan leiden tot het toevoegen van betaalbare koopwoningen.

Verstedelijkingsstrategie in Raalte

De regio Zwolle heeft grote ambities om te groeien en te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de regio. Grootschalige woningbouw en vernieuwing in bestaande woongebieden is daar een belangrijk onderdeel van. In de gemeente Raalte zijn een paar sleutelprojecten en ontwikkellocaties benoemd. Woningbouwaantallen daarbij zijn er niet. In dit onderzoek hebben wij een inschatting gemaakt van (aannemelijke) woningbouwvolumes voor de kernen Raalte, Heino en de kleine kernen samen. Op basis hiervan komen we uit op een volume van tussen de 1.970 en 2.720 woningen tot aan 2040. Voor de periode tot aan 2033 komt het neer op een woningbouwaantal tussen 1.205 en 1.660. De hoofdmoot hiervan ligt in Raalte, waar zowel vernieuwing van bestaande woongebieden plaatsvindt (herontwikkeling en verdichting) als vernieuwing rond het stationsgebied.

In relatie tot de woningbehoefte (+1.045 netto voor de huishoudensgroei en maximaal +1.397 bruto om de kwalitatieve tekorten richting 2033 op te vangen) stellen we twee zaken vast:

- een groot deel van de woningbouwplannen is nodig om de lokale/trendmatige huishoudensontwikkelingen op te vangen;
- er is nog ruimte om te voorzien in de verwachte groei die gepaard gaat met de regionale verstedelijkingsambitie.

Hoe groot de 'ruimte' is om in de regionale vraag te voorzien met aanvullende woningbouw is afhankelijk van hoeveel er wordt ingezet op de lokale woningbehoefte (maximaal inzetten op de transitie naar meer ouderenwoningen en het wegwerken van tekorten voor de toekomstige vraag in/binnen Raalte) of inzetten op maximale 'substitutie' waarbij overschotten maximaal worden gebruikt om de lokale vraag te huisvesten (alleenstaande huurders in eengezinswoningen, verkoop huurwoningen voor de vraag naar betaalbare koop, ouderen in eigen woning laten wonen). In dit scenario is meer nieuwbouwruiimte 'over' voor vestigersgroepen.

De onbenutte ruimte voor boventrendmatige groei vanuit de regionale vraag ligt daarmee grofweg tussen 250 en 600 woningen.

Regionale vragergroepen naar nieuwbouw in Raalte

In de voorbije jaren zien we dat vestigersgroepen in Raalte vooral bestaan uit jonge huishoudens en uit gezinnen uit de regio (Zwolle, Deventer en buurgemeente Olst-Wijhe). Ook de animo voor nieuwbouwwoningen zal voor een belangrijk deel bestaan uit mensen uit de regio en/of uit de regio rond Zwolle en Deventer. Hier is de vraag naar dorps/landelijk wonen en naar betaalbare woonalternatieven op een bereikbare locatie. Voor nieuwbouw in een centrum/dorpse omgeving is opvallend veel animo afkomstig vanuit alleenstaanden < 35 jaar (39% van de geïnteresseerden). Voor meer landelijke woonmilieus (kleinere kernen) zijn jonge stellen, gezinnen (en toch ook weer) jonge alleenstaanden in de markt. Een nieuwbouwprogramma voor de vestigersgroepen zou hier op kunnen worden afgestemd. Vanuit de marktverhoudingen zou dit neerkomen op een rijke mix van woonproducten, waarbij appartementen een belangrijke plek innemen in Raalte en grondgebonden woningen (koop en huur) in de kleinere kernen worden voorzien.

Reflectie woningbouwplannen op woningbehoefte en marktkansen

In de gemeente zijn er al veel plannen voor woningbouw. Op dit moment zijn er plannen voor 1.127 woningen, waarvan een deel nog niet programmatisch is ingevuld. Voor 854 woningen is dat al wel bekend. Die plannen zijn bij beschouwing redelijk gevarieerd. Wel zien we met het oog op de lokale behoefte weinig noodzaak is om grondgebonden woningen in het midden- en duurdere segment toe te voegen, terwijl een derde van het bekende programma in deze segmenten wordt ontwikkeld. Deze woningen zullen vooral gericht zijn op regionale vragergroepen. De plannen voor betaalbare koop (grondgebonden en appartement) blijven naar verhouding wat achter op de (lokale) behoefte. Ook in de groeiende behoefte aan betaalbare huurappartementen (voor een brede doelgroep) wordt nog niet voorzien in de plannen. Het is de vraag of de 'overschotten' aan eengezinswoningen in de huur dit kunnen compenseren, omdat een deel van de voorraad veroudert of niet geschikt is. Verkoop (opbrengsten voor nieuwe huurappartementen) of sloop op termijn (voor bouwlocaties) zou een alternatief voor *the long run* kunnen zijn.

Verder lijken er nog te weinig plannen te zijn voor de middenhuur. Hier ontstaan kansen voor de groepen ouderen (welvarend en soms afkomstig uit koopwoningen) en alleenstaanden en stellen uit de regio.

Woonvormen voor ouderen

De toekomstige vraag van ouderen zal meer nadruk op appartementen krijgen. Het gaat vooral om de groep alleenstaanden en ouderen op hogere leeftijd. De appartementen die in de praktijk het meest de voorkeur hebben zijn kleinschalige appartementen op centrale plekken en het liefst binnen de eigen woonomgeving. In kleine dorpen ligt het voor de hand dat er vaker sprake is van grondgebonden woningbouw (bijvoorbeeld hofjeswoningen), vanwege de vaak kleine schaal van de nieuwbouw projecten zouden deze vaak ook in combinatie met andere vormen en marktsegmenten gebouwd kunnen worden. Voor ouderen, en met name voor alleenstaanden, is geclusterd wonen een belangrijke verhuishwens. Het gaat hierbij om de nabijheid van dagelijkse voorzieningen (zorg, winkels en vooral om ontmoetingsplekken; het sociale contact is erg belangrijk). Geclusterd wonen met aanwezigheid van zorg en ontmoetingsplekken zijn vooral al aanwezig in Raalte. Deze zones verder uitbouwen (inbreiding) is kansrijk en belangrijk. Ook op nieuwe centrale ontwikkellocaties kan geclusterd wonen voor ouderen en andere zorgbehoevenden worden gerealiseerd als daar voldoende voorzieningen om heen komen. Voor ouderen in kleine kernen is de afweging of zij (met mantelzorg) in hun eigen omgeving en/of woning kunnen blijven wonen. De meeste ouderen hechten aan hun vertrouwde sociale kring. Het is de zoektocht om ook voor ouderen in kleinere kernen te komen tot voldoende passende woningen op hogere leeftijd. Geclusterd wonen is mogelijk als het basisvoorzieningenniveau op orde is (OV, ontmoetingsplekken, huisarts). Hier zal wel sprake (moeten) zijn van een bredere mix van woningtypen, marktsegmenten en bewoners-

groepen. Ook zal hier goed moeten worden gewaarborgd dat professionele zorg op termijn fysiek/-ambulant geleverd kan worden.

2.2 Woningmarktopgaven en advies woningbouw

Hieronder geven wij onze adviezen weer rond de woningmarktopgaven en het woningbouwprogramma in de gemeente Raalte.

Adviezen voor aanpak knelpunten woningmarkt

Doorstroming

De doorstroming op de woningmarkt is niet optimaal. Er zijn in Raalte meerdere redenen:

Een hoog aantal ouderen (lage verhuishwens), een gebrek aan doorstroommogelijkheden voor ouderen (aanbodtekort); door een grote kloof tussen de huur- en de koopsector (onbereikbare koopprijzen voor huurders met een middeninkomen) en een gebrek aan appartementen en compacte woningen met een betaalbare koopprijs. In deze opgave zitten een aantal opgaven besloten:

- Werk toe naar een grotere voorraad levensloopbestendige woningen voor ouderen, met een focus op woonvormen op centraal gelegen locaties waar zorg en ontmoeting plaats kan vinden (geclusterd wonen).
- De vraag vanuit ouderen verandert richting de toekomst. Het zijn vaker alleenstaanden en ouderen op hoge leeftijd. Anticipeer nu al met het maken van plannen voor (huur)appartementen. Dit is een trendbreuk met het verleden.
- Er zijn in het aanbod al veel ruime woningen met een hoge kwaliteit. Focus juist op het toevoegen van betaalbare woningen voor zowel de eigen behoefte van jonge mensen, startende stellen en eenverdieners, als voor de groeiende vraag van deze huishoudens vanuit de regio.
- Zoek de oplossingen ook in de bestaande woningvoorraad; kijk kritisch naar de exploitatie-alternatieven van eengezinswoningen in de huursector. Overweeg herontwikkeling op termijn voor verdichting en met gewenste producten (op centrale plekken) of verkoop (toevoegen betaalbare koop genereren opbrengsten voor extra nieuwbouw huur).
- Sta in de nieuwbouw (en bij verkoop van huurwoningen) het gebruik van koopregelingen (bijvoorbeeld KOOPstart, Slimmer Kopen of Koopgarant) toe om woningen qua prijs bereikbaar te maken voor starters en middeninkomens.
- Voor ouderen komt een verhuizing erg nauw; het plaatje moet kloppen en de locatie is erg belangrijk. Beschikbaarheid van woningen in de eigen omgeving zijn schaars. Overweeg een voorrangsregeling voor ouderen die in eigen buurt of dorp willen doorverhuizen. Dit voorziet in de primaire sociale behoefte en stimuleert de doorstroom in de huursector. Een voorrangsregeling voor verhuizingen naar een woning in de buurt van een mantelzorger (of andersom) is daarbij ook te overwegen. Dit komt ook tegemoet aan het snel toenemende vraagstuk rond de organisatie van zorg voor ouderen in Raalte.

Woonperspectieven startende jongeren

Jongeren hebben weinig mogelijkheden om een start te maken in Raalte of in het eigen dorp. Er is weinig beschikbaar en betaalbaar aanbod. In de sociale huursector is de concurrentie groot en neemt die alleen maar toe. De particuliere huursector is nog te weinig ontwikkeld in de gemeente. Aanbevelingen op dit terrein zijn:

- Het bouwen van betaalbare huurwoningen is een overduidelijke opgave om het aanbod te vergroten. Compacte sociale huurappartementen hebben een blijvende functie op de sociale huurmarkt. Denk

niet alleen aan de traditionele driekamerappartementen, maar ook aan tweekamerappartementen waar jonge mensen een prima start op de woningmarkt kunnen maken, te midden van hun eigen sociale kring.

- Hoewel er aan de traditionele eengezinswoningen in de sociale huursector op termijn minder vraag zal zijn, zijn compacte woningen (eenlaags met kap) voor veel doelgroepen binnen de sociale huurmarkt een prima product. Mits betaalbaar trekken hier ook graag jongeren naar toe die willen gaan samenwonen.
- Snelle beschikbaarheid is voor veel thuiswonende jongeren een sterke wens. Onderzoek of tijdelijke woonconcepten (tiny-houses) op korte termijn geplaatst kunnen worden. Denk daarbij aan snipperlocaties in Raalte of in de kleine dorpen (korte of middellange periode) of aan toekomstige bouwlocaties (kortere periode). Benut Rijksgaranties en tegemoetkomingen in (ver)plaatskosten en denk breder over de inzet (locaties, doelgroepen, tijdelijkheid). Neem het tweede leven van een woonunit mee in de verkenning (gebruik als mantelzorgwoning op particulier erf, verhuizen naar locatie voor huisvesting arbeidsmigranten, verplaatsen naar andere locatie voor toekomstige woningbouw, ...)
- Onderzoek of de starterslening adequaat is voor de doelgroepen van de gemeente. Onderzoek of een focus op Raaltse jongeren wenselijk is (doeltreffende inzet financiële middelen) en met adequater doelgroepbereik (thuiswoners na hun 30^e) en met betere leenvoorwaarden (dichten van de grote kloof ten aanzien van de lokale koopprijzen) leidt tot een effectiever gebruik en betere kansen van lokale jongeren in de koopsector.

Grote behoefte aan sociale huur

De groeiende vraag naar sociale huur, die zich al enige jaren merkbaar voordoet, zal richting de toekomst alleen nog maar verder stijgen. Dat komt door de toename van kleine huishoudens op de woningmarkt (inkomens < doelgroepgrens!), de toename van het aantal (alleenstaande) ouderen op de woningmarkt (vraag naar huur) en de toename van de huisvestingsvraag van buitenaf. De regio groeit en de vraag van spoedzoekers, urgenten en migranten legt een claim op het beschikbare aanbod. Adviezen hieromtrent zijn:

- Zet niet alleen in op de netto behoefte aan extra huurwoningen (+355), maar voorzie in een groter nieuwbouwprogramma om de kwalitatieve lokale behoefte van ouderen en jonge mensen tegemoet te komen. Die opgave is groot.
- Zorg voor ontwikkelposities om sociale huurwoningen te kunnen ontwikkelen/afnemen en focus vooral ook op centrale locaties. Nu de koopsector in de nieuwbouw in zwaar weer lijkt te komen (stijgende kosten, afnemend prijsbereik vragers) oriënteren ontwikkelaars zich opnieuw op de haalbaarheid van hun projecten en de ontwikkelbaarheid van hun grondposities. Dat biedt kansen voor corporaties.
- Zorg voor een aanpasbaar woningbouwprogramma en voor reservecapaciteit. Hoewel het grootste deel van de behoefte vrij goed is te ramen (vergrijzing en huishoudensverdunning), kunnen marktomstandigheden en trends in de sociale huisvestingsvraag zorgen dat de totale behoefte aan sociale huur fluctueert. Omzetten van bestaande sociale huur (bij inzakkende behoefte) gaat gemakkelijker dan het wegwerken van een woningtekort bij een (acute) grotere behoefte. Zet dus bij de ontwikkelopgave dus beter niet in op een te voorzichtige behoefte raming aan sociale huur.

Woningbouwadviezen

In de gemeente zijn al veel plannen voor woningbouw bekend. Een deel van de nieuwbouwplannen is nog zacht en qua programma nog in te vullen. Daarnaast is er met het oog op de regionale verstedelijkingsstrategie in Raalte ruimte voor extra woningbouw. Hieronder geven wij enkele adviezen ten aanzien van een aanvullend woningbouwprogramma tot 2033.

- In hoofdkern Raalte zijn geclusterde woonvormen voor ouderen kansrijk op centrale plekken nabij voorzieningenclusters (winkel- zorgcentra, Raalte-centrum). Momenteel wordt daar 30% van de woningen als levensloopbestendige grondgebonden ontwikkeld. Ons advies is om meer in te zetten op koop- en huurappartementen in uiteenlopende prijssegmenten en daarbij de appartementen als levensloopbestendig te ontwikkelen voor een brede doelgroep. Het vergroot de inzetbaarheid van de appartementen en vergroot de woonmogelijkheden van de groeiende groep ouderen in de gemeente.
- Nieuwbouw in de luxere woningbouw is en blijft nodig om aantrekkelijk te blijven voor potentiële vestigersgroepen. Toch ligt ook bij de (boven)regionale vraag naar nieuwbouw een belangrijke marktvraag bij jonge huishoudens (alleenstaand en stellen < 35 jaar). Zij zoeken vooral ook naar betaalbare woningbouw. De markt voor nieuwbouw in Raalte komt zelfs voor het grootste deel van jonge alleenstaanden. Focus daarom niet te veel op een luxe woningmarktsegment. De huidige plannen voorzien al in ruime mate in een duurdere grondgebonden programma. De vraag is of in de bredere regionale concurrentiestrijd de afzetbaarheid van die woningen groot genoeg zal zijn. Ook voor de locaties in de kleine dorpen geldt: toevoegen van woningen waar jonge stellen naar toe willen en kunnen verhuizen vergroot de wens om dorpen jong en vitaal te houden.
- De ruimte voor extra benodigde of haalbare woningbouw voor de verstedelijkingsopgave laat zich getalsmatig lastig duiden richting 2033 - 2040. Op basis van de regionale ambities en de ontwikkellocaties die in beeld zijn hebben we de ambitie voor Raalte ingeschat op 1.205 tot 1.660 woningen tot 2033. De meeste van deze woningen zullen in de kern Raalte ontwikkeld moeten worden. We schatten in dat zeker 55% in Raalte ontwikkeld zal worden. De meeste ruimte voor aanvullende woningbouw zien we vooral ook in Raalte. In de kleine kernen is het woningbouwprogramma getalsmatig al op orde (+315). Hiervoor zouden kleinschalige projecten de meeste waarde hebben als die gericht zijn op de lokale startersgroepen.

Suggesties ten aanzien van de bestaande woningvoorraad

- Bestaande voorraad kan onaantrekkelijk worden als de woningen niet goed geïsoleerd worden. Stimuleer als gemeente investeringen in verduurzaming binnen de particuliere woningvoorraad. Gebruik hiervoor de Rijksgelden die beschikbaar worden gesteld vanaf 2023 - 2024.
- Onderzoek of er met het oog op verduurzamingsperspectief kwetsbare voorraad geclusterd aanwezig is en bekijk of een integrale aanpak voor verbetering mogelijk is of dat complete vernieuwing een mogelijkheid kan bieden.
- Bij sociale huur: onderzoek of investeren in verouderd vastgoed opweegt tegen een mogelijk alternatief van sloop/vernieuwing. Zeker op centrale locaties kan verdichting een maatschappelijk en economisch beter alternatief blijken.
- Ga ruimhartig om met initiatieven voor splitsing van woonboerderijen in kleine kernen of het buitengebied voor de behoefte aan betaalbare woningen en of voor woon-zorgconcepten.

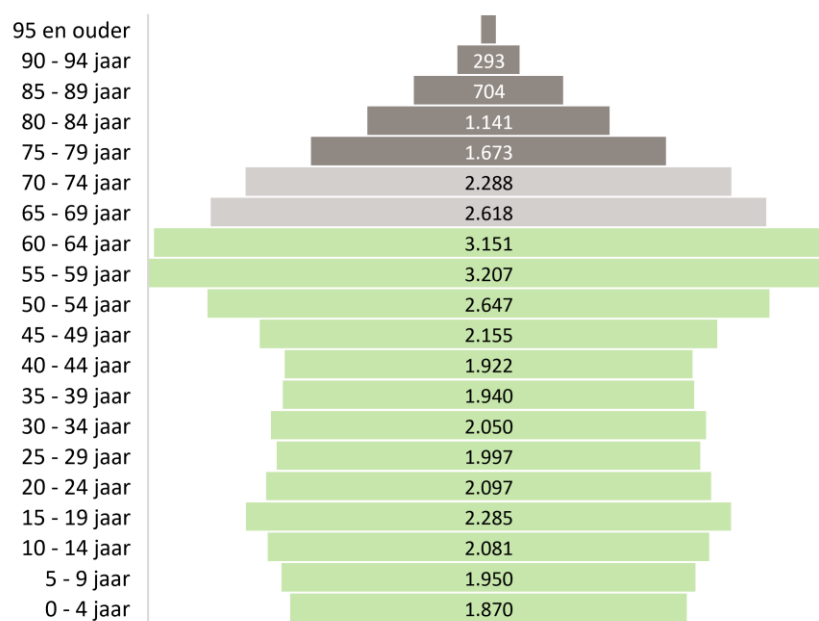
3 Huidige situatie en ontwikkelingen

3.1 Demografische ontwikkelingen

Bevolkingssamenstelling

Volgens statistieken van het CBS woonden er op 1 januari 2022 38.140 inwoners in gemeente Raalte. Het zwaartepunt ligt bij de bevolking van middelbare leeftijd, in de leeftijdsklasse van 50 tot en met 69 jaar. Deze groep vertegenwoordigt 30% van de bevolking. De groep ouderen van 70+ is vooralsnog wat kleiner, maar ook al substantieel, namelijk 16% van de bevolking.

Figuur 3.1: Bevolkingssamenstelling naar leeftijd, gemeente Raalte 2022



Bron: CBS Statline, 2023.

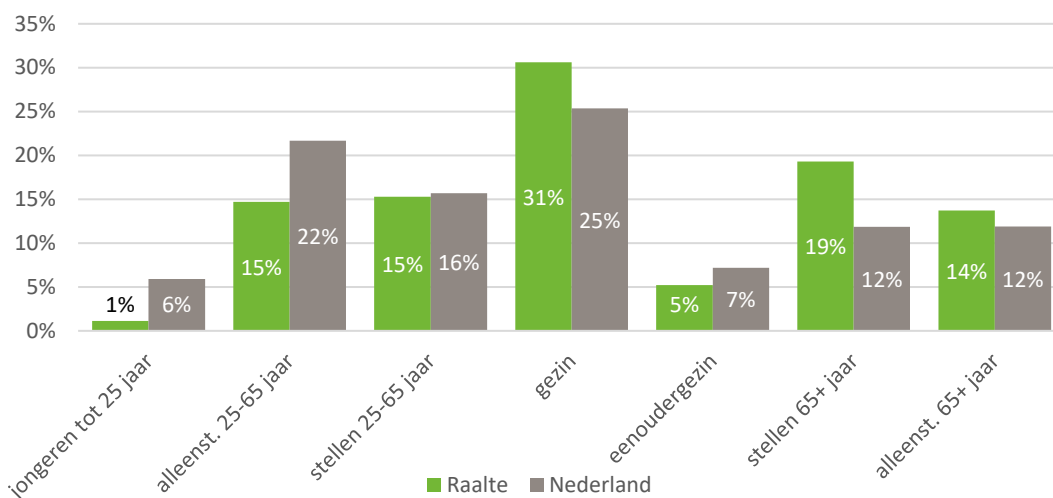
Huishoudenssamenstelling

Op 1 januari 2022 telde de gemeente Raalte 15.981 particuliere huishoudens.

De gemeente Raalte kenmerkt zich door een groot aandeel gezinnen; met 31% is dit aandeel groter dan gemiddeld in Nederland (25%). Bij nadere analyse blijkt dat veel van deze gezinnen bestaan uit gezinnen met volwassen kinderen. Het aandeel jonge huishoudens, alleenstaanden en eenoudergezinnen is relatief klein.

Het hoge aantal ouderen in de bevolking zien we ook terug in het aandeel ouderenhuishoudens. Vooral oudere stellen komen in Raalte veel voor (19%).

Figuur 3.2: Verhouding huishoudensgroepen, gemeente Raalte en Nederland 2022



Bron: CBS Statline, 2023.

Tabel 3.1: Aantal huishoudens naar huishoudensgroep, gemeente Raalte 2022

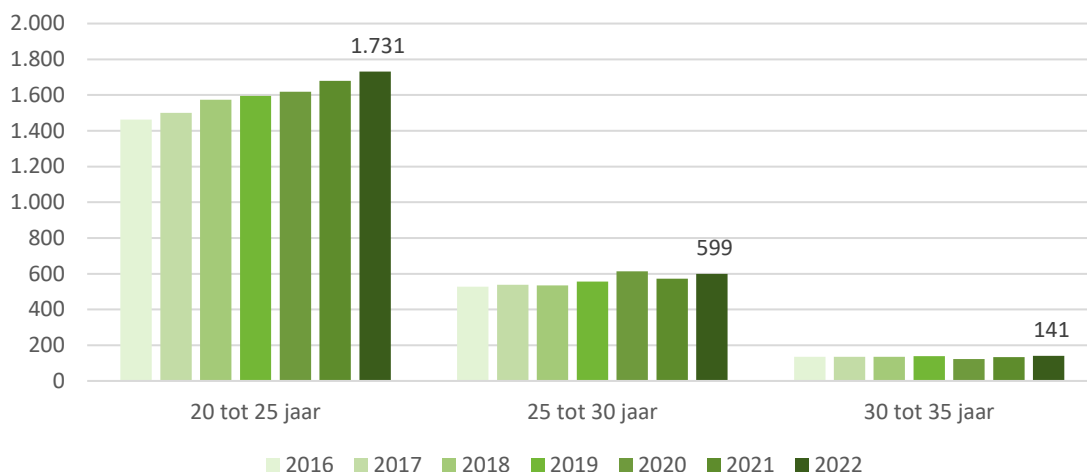
Huishoudensgroep	Aantal huishoudens
Jongeren tot 25 jaar	182
Alleenstaand 25 - 65 jaar	2.349
Stellen 25 - 64 jaar	2.446
Gezin	4.895
Eenoudergezin	831
Stellen 65+ jaar	3.086
Alleenstaand 65+ jaar	2.192
Totaal	15.981

Bron: CBS Statline, 2023.

Thuiswonende jongeren

Thuiswonende jongvolwassenen in de leeftijdscategorie 20-35 jaar zijn potentiële starters, maar komen moeilijk aan bod op de huidige woningmarkt. Daarover later meer. Een oplopende omvang van thuiswonende jongvolwassenen is een teken van de knellende doorstroming op de markt, waarbij de aanname wordt gedaan dat hoe ouder de thuiswonende, hoe dringender de wens om te verhuizen naar een zelfstandige woning. Volgens het CBS woonden er in 2022 in de gemeente Raalte 1.731 jongeren van 20-24 jaar nog thuis bij hun ouders. Van de leeftijdsgroepen 25-29 jaar en 30-35 jaar waren dat er respectievelijk 599 en 141. Dat jongeren moeilijk instappen op de lokale woningmarkt zien we ook terug in het lage aandeel jongerenhuishoudens < 25 jaar in Raalte (1%, zie figuur 3.2).

Figuur 3.3: Ontwikkeling thuiswonende jongeren, gemeente Raalte 2018 - 2022

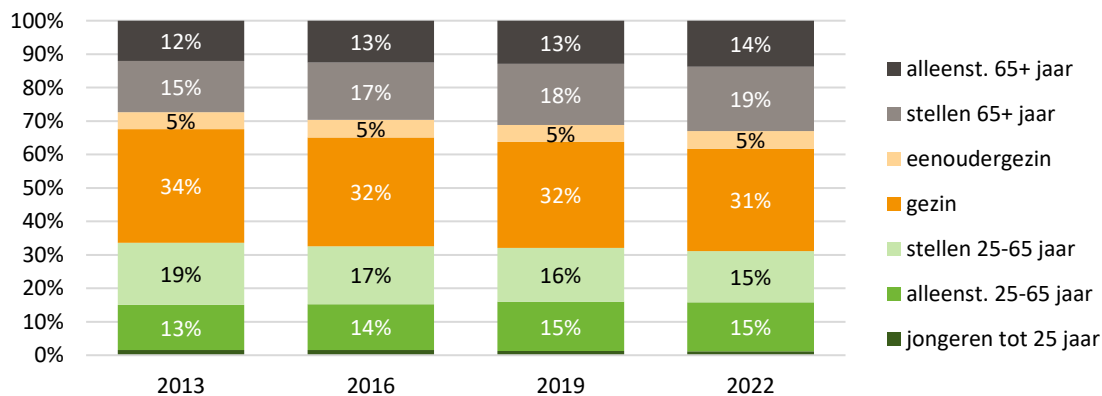


Bron: CBS Statline, 2023.

Ontwikkelingen

Het aantal huishoudens in Raalte groeit. In 2013 telde de gemeente Raalte nog 14.735 huishoudens. In 2022 was dit gestegen naar 15.981 (+1.246 huishoudens). De groei is te danken aan de komst van huishoudens (mogelijk gemaakt door woningbouw) en door het ouder worden van de bevolking. De grote groep ouderen woont tot late leeftijd op zichzelf. De toename van het aantal ouderenhuishoudens is in onderstaande figuur goed te zien: van 27% in 2013 aantal 33% in 2022.

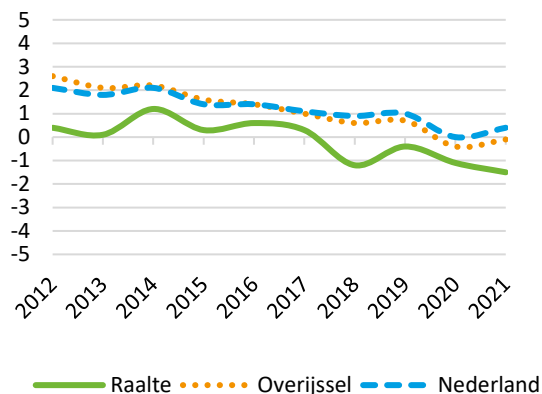
Figuur 3.4: Ontwikkeling huishoudensgroepen, gemeente Raalte 2013 - 2022



Bron: CBS Statline, 2023.

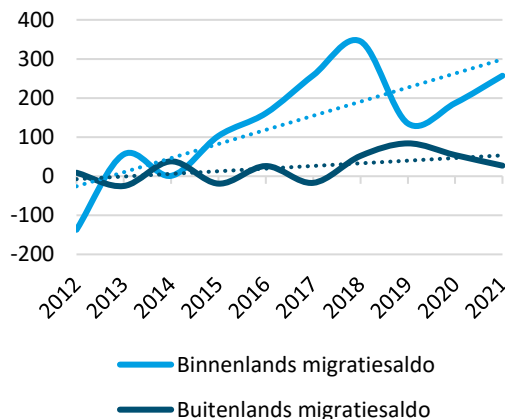
De groep stellen van 25 - 65 jaar en de gezinnen neemt door de vergrijzing elk jaar af, ondanks de komst van huishoudens in deze leeftijdsklasse. Uiteraard heeft ook het vertrek van huishoudens in de jonge levensjaren impact op het licht teruglopende aandeel.

Figuur 3.5: Geboortesaldo per 1.000 inwoners, gemeente Raalte, Overijssel en Nederland 2012 - 2021



Bron: CBS Statline, 2023.

Figuur 3.6: Migratiesaldo binnenlands en buitenlands, gemeente Raalte 2012 - 2021



Bron: CBS Statline, 2023.

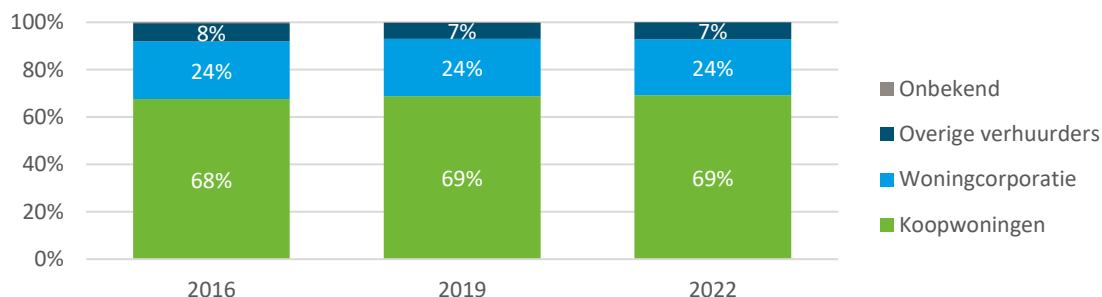
Het geboortesaldo in gemeente Raalte schommelde de afgelopen 10 jaar rond het nulpunt. Dat betekent dat er per 1.000 inwoners ongeveer evenveel levendgeborenen zijn als dat er inwoners komen te overlijden. De trend van de recente jaren lijkt wel iets te dalen, want sinds 2017 is het saldo negatief. Dezelfde trend is regionaal in de provincie Overijssel en landelijk in Nederland ook te zien, hoewel het saldo daar iets hoger ligt. Dit is een kenmerkende trend voor een samenleving waarin de bevolking vergrijsd en er per vrouw steeds minder kinderen geboren worden.

Het binnenlandse migratiesaldo heeft een stijgende trend. Het buitenlandse migratiesaldo is daarentegen redelijk neutraal, met een kleine piek in 2019. De toenemende trek van buiten de gemeente naar Raalte toe is voornamelijk toe te schrijven aan de regionale toegenomen woningbehoefte.

3.2 Woningvoorraad

CBS rapporteert dat er in 2022 16.171 woningen in de gemeente Raalte stonden. Dat is iets hoger dan het aantal huishoudens, onder andere vanwege leegstand. Het overgrote deel behoort tot de koopvoorraad. De verhouding tussen koop- en huurwoningen is de afgelopen jaren gelijk gebleven. Het aandeel corporatiehuurwoningen is 24%. De meeste van deze huurwoningen worden verhuurd door woningcorporatie SallandWonen. Woonzorg heeft met 41 woningen ook een klein deel in bezit.

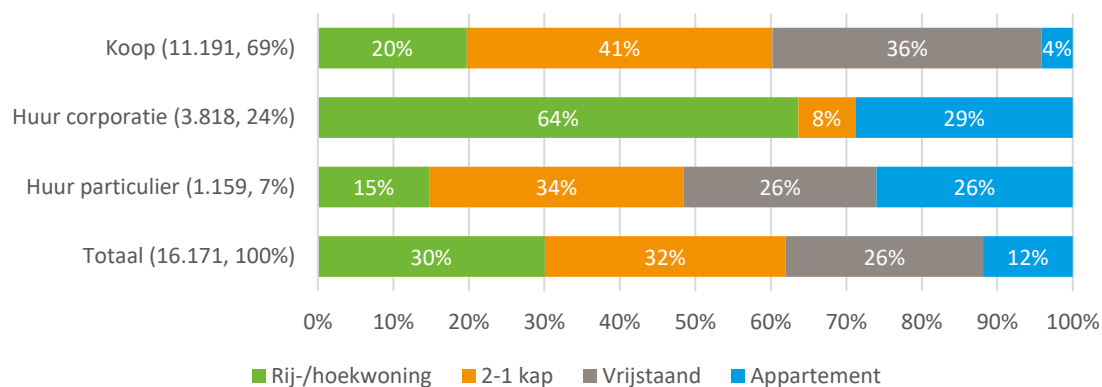
Figuur 3.7: Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom, gemeente Raalte, 2016, 2019 en 2022



Bron: CBS Statline, 2023.

Het aanbod van appartementen is beperkt in de gemeente. Van de appartementen die er zijn is een groot deel van nultreden-kwaliteit, wat geschikt is voor de ouder wordende bevolking.

Figuur 3.8: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype, gemeente Raalte 2022



* Het aantal woningen volgens de WOZ-registratie wijkt af van het CBS, omdat in WOZ-registratie geen woningen met meerdere gebruiksfuncties zijn opgenomen. Het CBS registreert deze wel als woningen. Daarom staan aantallen en percentages van CBS tussen haakjes.

Bron: WOZ-registratie gemeente Raalte en CBS Statline, 2023.

De huurwoningen in gemeente Raalte zijn relatief betaalbaar. Van de corporatiehuurwoningen in Raalte behoort 97% tot de sociale huursector en 3% tot de vrije huursector.

Van de 1.100 woningen in particuliere verhuur is niet van alle woningen een huurprijs bekend, maar gesteld kan worden dat een ruime meerderheid wordt verhuurd met een kale huur onder de liberalisatiegrens. Het segment middenhuur (vanaf de liberalisatiegrens) is daarmee nog niet zo goed vertegenwoordigd in het totale huuraanbod. De middenhuur is passend voor huishoudens die meer verdienen dan de inkomensgrenzen voor sociale huur, maar die (nog) niet kunnen of willen toetreden tot de koopmarkt.

In totaal bestaat het aandeel sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens (corporatie en particulier) uit 28% van de woningvoorraad.

Tabel 3.2: Huurwoningen van SallandWonen naar type en huurprijs, Raalte 2022

	Tot € 442	€ 442 - € 633	€ 633 - € 678	€ 678 - € 763	Totaal
Appartement	141	109			250
Appartement nultreden	13	630	35	29	707
Grondgebonden	174	2.044	272	218	2.708
Totaal	328	2.783	307	247	3.665

Bron: VHE-bestand SallandWonen (2022).

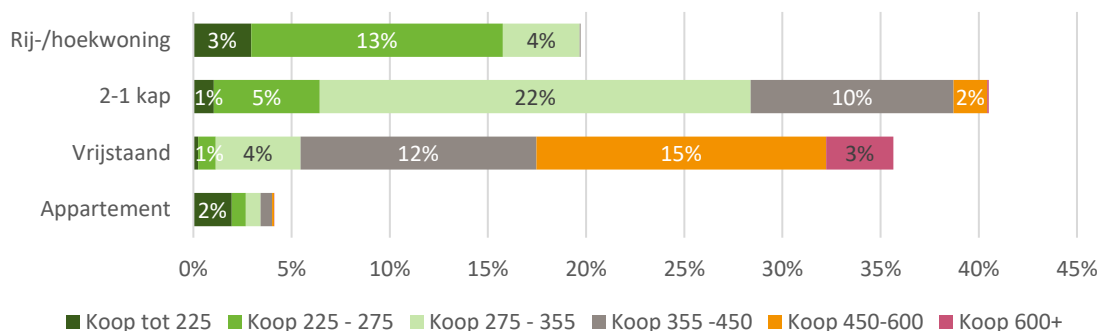
Tabel 3.3: Huurwoningen particuliere verhuur naar type en prijs (prijspeil 2022), Raalte 2020

	Tot € 763	Vanaf € 763	Prijs onbekend	Totaal
Appartement	365	205	55	625
Grondgebonden	250	100	125	475
Totaal	615	305	180	1.100

Bron: Lokale Monitor Wonen (2022).

Samenstelling van de voorraad koopwoningen

Figuur 3.9: Koopwoningen naar type en WOZ-waarde, gemeente Raalte 2023

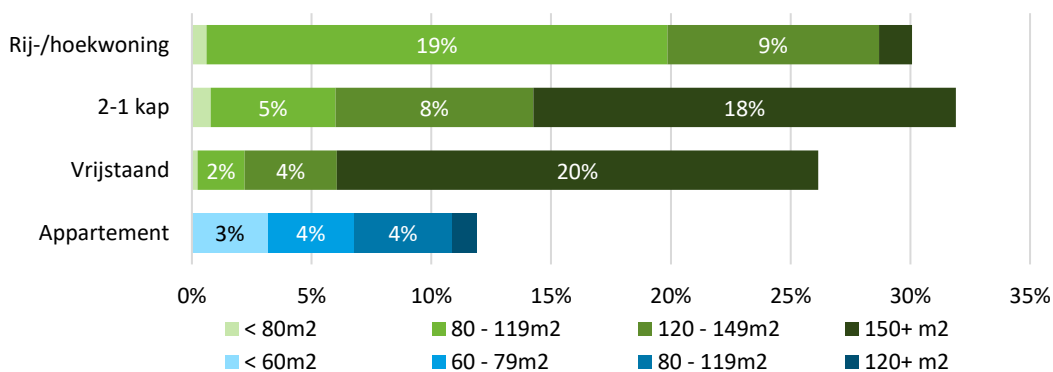


Bron: WOZ-registratie gemeente Raalte, 2023.

Van de koopwoningen heeft 43% een WOZ-waarde boven de NHG-grens (€ 355.000 prijspeil 2022). Anno eind 2022 had een stel een verzamelinkomen nodig van minimaal twee maal modaal (€ 38.000 prijspeil 2022) om een hypotheek te krijgen om een woning in die prijsklasse te kunnen financieren. De WOZ-waarde staat niet per definitie gelijk aan de verkoopprijs, maar het schetst wel een beeld van de waarde van de woningvoorraad.

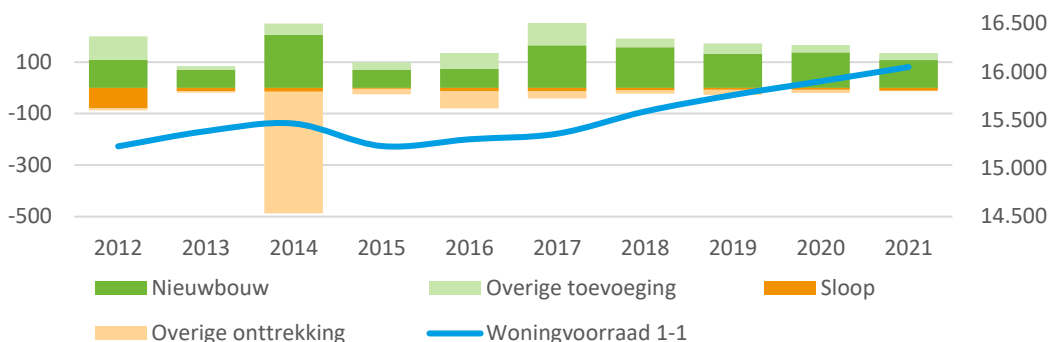
Een van de factoren voor het vaststellen van de WOZ-waarde is de oppervlakte. Doorgaans is een grote woning meer waard dan een klein appartementje. In Raalte staan veel grote woningen, namelijk 61% van de woningen heeft een gebruiksoppervlakte van meer dan 120 m². Een dergelijke woning is wel geschikt voor het grote aandeel gezinnen dat in Raalte woont, maar is niet passend voor de groeiende groep kleine huishoudens en ouderen.

Figuur 3.10: Woningtype naar woonoppervlak, gemeente Raalte 2022



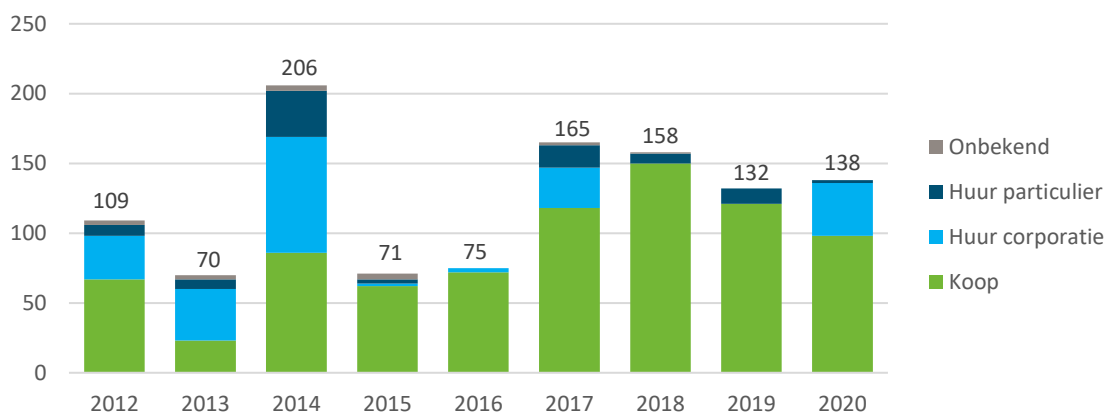
Bron: WOZ-registratie gemeente Raalte, 2023.

Figuur 3.11: Ontwikkeling woningvoorraad, gemeente Raalte 2012 - 2021*



* Opvallende uitschieter onttrekking 2014: heeft te maken met administratieve wijzigingen (overgang naar BAG).
Bron: CBS Statline, 2023.

Figuur 3.12: Nieuwbouw naar eigendom, gemeente Raalte 2012 - 2020



Bron: ABF Research, 2022.

Het woningaanbod in Raalte is aan verandering onderhevig. Jaarlijks worden er 70 tot 200 nieuwe woningen bijgebouwd. Het merendeel van de nieuwbouw die wordt opgeleverd bestaat uit koopwoningen, met name eengezinswoningen. Vanaf de herstelperiode van de woningmarkt 2014 zien we dat de koopsector dominant is bij de nieuwbouw. Sociale huur is vanaf 2015 maar mondjesmaat gerealiseerd. In 2022 kwam daaraan een eind met de oplevering van 38 sociale huurwoningen. Dat is 28% op het totaal van 138 woningen dat jaar.

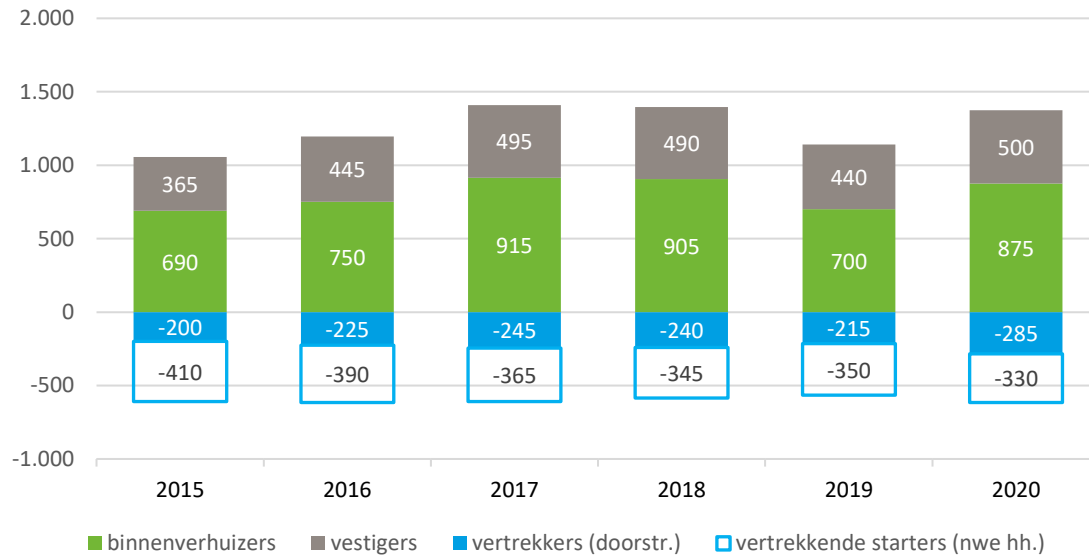
3.3 Verhuisbewegingen en -trends

De woningmarkt is gebaat bij een goede doorstroming. Woningbouw kan zorgen voor extra doorstromketens. Maar ook de situatie op de woningmarkt (vertrouwen, prijsniveaus en de samenstelling van het aanbod voor doelgroepen heeft een belangrijke invloed op de verhuisdynamiek in de gemeente.

In figuur 3.13 is de ontwikkeling naar en vanuit de gemeente in beeld gebracht. Vanaf 2015 zien we een duidelijke toename van het aantal verhuizingen in Raalte. In een gunstig economisch tij werd er toen veel verhuisd (hoog consumentenvertrouwen). Er werden toen relatief veel woningen opgeleverd. Na de piek in 2018 nam het aantal verhuizingen weer wat af. Het lijkt er op dat het teruglopende aantal opgeleverde nieuwbouw daarmee te maken had.

Het aantal vertrekkende starters loopt vanaf 2015 wat terug. De verschillen zijn niet groot, maar dat het vertrek ondanks een hoog consumentenvertrouwen in die jaren en oplopende prijsstijgingen niet oploopt is een positief teken.

Figuur 3.13: Verhuizingen naar type, gemeente Raalte 2015 - 2020



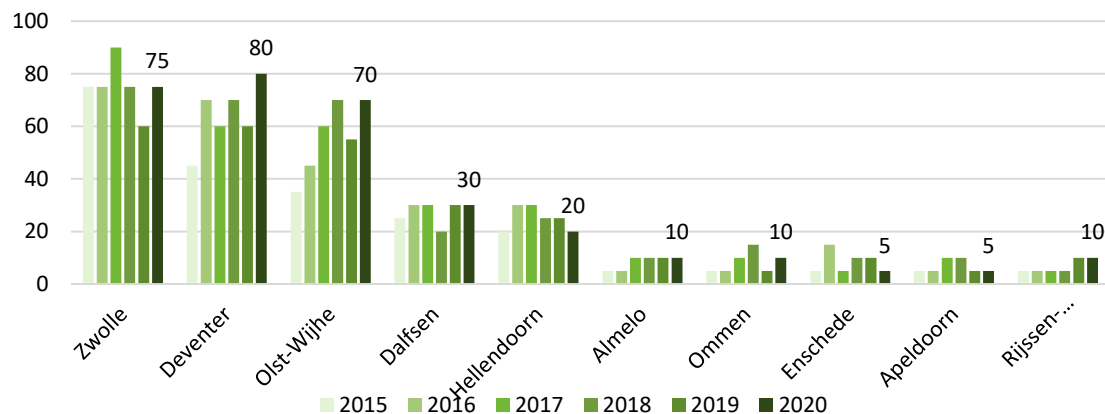
Bron: CBS Microdata, 2022.

Vestigers in de gemeente Raalte maken een belangrijk deel uit van de lokale woningmarkt. Het aantal vestigers neemt qua aantal gestaag toe, met een dip in 2019. Het aandeel vestigers is in figuur 3.14 opgenomen. Daaruit blijkt dat het aandeel vestigers schommelt tussen 35% en 39%.

Migratie van huishoudens is ook een belangrijke reden dat de gemeente Raalte groeit. Jaarlijks vestigen zich meer huishoudens dan dat er vertrekken.

Herkomst van vestigers

Figuur 3.14: Belangrijkste herkomstgemeenten vestigende huishoudens gemeente Raalte 2015 - 2020



Bron: CBS Microdata, 2022.

Top 10 van belangrijkste herkomstgemeenten liggen allen in de regio rond Raalte. De vestiging uit deze gemeenten is in de laatste jaren goed voor 64% van alle vestigers in de gemeente. Dit aandeel is door de

jaren heen bovendien vrij constant. Het valt op dat de trek vanuit de regionale steden daarbij belangrijk is (Zwolle en Deventer). De vestiging vanuit grote en middelgrote steden in Nederland (studentensteden) is met 5% vrij bescheiden. Het gaat hierbij voor een belangrijk deel om terugkeerders en om mensen met een lokale of regionale achtergrond. De overige vestiging in Raalte bestaat vooral uit regionale vestigers (Overijssel, Drenthe en Oost-Gelderland). Het aandeel vestigers uit de Randstad is en blijft zeer bescheiden. Op basis van cijfers uit het onderzoek *Komen en Gaan* uit 2022, bleek dat het aandeel vestigers vanuit de Randstad in Raalte nauwelijks toeneemt; van 3,2% in de periode 2013 - 2015 naar 3,7% in 2018 - 2021.

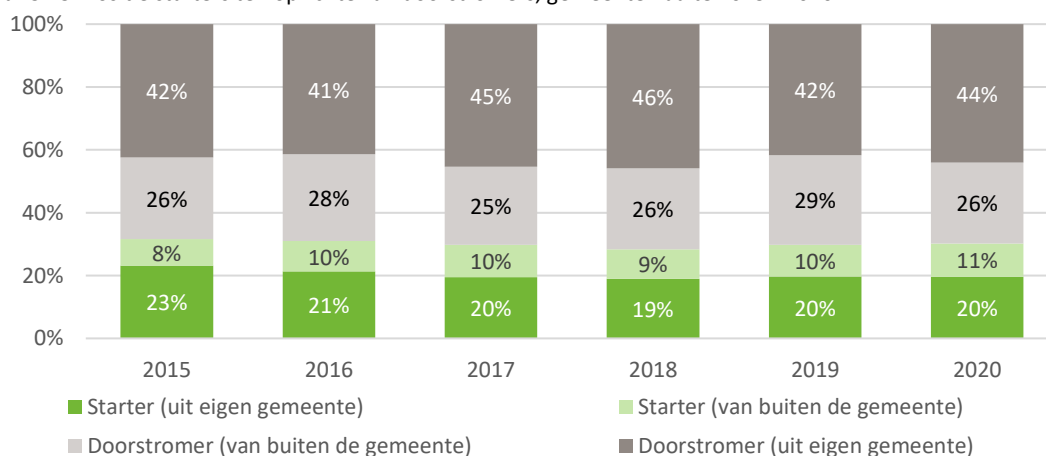
Ook het vertrek van huishoudens is vooral regionaal. Verhuizingen vanuit Raalte gaan vooral naar de steden Zwolle, Deventer en buurgemeente Olst-Wijhe.

Ontwikkeling van de positie van lokale starters

Met een toenemende druk op de woningmarkt (stijgende prijzen en krapte op de huurmarkt) is het bij veel gemeenten een zorg in hoeverre lokale starters nog aan bod komen op de woningmarkt. Een analyse over het aandeel (lokale) starters dat er in slaagt om een woning te vinden binnen het beschikbare aanbod kan veel over de positie van starters zeggen. Met de beschikbare cijfers hebben we dit in beeld gebracht over de jaren 2015 tot en met 2020. In figuur 3.15 is te zien dat het aandeel van starters op de woningmarkt in de voorbij jaren niet structureel lager is geworden. In de periode na de vorige woningmarktcrisis, waarin prijzen lager waren en veel woningeigenaren niet wilden of konden verhuizen omdat hun woning 'onder water stond', konden starters gemakkelijker slagen op de woningmarkt. Met de opleving van de woningmarkt zagen we in Nederland dat starters het steeds lastiger kregen. Ook in Raalte zien we dat in de cijfers terug tot aan 2018, al is dit misschien minder dan gedacht. Bovendien is hun positie vanaf 2019 niet verder verslechterd, wat betreft hun aandeel op de lokale woningmarkt.

Binnen deze cijfers is het echter de verwachting dat vooral alleenstaande starters (ook middeninkomens) vanwege de koopprijs- en renteontwikkelingen vaker op de huursector zijn aangewezen, omdat de kooprijzen steeds verder buiten bereik liggen (zie ook verderop in paragraaf 3.4.) In die wetenschap is het aannemelijk dat starters vaker een woning in het particuliere huursegment hebben gekregen.

Figuur 3.15: Positie starters ten opzichte van doorstromers, gemeente Raalte 2015 - 2020

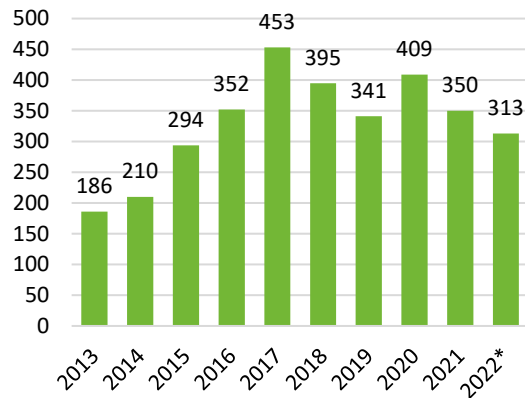


Bron: CBS Microdata, 2022.

3.4 Trends koopmarkt

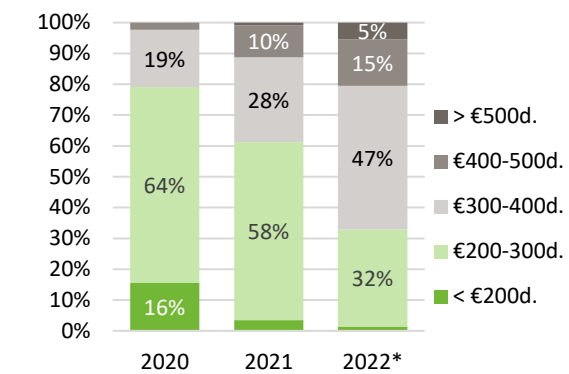
Na een sterke opleving van de koopmarkt vanaf 2013 nam de dynamiek in de koopsector wat af na 2017. Na een korte opleving in 2020 (oplevering nieuwbouw) lijken de verkopen weer te stabiliseren.

Figuur 3.16: Ontwikkelingen transacties per type en prijsklasse, gemeente Raalte 2013 - 2022



* aantal transacties 2022 o.b.v. extrapolatie 4e kwartaal
Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2023.

Figuur 3.17: Ontwikkeling transacties naar prijsklasse, gemeente Raalte 2020 - 2022

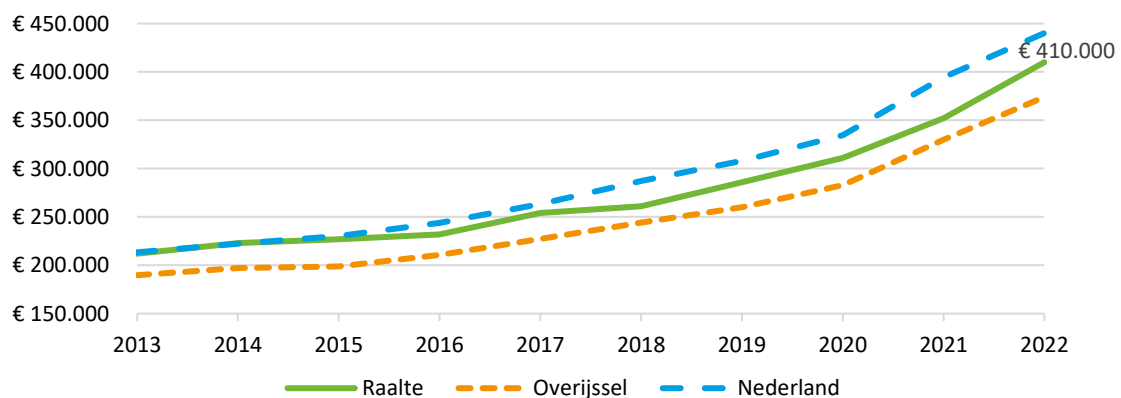


* 2022: t/m 3^e kwartaal
Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2023.

De gemiddelde verkoopprijs van woningen heeft een flinke vlucht genomen. In twee jaar tijd stegen de huizenprijzen met gemiddeld € 30.000. Deze trend is niet alleen te zien in Raalte. Zowel in de provincie als in heel Nederland nam de huizenprijs sterk toe. In 2020 was nog 16% van het aanbod beschikbaar voor minder dan € 200.000, terwijl in 2020 slechts 1% van de woningen voor deze prijs zijn verkocht. Ook voor de huishoudens die zich een huis tot € 300.000 kunnen veroorloven is het aanbod gedaald van 80% naar 33% in slechts twee jaar tijd. Zo komt een steeds groter deel van de koopvoorraad buiten bereik van éénverdieners, starters en huishoudens met een lager inkomen.

Mede door de hoge inflatie en gestegen hypotheekrentes lijkt de koopmarkt iets te zijn afgekoeld sinds het vierde kwartaal van 2022.

Figuur 3.18: Gemiddelde koopsom bestaande woningen, gemeente Raalte, Overijssel en Nederland 2013 - 2022



*prijzen 2022: t/m 3^e kwartaal
Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2023.

Recente ontwikkelingen: een kentering in de koopsector

- In het najaar van 2022 zijn de gemiddelde koopprijzen gestabiliseerd. Het betekent niet dat de behoefte lager is, maar dat de marktvraag minder koopkrachtig is vanwege de gestegen rente. De hypotheekrente is sterk gestegen. De renteniveaus zijn sinds de zomer van 2022 tot maart 2023 gestegen van circa 1,5% tot gemiddeld 4,0%. Dit leidt bij nieuwe hypotheeklen tot een veel hogere woonlast. Ook de leenmogelijkheden van koopstarters worden hierdoor lager.
- Huizenprijzen dalen voor het eerst sinds lange tijd. De daling is echter beperkt ten opzichte van de gestegen hypotheekrente. Voor koopstarters betekent dit een aanzienlijk hogere maandlast.
- De koopmarkt raakt voor de meeste alleenstaanden en jonge stellen uit beeld. Hoewel de verkoopprijzen zeer recentelijk stabiliseren en licht dalen, is de hypotheekrente sinds 2020 fors gestegen. Koopstarters kunnen hierdoor aanzienlijk minder lenen. Voor een hypotheek van € 275.000 is momenteel een inkomen nodig van € 62.000. Voor een hypotheek van € 355.000 is al € 75.000 nodig¹; voor veel jonge stellen, kostwinners- en eenoudergezinnen niet haalbaar.
- De verkoop van nieuwbouw stagneert momenteel sterk. Koopprijzen zijn te hoog, kopers kunnen dit niet betalen. Ontwikkelaars zien problemen met rendementen omdat zij te maken hebben met doorstijgende kosten. Ontwikkelaars stoppen steeds vaak de projecten in afwachting op betere tijden/oplossingen.
- Doorstromers hebben vooralsnog een flinke overwaarde en hebben meer mogelijkheden. Echter, door het wegvallen van de koopkracht bij koopstarters is het de verwachting dat de prijsniveaus van bestaande woningen nog zullen dalen. Dat heeft uiteindelijk ook weer invloed op de prijsvorming bij duurdere (doorstromers)woningen.

Koopstarters in Raalte

Starters zijn kwetsbaar op de woningmarkt, in heel Nederland maar zeker ook in Raalte. In de periode 2015 - 2020 verhuisde 33% van de starters in Raalte naar een koopwoning. Hiervan kon een klein deel in het duurdere segment een woning kopen; 3% van alle starters kocht een woning in het midden- of hogere segment (€ 355.000 of meer, prijspeil 2022). Nu, enkele jaren later staat de woningmarkt er heel anders voor. Er is geen koopaanbod voor eenverdieners met een minimuminkomen. Ook met een jaarinkomen tot de inkomensgrens van sociale huur (€ 44.035, prijspeil 2023) is het maximale hypotheekbedrag minder dan twee ton. Voor dat bedrag was in 2022 minder dan 1% van het koopaanbod beschikbaar. Zonder grote som aan eigen vermogen of een gift van familie is het niet mogelijk om een appartementje in Raalte te kopen. Daarmee zijn éénverdieners echt aangewezen op de sociale huur, of woningdelen.

Starters of jongeren die gaan samenwonen verdienen al snel te veel om in aanmerking te komen voor sociale huur. Als beide minimumloon verdienen, of als de ene partner fulltime werkt en de ander parttime met een marktconform salaris voor pas afgestudeerden dan komen ze uit boven de grens van het maximaal verzamelinkomen voor sociale huur (€ 48.625). De particuliere huursector is in Raalte maar bescheiden. De koopsector is echter behoorlijk uit beeld geraakt. De leencapaciteit is gedaald door de gestegen hypotheekrente, terwijl de huizenprijzen flink zijn gestegen. Eén voordeel is dat sinds 1 januari 2023 het tweede inkomen voor 100% mag worden meegerekend bij de berekening van de hoogte van de hypotheek. Een stel dat tezamen 1,5 keer modaal verdient kan een hypotheek krijgen van minder dan drie ton. Voor deze groep is er wel wat koopaanbod beschikbaar, maar dit is sinds 2020 met meer dan de helft afgenomen.

¹ Bron: rabobank.nl (1 april 2023).

Tabel 3.4: Voorbeelden bereik maximale hypotheek, situatie begin maart 2023

Huidige woonsituatie	Profielen doelgroep en referentie inkomen		Prijsbereik koopsector (leencapaciteit)
Thuiswonende starter/jonge huurder	Alleenstaand, minimumloon	€ 25.000	< € 82.000
	Alleenstaand	€ 33.000	< € 142.000
		€ 44.035*	< € 189.000
Samenwoners	Jong stel (deels studerend)	€ 48.625*	< € 209.000
	Jong stel (1,5x modaal)	€ 56.000	< € 245.000
		€ 65.000	< € 296.000

* Maximale inkomensgrens voor sociale huur, alleenstaand of samenwonend (prijspeil 2023)

Bron: rabobank.nl (april 2023)

3.5 Trends huurmarkt

Naast de koopmarkt staat de huurmarkt ook onder druk. Door demografische veranderingen wordt de groep mensen die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning groter. Tegelijkertijd verloopt de doorstroom van sociale huur naar particuliere huur of koop moeizaam. Het onbereikbaar worden van de koopsector voor velen vergroot de vraag naar sociale huur.

Het jaarlijks aantal beschikbare woningen van SallandWonen is niet toegenomen in 2021 ten opzichte van 2015, terwijl het aantal actief woningzoekenden meer dan verdubbeld is. De meeste woningzoekenden geven aan een eenpersoonshuishouden te vormen en meer dan de helft is tussen de 23 en 40 jaar oud. De slaagkansen dalen door een stijgend aantal actieve vragers en een niet gelijk oplopende stijging in het aanbod. De gemiddeld benodigde inschrijftijd en de actieve zoekduur vertonen mede daardoor een stijgende tendens. Meer mensen reageren op een vrijkomende woning en het is denkbaar dat mensen ook op meer woningen reageren in de hoop hun kansen op een woningaanbod te vergroten.

Tabel 3.5: Woonruimteverdeling SallandWonen, gemeente Raalte 2015 - 2021

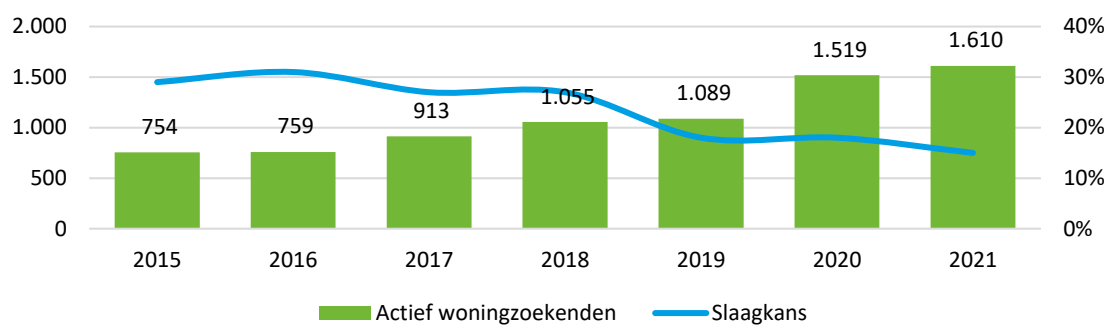
	2015	2018	2021
Aanbod	263	331	257
Slaagkanspercentage regulier woningzoekenden	29%	27%	15%
Aantal actief woningzoekenden (nog ingeschreven op 31/12)	754	1.055	1.610
Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)*	4.4	6.5	7.0
Gemiddelde zoektijd (in maanden)*	-	5.5	6.9
Gemiddeld aantal reacties*	16	24	68
Verhuurd aan bijzondere doelgroepen**	15%	13%	7%

* gehele werkgebied van SallandWonen (inclusief Olst-Wijhe).

** Op basis van totaal aantal verhuringen minus de verhuringen aan 'reguliere' woningzoekenden via een van de aanbodmodellen. Het gaat vooral om situaties van woningbemiddeling. Urgenten, spoedzoekers en bijzondere doelgroepen komen echter soms ook via reguliere inschrijving en het aanbodmodel aan een woning.

Bron: Verhuurrapportage SallandWonen, 2022.

Figuur 3.19: Slaagkans en aantal actief woningzoekenden SallandWonen, gemeente Raalte 2015 - 2021



Bron: SallandWonen (2022).

4 Doelgroepenanalyse

In dit hoofdstuk verkennen we de huidige en toekomstige woonvraag vanuit Raaltese huishoudens en (potentiële) vestigersgroepen. We kijken naar hun samenstelling, hun (financiële) situatie en woonmogelijkheden en naar hun woonwensen.

4.1 Huishoudens naar inkomen; omvang sociale doelgroep corporaties

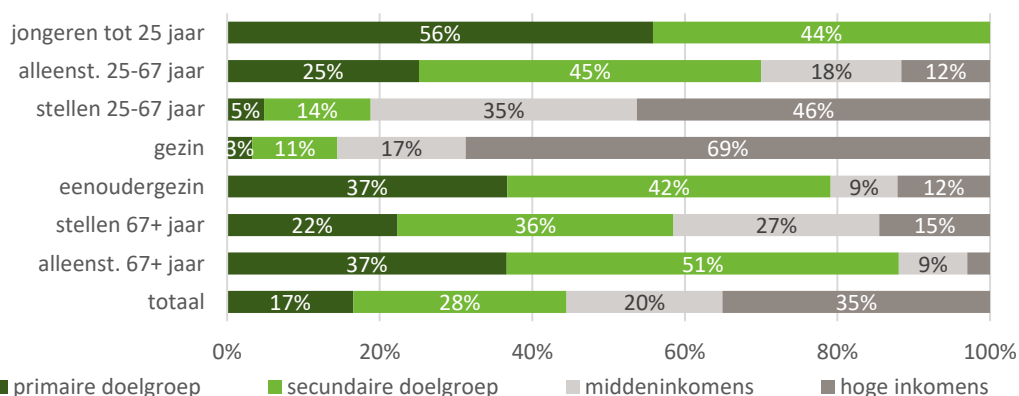
In paragraaf 3.1 hebben we de samenstelling van de huishoudens in Raalte blootgelegd. In deze paragraaf kijken we naar de inkomens van deze groepen en stellen we de omvang van de sociale doelgroep vast.

De inkomensgroepen stellen we vast op basis van in de corporatiewereld geldende inkomensgrenzen die golden in het jaar waarop de laatst beschikbare inkomensstatistieken betrekking hadden (2020). Daarbij worden de volgende groepen gehanteerd:

- **Primaire doelgroep:** lage inkomensgroep die bij verhuizing naar een corporatiewoning volgens de wet alleen voor goedkopere sociale huurwoningen in aanmerking komen. Inkomensgrens 2020: € 23.225 voor alleenstaanden en € 32.550 voor meerpersoonshuishoudens.
- **Secundaire doelgroep:** alle overige inkomensgroepen die behoren tot de wettelijke sociale doelgroep van corporaties. Inkomensgrens in 2020: € 39.055 en voor meerpersoonshuishoudens ook de groep tot € 42.436).
- **Middeninkomens:** een niet officieel afgebakende groep. Hierbij is aansluiting gevonden bij de inkomensgrens tot € 56.000, een grens die aansluit bij beschikbare inkomensstatistieken van het CBS/LMW. Deze grens lijkt enigszins op de gedifferentieerde inkomensgrenzen die gelden bij de huurverhogingswetgeving (inkomensafhankelijke huurverhogingen van midden- en hogere inkomens in de sociale huursector)².
- **Hogere inkomens:** vanaf € 56.000. Een grens aansluitend bij beschikbare inkomensstatistieken van het CBS/LMW.

In figuur 4.1 is de verdeling van inkomens per huishoudensgroep in beeld gebracht.

Figuur 4.1: Inkomenssituatie huishoudens, gemeente Raalte



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023 (inkomensstatistieken over 2020).

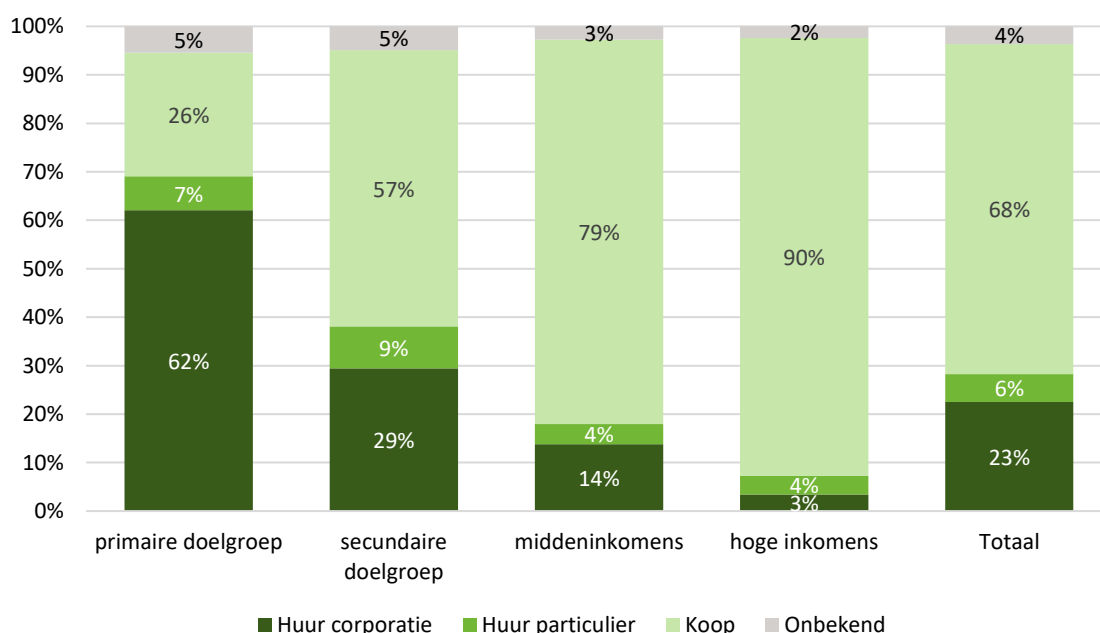
² Zie ook de website van het [Ministerie](#)

In Raalte behoort qua inkomen 45% van de huishoudens tot de formele doelgroep van woningcorporaties. Twintig procent van de huishoudens heeft een middeninkomen en 35% heeft een hoger inkomen. Hoge inkomens zijn vooral terug te vinden onder de groep stellen en gezinnen (met twee ouders). Het gaat hier dan ook vaak om tweeverdienerhuishoudens.

De laagste inkomens zien we vooral binnen de groep jongeren, eenoudergezinnen en alleenstaanden, vooral de oudere alleenstaanden.

Een aandeel van 45% lage inkomens klinkt hoog als we het vergelijken met het aandeel corporatiewoningen in de voorraad (24%). Maar veel lagere inkomens wonen (al geruime tijd) in een koopwoning of komen bij verhuizing terecht in een particuliere huurwoning. In figuur 4.2 zien we terug dat veel lagere inkomens in een koopwoning wonen.

Figuur 4.2: Woonsituatie per inkomensgroep, gemeente Raalte



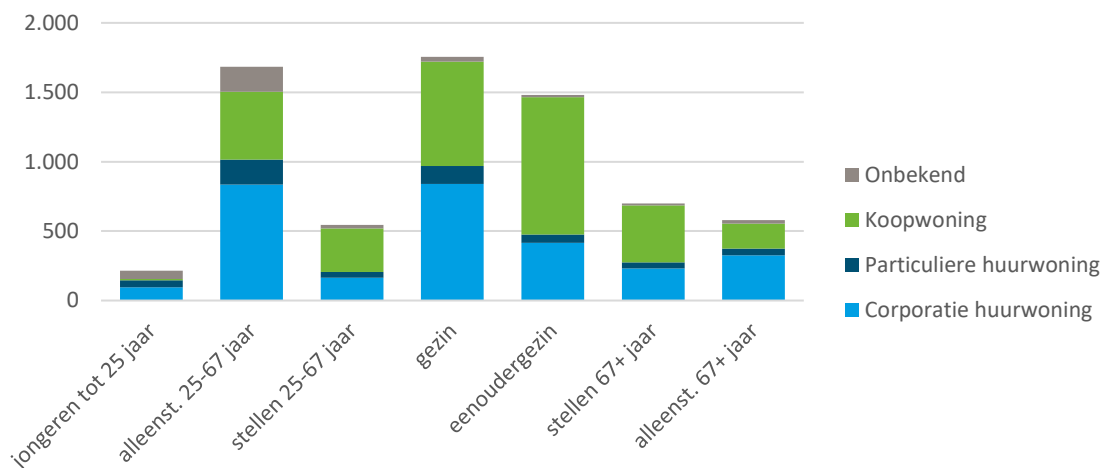
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023 (inkomensstatistieken over 2020).

Van de primaire doelgroep woont de meerderheid in een corporatiewoning (62%). Een kwart van de laagste inkomensgroep woont in een koopwoning. Het gaat hier vaak om ouderen die bij het bereiken van de pensioenleeftijd in inkomen er op achteruit zijn gegaan. Hun woonlasten zijn over het algemeen wel betaalbaar omdat eventuele hypotheek al (grotendeels) zijn afbetaald. Ook komt het voor dat koopwoningen en woonboerderijen via vererving overgaan op volgende generaties.

Opvallender is wel dat van de secundaire doelgroep slechts 29% in een corporatiewoning woont. In dit inkomenssegment hebben veel meer mensen (vanuit het verleden) de mogelijkheid gehad om een woning te kopen. De implicatie van dit gegeven is dat veel huishoudens met een bescheiden inkomen op latere leeftijd wat meer mogelijkheden hebben om een gewenste woning te verkrijgen (bijvoorbeeld een compacte levensloopbestendige koopwoning of een comfortabel huurappartement). Ook eenoudergezinnen met lage inkomens wonen in Raalte vrij vaak in een koopwoning (zie figuur 4.3). Dit kan verklaard worden als na een echtscheiding de partner die de primaire zorgt heeft over de kinderen in de vertrouwde

woning blijft of wanneer er sprake is van overwaarde op de verkochte woning, die helpt bij de financiering van een vervangende koopwoning.

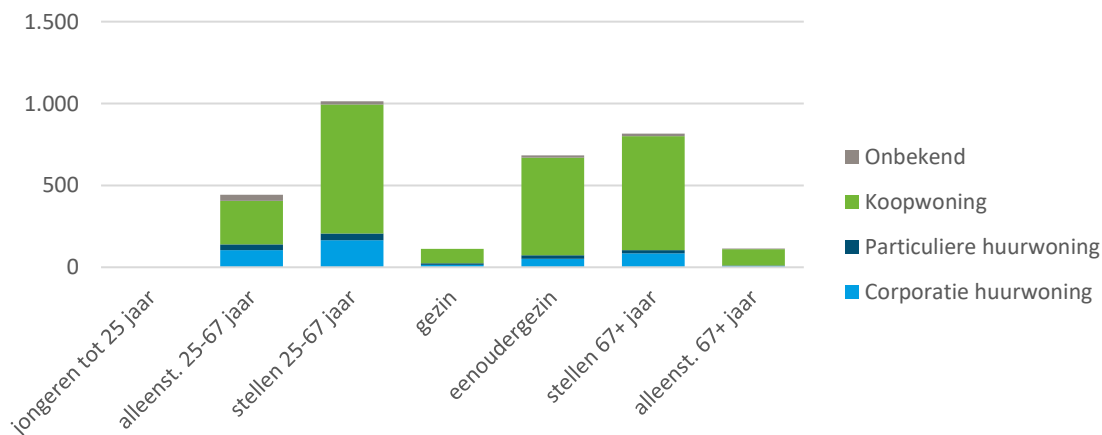
Figuur 4.3: Woonsituatie lage inkomens, gemeente Raalte



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023 (inkomensstatistieken over 2020).

In Raalte heeft een substantieel deel van huishoudens een middeninkomen (20%). In figuur 4.5 is de woonsituatie van middeninkomens in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat middeninkomens bijna altijd woonachtig zijn in koopwoningen. Dat wordt verklaard doordat het koopaanbod in het verleden in Raalte goed toegankelijk was. Evenals voor de groep lage inkomens in koopwoningen betekent dit gegeven dat bij een verhuiscens de mogelijkheden van lokale middeninkomen gunstiger zijn dan wanneer zij geen koopwoning (overwaarde) hebben.

Figuur 4.4: Woonsituatie middeninkomens, gemeente Raalte

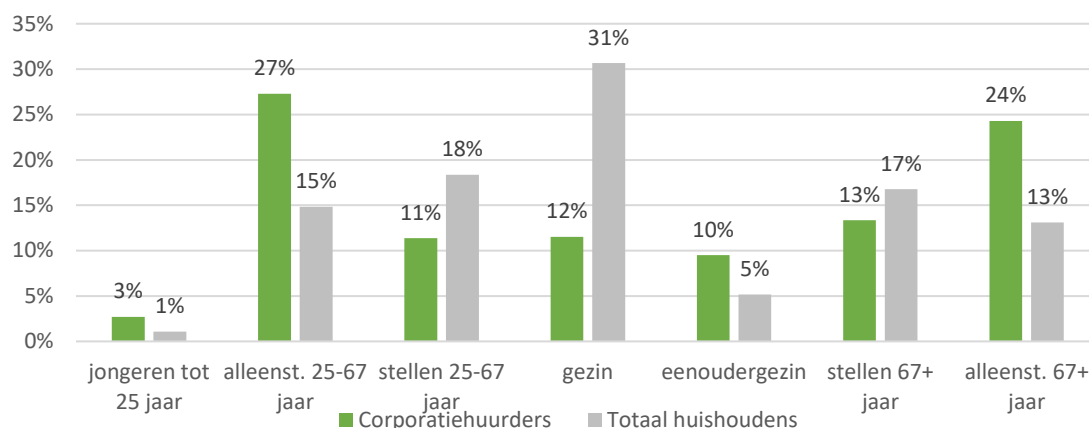


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023 (inkomensstatistieken over 2020).

Corporatiepopulatie

In figuur 4.5 is de samenstelling van de corporatiehuurders in Raalte opgenomen. Het gaat hier voornamelijk om de huurders van SallandWonen. Het huurdersprofiel is afgezet tegen het profiel van alle huishoudens in Raalte. Daaruit komen een aantal belangrijke verschillen naar voren.

Figuur 4.5: Profiel corporatiehuurders in Raalte vergeleken met samenstelling alle huishoudens in de gemeente



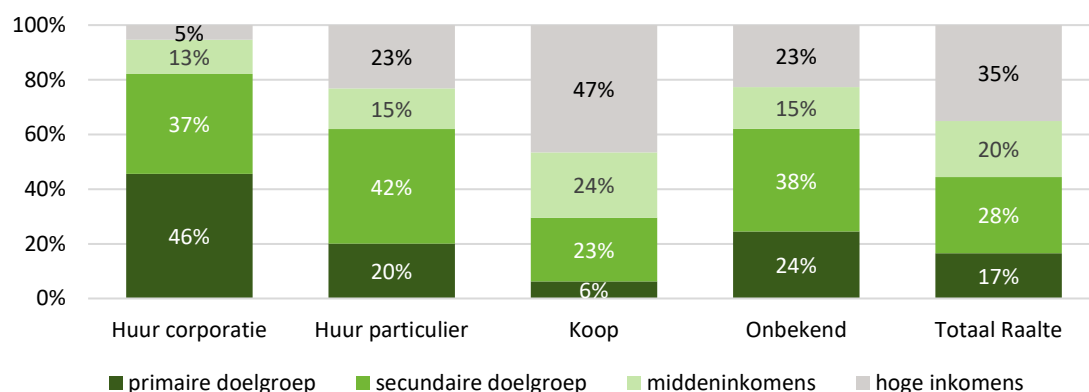
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023 (inkomensstatistieken over 2020)

De huurders van corporatiewoningen bestaan voor de meerderheid uit alleenstaanden (27% + 24%, exclusief de jongeren). Ook het aantal 67-plussers als geheel is groter dan gemiddeld.

Verder valt op dat gezinnen geen groot deel (meer) uitmaken van de corporatiehuurders. Wel zijn de eenoudergezinnen goed vertegenwoordigd in de corporatiesector. Bovenstaand beeld zien we overigens bij veel corporaties en gemeenten terug. Het geeft evenwel een goed beeld van de specifieke functie van corporaties bij de huisvesting van groepen mensen in de gemeente.

Tot slot brengen we hier ook de inkomensprofielen van de corporatiesector in beeld. De linkerkolom in figuur 4.6 toont de inkomensopbouw in de corporatiewoningen. Daaruit blijkt bijvoorbeeld dat veruit de meeste huurders behoren tot de formele corporatiedoelgroep. Niettemin wonen er ook middeninkomens (13%) en hogere inkomens (5%) in de corporatiesector. Met de definitie van middeninkomen volgens de grenzen van het Rijk voor inkomensafhankelijke huurverhoging is er volgens analyse van SallandWonen sprake van 7% goedkoop scheefwonen in sociale huurwoningen. Het scheefwonen van inkomensgroepen kan in de loop der jaren worden versterkt wanneer de doorstroming moeizaam verloopt (weinig geschikte woningen, te dure woningen).

Figuur 4.6: Woonsituatie naar inkomensgroep, gemeente Raalte



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023 (inkomensstatistieken over 2020).

4.2 Profiel van vestigers, vertrekkers en binnenverhuizers

Elk jaar verhuizen in Raalte zo'n 1.200 tot 1.400 bestaande en nieuwe huishoudens in Raalte. Ondanks de knelpunten in de woningmarkt is dat een behoorlijke jaarlijkse dynamiek als je het relateert aan de ruwe 16.000 huishoudens die er in Raalte zijn. Mensen verhuizen, stromen door of verlaten de gemeente. Ouderen overlijden, waardoor woningen vrijkomen voor anderen. Wie zijn nu de bewoners die zich elk jaar manifesteren op de lokale woningmarkt? En zijn er verschillen in de verhuizers uit eigen gemeente en de vestigers?

In tabel 4.1 zijn de profielen van alle verhuisde huishoudens in beeld gebracht. We zien dat er onder de vertrekkers veel gezinnen en jonge huishoudens zijn (respectievelijk 27% en 24%). De groep vertrekkende jongeren is daarbij niet volledig, want zoals we zagen zijn er ook veel vertrekkers vanuit een thuiswonende situatie; jaarlijks zijn dat gemiddeld 365 starters die buiten Raalte een eerste stap zetten in hun wooncarrière (zie ook figuur 3.13). Ook de vertrekkers naar (studenten)kamers zitten niet in het cijfer. Ook valt het vrij hoge aandeel vertrekkende ouderen op. Zij maken 16% uit van alle vertrekkers uit de gemeente. Dit is opmerkelijk, want ouderen vertrekken doorgaans niet vaak(/graag) buiten hun eigen sociale omgeving.

Tegelijkertijd zien we ook dat het aandeel ouderen onder vestigers ook substantieel is met 11%. Het zijn vaker ouderen met vermogen die in de duurdere woningen terecht komen. In de toekomst zal het aandeel ouderen op de woningmarkt wat gaan stijgen door demografie (vergrijzing) en welvaartstijging onder ouderen (meer mogelijkheden). Ook het feit dat ouderen vaak al een koopwoning hebben (en in de toekomst nog wat vaker) is een derde factor die zorgt voor eens stijgend aandeel op de Raaltese woningmarkt.

Onder de vestigers blijkt 27% te bestaan uit gezinnen. Dat aandeel is wat lager dan hun aandeel onder de binnenverhuizers (32%). Bij de vestigende gezinnen gaat het enerzijds vaker om gezinnen op latere leeftijd en die wat verder zijn op de woonladder. Zij betrekken vaker de duurdere eengezinswoningen in de koopsector. Anderzijds gaat het vaker om eenoudergezinnen die relatief vaak in sociale huur terecht komen.

Tabel 4.1: Profiel van vestigers en vertrekkers op jaarbasis, gemeente Raalte 2015 - 2020

	Vertrekkers*		Vestigers		Binnenverhuizers	
1-2 phh < 35 jaar	58	25%	153	34%	286	35%
1-2 phh 35-55 jaar	48	20%	79	17%	83	10%
1-2 phh 55-65 jaar	28	12%	48	11%	57	7%
1-2 phh 65-75 jaar	25	11%	33	7%	54	7%
1-2 phh 75+ jaar	12	5%	18	4%	65	8%
Gezin	63	27%	122	27%	258	32%
Overig	4	2%	3	1%	3	0%
Totaal huishoudens	235	100%	456	100%	806	100%

Bron: CBS Microdata, 2022.

Om de verhoudingen op de Raaltese woningmarkt nog wat beter te duiden zijn in tabel 4.2 de huishoudensgroepen van binnenverhuizers en vestigers samengepakt en bekeken.

Tabel 4.2: Verhoudingen lokale en vestigende groepen in Raalte 2015 - 2020

	Binnenverhuizers	Vestigers	Alle verhuizingen in gemeente
Totaal	64%	36%	100%
1-2 phh < 35 jaar	23%	12%	35%
1-2 phh 35-55 jaar	7%	6%	13%
1-2 phh 55-65 jaar	4%	4%	8%
1-2 phh 65-75 jaar	4%	3%	7%
1-2 phh 75+ jaar	5%	1%	7%
Gezin	20%	10%	30%
Overig	0%	0%	0%

* vertrekkers naar zelfstandige woningen elders.

Bron: CBS Microdata, 2022.

In Raalte wordt gemiddeld over de jaren 64% van de beschikbare woningen betrokken door lokale woningzoekenden (binnenverhuizers), 36% komt van buiten de gemeente. De meeste woningen worden betrokken door jonge alleenstaanden en - stellen onder 35 jaar. Gezinnen nemen een goede tweede plek in. De vraag van ouderen lijkt met 14% vrij groot, gelet op hun doorgaans lage verhuisbereidheid. Het hoge aandeel wordt verklaard door de betere verhuisperspectieven van ouderen (relatief veel vestigers met vermogen en goede kansen voor ouderen in de sociale huursector). Boven de 75 jaar wordt er vooral vanuit Raalte zelf verhuisd. Het gaat hier vooral om een woonvraag omwille van een teruglopende gezondheid of door het overlijden van een partner.

4.3 Verhuishwensen en woonvoorkeuren

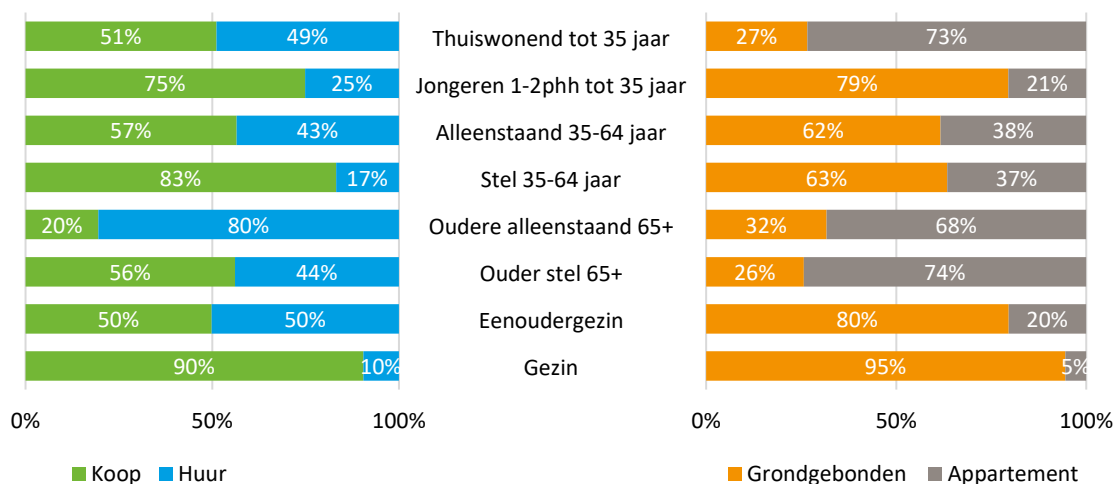
Vanuit het WoON2021 hebben wij gekeken naar de verhuisoriëntatie en woonvoorkeuren van verhuisgeneigden in de regio. Omdat de respons per individuele gemeenten te laag is worden de resultaten gegroepeerd met gelijkgestemden in vergelijkbare regio's die een woning zoeken in een dorpse en landelijke setting. Dat geeft een doorgaans robuust beeld van wat verschillende groepen bij verhuizing wensen.

Van de respondenten uit het referentieprofiel van Raalte geeft 7% aan die komende twee jaar wel te willen verhuizen. Onder jongeren tot 35 jaar die al zelfstandig wonen is de verhuisceneidheid groot; 22%. Bij thuiswonende jongeren is de verhuishwens nog veel hoger, vooral naarmate de leeftijd hoger is.

Er zijn in Raalte veel (potentiële) starters die de markt willen betreden. Zij zoeken voornamelijk appartementen, zowel koop als huur. Opvallend is dat ouderen op de woningmarkt gemiddeld vaak (en meer dan voorheen) een voorkeur hebben voor een appartement. Gemiddeld heeft 68% tot 745 van de oudere huishoudens een voorkeur voor een appartement. De groep alleenstaanden heeft daarbij een sterke voorkeur voor een huurwoning (80%). De groep oudere alleenstaanden op de woningmarkt is gemiddeld ook ouder dan de oudere stellen. Oudere stellen hebben vaker een voorkeur voor een koopwoning.

De (eenouder)gezinnen wensen juist grondgebonden woningen, wat ook passend is bij deze grotere huishoudens. Eenoudergezinnen geven in tegenstelling tot de gezinnen met twee ouders veel vaker de voorkeur aan een huurwoning (50%).

Figuur 4.7: Kwalitatieve woonvoorkeur verhuigeneigden referentiegebied Raalte



Bron: WoON2021, 2022.

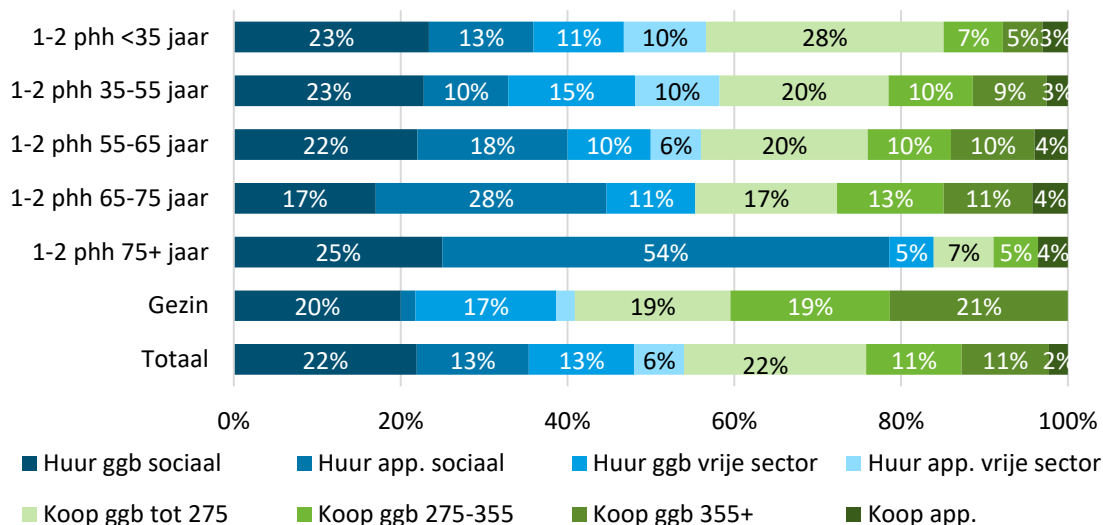
Reality-check; verhuiskeuzes van doelgroepen in Raalte

De geuite woonwensen van woningzoekenden zijn belangrijk bij het zoeken naar gewenste woonconcepten bij de uitbreiding van de woningvoorraad. Er moet echter ook rekening mee gehouden worden dat verhuiskeuzes in de praktijk worden bepaald door wat de lokale woningmarkt te bieden heeft. Immers, zo'n 85% van het beschikbare aanbod bestaat uit bestaande woningen. Naast de geuite woonwensen door huishoudensgroepen kijken we dan ook naar de verhuizingen in de praktijk; welke verhuiskeuzes maken de uiteenlopende groepen in Raalte. In de figuren 4.8 en 4.9 tonen we de keuzes van binnenverhuizers en vestigers in de afgelopen jaren.

Uit de figuren komen een aantal zaken naar voren:

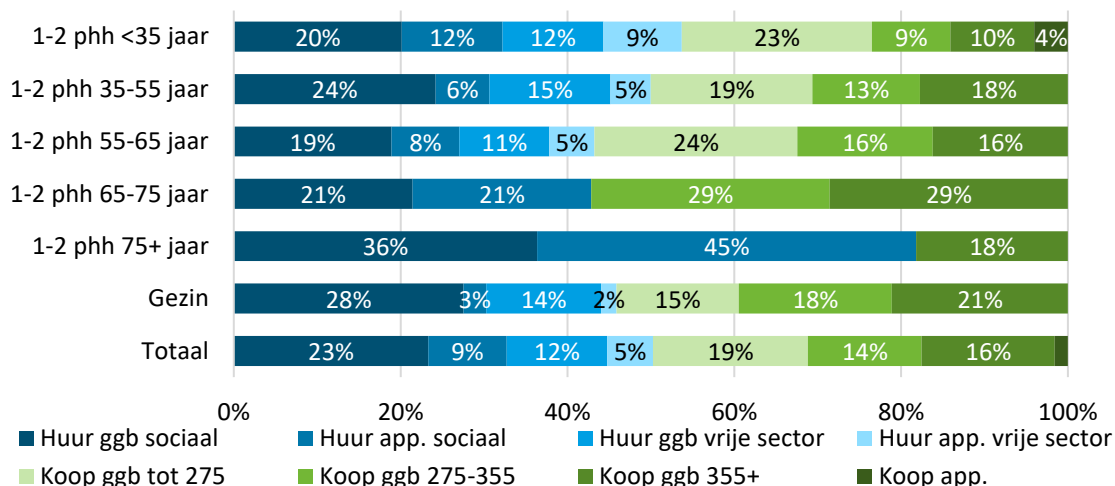
- De meerderheid van de jongeren tot 35 jaar verhuist naar een huurwoning. Hun woonwensenprofiel (figuur 4.7) laat zien dat de voorkeur vooral bij doorstromers tot 35 jaar vaker naar kopen uitgaat. Het grootste deel van de vraag van jongeren is echter startersvraag. Daarin is de vraag naar huur groot (49%). Dat jongeren in de praktijk vaak terecht komen in de huur duidt op de onbereikbare koopmarkt in Raalte (te hoge prijzen en te weinig kleinere koopwoningen en appartementen).
- De beschikbaarheid van particuliere huur is relatief groot. Ondanks het kleine aandeel van de particuliere huursector in de voorraad (7%) is het aandeel op de woningmarkt substantieel (> 20%). Dit komt omdat de doorstroom in dit segment vrij groot is (hoge mutatiegraad). Particuliere huur fungeert dan ook als smeermiddel op de woningmarkt voor groepen die moeite hebben om iets te kopen, zeker omdat het prijsniveau van de particuliere sector vaak wel betaalbaar is.
- Vestigende groepen lijken vaker een duurdere koopwoning te vinden dan groepen uit Raalte zelf. Het gaat vaker om een welvarende groep (en doorstromers vanuit een koopwoning). We zien dit bij alle kleine huishoudens; jong, middelbaar en oud, maar niet bij gezinnen.
- Vestigende gezinnen komen wat vaker terecht in sociale huurwoningen dan lokale gezinnen. Het gaat hier vaak om eenoudergezinnen vanuit de regio.

Figuur 4.8: Verhuiskeuzes in de praktijk (met beschikbaar aanbod): binnenverhuizers in Raalte 2015 - 2020



Bron: CBS Microdata, 2022.

Figuur 4.9: Verhuiskeuzes in de praktijk (met beschikbaar aanbod): vestigers in Raalte 2015 - 2020

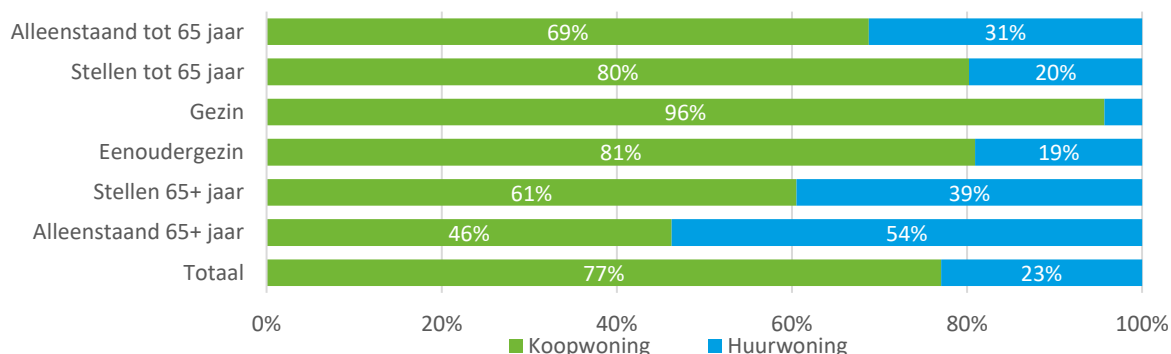


Bron: CBS Microdata, 2022.

4.4 Oriëntatie op middenhuur

Met de oververhitte koopmarkt lijkt een groep kopers buiten de boot te vallen. Huishoudens met een midden (of hoog) inkomen verdienen te veel voor de sociale huur, en komen er niet tussen op de koopmarkt. Of ze wensen simpelweg liever een huurwoning. Voor deze huishoudens is de particuliere huursector een uitkomst. Middenhuur tussen € 850 en € 1.100 is voor deze inkomensgroep vaak prima betaalbaar. In Raalte is er nagenoeg geen aanbod in dit prijssegment; slechts 300 - 400 woningen behoort tot het segment boven de liberalisatiegrens (€ 808 in 2023). Dit komt neer op 7% van het huuraanbod. En dat terwijl er een significante groep is die naar deze woningen verlangt. Met name voor alleenstaanden en ouderen is middenhuur een belangrijke woonwens of woonalternatief (zie figuur 4.10).

Figuur 4.10: Midden- en hoge inkomens: vraag naar koop- of huurwoning bij volgende verhuizing, referentiegebied Raalte



* Er zijn in Raalte geen huishoudens van jongeren onder 25 jaar met een midden- of hoog inkomen.

Bron: WoON2021, 2023.

Met de almaar groter wordende groep ouderen is de veronderstelling dat dit mogelijk effect gaat hebben op de vraag naar (levensloopgeschikte) woningen in het middenhuursegment. Eerder zagen we al dat ouderen met middeninkomens in Raalte relatief vaak in een koopwoning wonen. In hoeverre beïnvloedt dat een voorkeur voor huren of kopen? In Tabel 4.1 hebben we de voorkeur voor huren dan wel kopen bekeken voor oudere woningzoekenden (65+ jaar) en vergeleken met die bij jongere mensen (< 65 jaar). Om de invloed van het hebben van een koopwoning daar op te duiden is hierbij ook het onderscheid gemaakt tussen woningeigenaren en huurders.

Op termijn zal die worden ingeruild voor een meer passende woning. Van de 65-plus huishoudens met een midden- of hoger inkomen is in algemene zin best een substantiële animo voor huren. Logisch is het dat oudere huurders in deze inkomensgroepen bij verhuizing ook verhuizen naar een huurwoning (100%). Opvallender is het dat oudere woningeigenaren in 28% van de gevallen ook een voorkeur hebben om te gaan huren. Deze mensen hebben bij de verkoop van hun oude woning financieel meer ruimte om een wat duurdere en comfortabele woning te huren.

Tabel 4.3: Oriëntatie midden- en hogere inkomens op huur en koop, referentiegroepen Raalte

		Huurwoning	Koopwoning	Totaal
Woningeigenaren	< 65 jaar	4%	96%	100%
	> 65 jaar	28%	72%	100%
Huurders	< 65 jaar	29%	71%	100%
	> 65 jaar	100%	0%	100%

Bron: WoON2021, bewerkt door Companen, 2023.

Naast de analyse van de oriëntatie van ouderen op de middenhuur kunnen we met de cijfers uit tabel 4.1 ook concluderen dat de meeste midden- en hogere inkomens onder de 65 jaar een overwegende voorkeur hebben voor kopen boven huren. Toch geeft nog altijd 29% van de huurders uit deze groep aan bij verhuizing de voorkeur te hebben voor een (midden)huurwoning.

Al met al kunnen we constateren dat ook in Raalte er een brede basis ligt voor een segment middenhuur. Op dit moment is er nauwelijks geschikt aanbod voor ouderen in het middensegment. Dat leiden we af uit het feit dat ouderen in Raalte amper verhuizen naar de particuliere huursector (zie figuren 4.8 en 4.9). In hoeverre de toenemende vraag naar middenhuur doorwerkt in getalsmatige tekorten wordt in hoofdstuk 5 doorgerekend. Vooral de demografische veranderingen in leeftijd en huishoudenssamenstelling hebben hierbij impact.

5 Toekomstige woningbehoefte

In dit hoofdstuk maken we de vertaling van de verwachte huishoudensgroei naar een kwalitatieve woningbehoefte. Deze doorrekeningen worden gebaseerd op trends ten aanzien van vestiging en vertrek en van woon- en inkomenssituatie van huidige huishoudens in Raalte. Bovendien wordt er rekening gehouden met een toenemend aantal sterftegevallen onder ouderen, wat voor veranderingen gaat zorgen in het beschikbare aanbod voor nieuwe en startende huishoudens. Kwalitatieve behoefte wordt voorts bepaald aan de hand van verhuisgedrag van huishoudens in Raalte en van de woonwensen van (lokale en regionale) woningzoekenden.

5.1 Regionale ontwikkelingen en trends

Vergrijzing: impact op aard van de vraag én het aanbod

Door de vergrijzende samenleving verandert ook de huisvestingbehoefte. De groep ouderen neemt getalsmatig enorm toe, maar daarnaast veranderen ook mogelijkheden, voorkeuren en woonwaarden van de toekomstige generaties ouderen. Het aantal ouderen dat geen of slechts een klein pensioenpotje heeft opgebouwd neemt af. Pensioenaanspraken van huidige en toekomstige generaties ouderen zijn groter (ook vanwege een groter aandeel huishoudens met partnerpensioen). Daarnaast is er een generatiewisseling gaande van ouderen die woonachtig zijn in een koopwoning. De welvarende generatie ouderen zal na verloop van tijd hun grondgebonden (koop)woning vanwege zorgvraag en leefstijl moeten verlaten en op zoek gaan naar een levensloopgeschikte woning. Na verloop van tijd zal het aantal vrijkomende woonhuizen steeds meer toenemen. Dit zijn vaak woningen die (flink) zullen moeten worden opgeknapt en verduurzaamd om aan de eisen van deze tijd te voldoen.

Beperkt ongewenst vertrek door gespannen woningmarkt en gebrek aan betaalbare alternatieven

Het vertrek van jonge huishoudens wordt slechts voor een klein deel bepaald door het tekort aan betaalbare woningen in de eigen gemeente. Immers, op andere locaties waar jongeren zich graag vestigen zijn vergelijkbare woningen niet méér voorhanden of goedkoper. Appartementen in steden die voorheen voor jonge alleenstaanden een eerste stap op de woonladder betekenden zijn te duur geworden. Alleen voor jonge stellen die graag willen samenwonen is een (tijdelijk) vertrek naar de stad naar een betaalbaar appartement nog een (gewenst) alternatief voor het wachten op een betaalbaar huis in de eigen woonomgeving. De onvervulde woonvraag van starters die graag in eigen sociale kring een woning willen vinden blijft aanwezig. Ook het terugkeren in de regio of gemeente op iets latere leeftijd blijft bestaan. We zien het terug in de grote vestiging vanuit Zwolle en Deventer. Dit zijn bijvoorbeeld jongere huishoudens die terug naar Raalte keren om een gezin te starten en een eerste koophuis kunnen kopen.

Toegenomen verhuisdruk bij thuiswonende jongeren

De leeftijd van thuiswonende jongeren neemt toe en het aandeel jongeren dat ongewenst thuis woont is gestegen. Een deel van de jongeren heeft een stedelijke woonvraag. Het andere deel is lokaal georiënteerd en wacht met smart op een betaalbare woonstart of mogelijkheden om te gaan samenwonen binnen de gemeente of regio. Het inlopen van het tekort wordt als opgave meegenomen voor de kortere termijn en vertaalt zich naar compacte appartementen en betaalbare koopwoningen. Een flexibele schil van woonoplossingen kan bijdragen aan een snelle beschikbaarheid van woonmogelijkheden.

Boventrendmatige vestigingsvraag vooral regionaal

De vestigingsvraag in Raalte is vooral regionaal van aard. Bovenregionale vraag neemt slechts mondjesmaat toe en bestaat vooral voor huishoudens met lokale of regionale *roots*. Met de vestedelijkingsimpuls wordt ruimte geboden aan de (boven)regionale vraag om kwalitatief goed en ruimtelijk te wonen op bereikbare afstand van de stad (Zwolle en Deventer).

De verstedelijkingsopgave in de regio zal leiden tot een *grotere regionale druk* op de woningmarkt. Het gaat om directe vestigingsvraag van huishoudens van buiten de eigen regio, maar voor Raalte vooral ook om *overloopvraag* vanuit de regio. Bij de regionale huisvestingsvraag gaat het bij veel woningzoekenden om het vinden van een voor hen betaalbare woning binnen de regio Zwolle-Deventer. Dat kan voor sommigen een nieuwbouwwoning zijn, maar voor een groot deel ook een bestaande woning op een fijne en goed bereikbare plek.

Grote woningbouwambities in de regio

De nabijgelegen stad Zwolle groeit in rap tempo en is een aantrekkelijke vestigingsstad voor mensen van buitenaf, zowel vanuit het noorden, oosten en midden van Nederland. De Provincie en Zwolle hebben de ambitie om Zwolle en de regio te versterken. Een grote woningbouwambitie en omvangrijke ruimtelijke en infrastructurele investeringen horen hier bij. Gemeente Raalte draagt evenals andere gemeenten in de regio West-Overijssel graag bij aan de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle. De Provincie heeft de ambitie om tussen 2022 en 2030 zo'n +60.000 woningen te laten ontwikkelen, waarvan zo'n +40.000 in de regio West-Overijssel. Vanuit deze ambitie hebben Ruimtevolk en Companen het regionale kwalitatieve woningbouwprogramma doorgerekend naar marktsegment en woonmilieu.

In nauwe afstemming met de doorrekeningen zijn vervolgens woningbouwafspraken binnen de regio gemaakt en vastgelegd in de regionale Woondeal West-Overijssel. Het gaat hier om een woningbouwprogramma van **+28.200 tot aan 2030**, waarbij de ambitie van de Provincie sturend blijft voor de plan-capaciteit.

Daarnaast is er in de regio Zwolle zelf ook gewerkt aan een toekomstvisie rond wonen die rekening houdt met een groei- en verstedelijkingsopgave van Zwolle en de regio. In de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle is opgenomen dat de regio toe wil naar een woningbouwopgave van **+50.000 woningen tot aan 2040**. Hierin is uitgewerkt welke opgaven worden voorzien in uiteenlopende type woonmilieus en naar diverse projectlocaties. De ambities daarbij zijn als volgt in de programma's toegedeeld (zie tabel 5.1).

Tabel 5.1: Programma's verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle tot 2040

Woonmilieu ('programma's')	Toelichting	Beoogde plancapaciteit (min. – max.)	Belangrijkste locaties in programma	Overige programma-locaties
Stedelijk Zwolle	Kwalitatieve en integrale stedelijke schaa sprong	15.000 - 25.000	Zwolle	--
Karakteristieke stations-omgevingen	Stationsgebieden van de middelgrote kernen in de regio, waar een stevige ontwikkeling mogelijk is, met focus op verdichting en functiemenging	9.000 -12.000	9 grote (waaronder Raalte)	7 kleine (waaronder Heino)
Vitale dorpskernen	Nieuwbouw met aandacht voor lokale identiteit en vitaliteit	10.000 - 12.000	18 grotere (w.o. Raalte en 20 kleinere (w.o. Heino)	Overige dorpen in de regio
Gezonde buurten	Verduurzaming, update van (naoorlogse) woonbuurten, met een focus op verdichting, vergroening en inbreiding	7.000 - 12.000	7 grotere opgaven (w.o. Heino)	17 kleinere opgaven
Totaal (minimaal en maximaal)		41.000 - 53.000 (50.000)		

Bron: Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta – Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle (2023).

De aantallen zijn niet uitgewerkt per locatie. Dit is afhankelijk van regionale afspraken. Hoe dit getalsmatig voor Raalte kan uitpakken is momenteel moeilijk aan te geven. Duiding van aantallen kan met een aantal theoretische aannames rond aantallen voor (dorpse) woonmilieus en ontwikkelprogramma's op uiteenlopende sleutellocaties.

In het verdere deel van dit hoofdstuk werken we de trendprognose uit van de huishoudensgroei in Raalte en schatten we de boventrendmatige groei in voor het inhalen van huidige lokale woningtekorten en voor de verwachte migratiepiek van arbeidsmigranten, statushouders en de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen die in Nederland willen blijven.

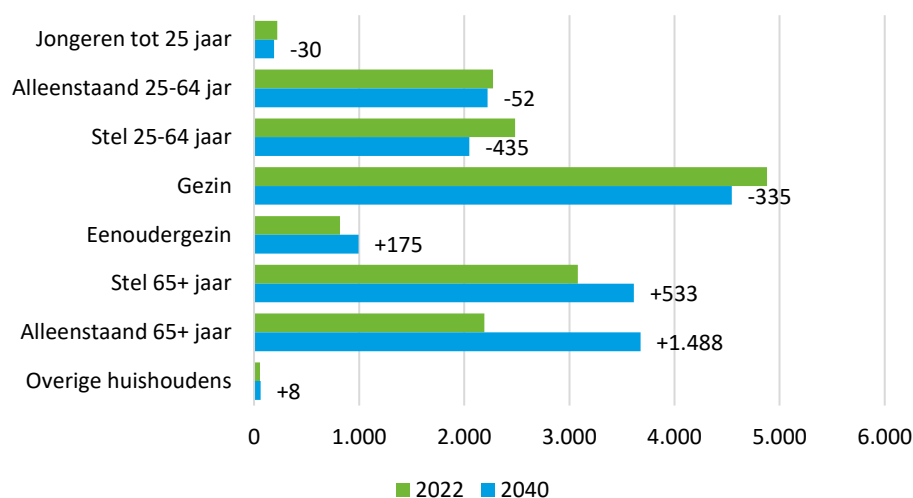
Hierop maken we een kwalitatieve woningbehoefte prognose (in paragraaf 5.3).

In paragraaf 5.5 maken we een inschatting van de mogelijkheden van de extra woningbouw in het kader van de verstedelijkingsopgave in Zwolle.

5.2 Trendprognose huishoudensontwikkeling Raalte richting 2040

De verwachte huishoudensontwikkeling voor Raalte schatten wij in op basis van de recente Primosprognose (Primos2022). Tot aan 2040 wordt hierin een huishoudensgroei voorzien van +1.355 ten opzichte van 2022. Figuur 5.1 laat zien welke huishoudensgroepen daarbinnen zullen groeien (en afnemen). De veranderingen zijn een weergave van demografische verschuivingen (vergrijzing) en huishoudensvorming (startende huishoudens, gezinsvorming, relatiebreuken en overlijdens) en van migratie (vestiging van huishoudens, vertrek van jongeren en huishoudens).

Figuur 5.1: Verwachte ontwikkeling van huishoudensgroepen in Raalte: verschillen tussen 2022 en 2040



Bron: Primos 2022.

Er is een sterke toename van het aantal alleenstaande ouderen en in iets mindere mate oudere stellen door vergrijzing van de bevolking. De groei van oudere huishoudens is zelfs groter dan de totale huishoudensgroei. Het aantal gezinnen neemt af. Ondanks vestiging van gezinnen is er sprake van gezinsverdunding, minder gezinsvorming en vertrek.

De trends richting 2033 wijzen dezelfde kant op. In bijlage 3 is de huishoudensontwikkeling tot 2033 opgenomen. Tussen 2022 en 2033 neemt het aantal huishoudens toe met + 990.

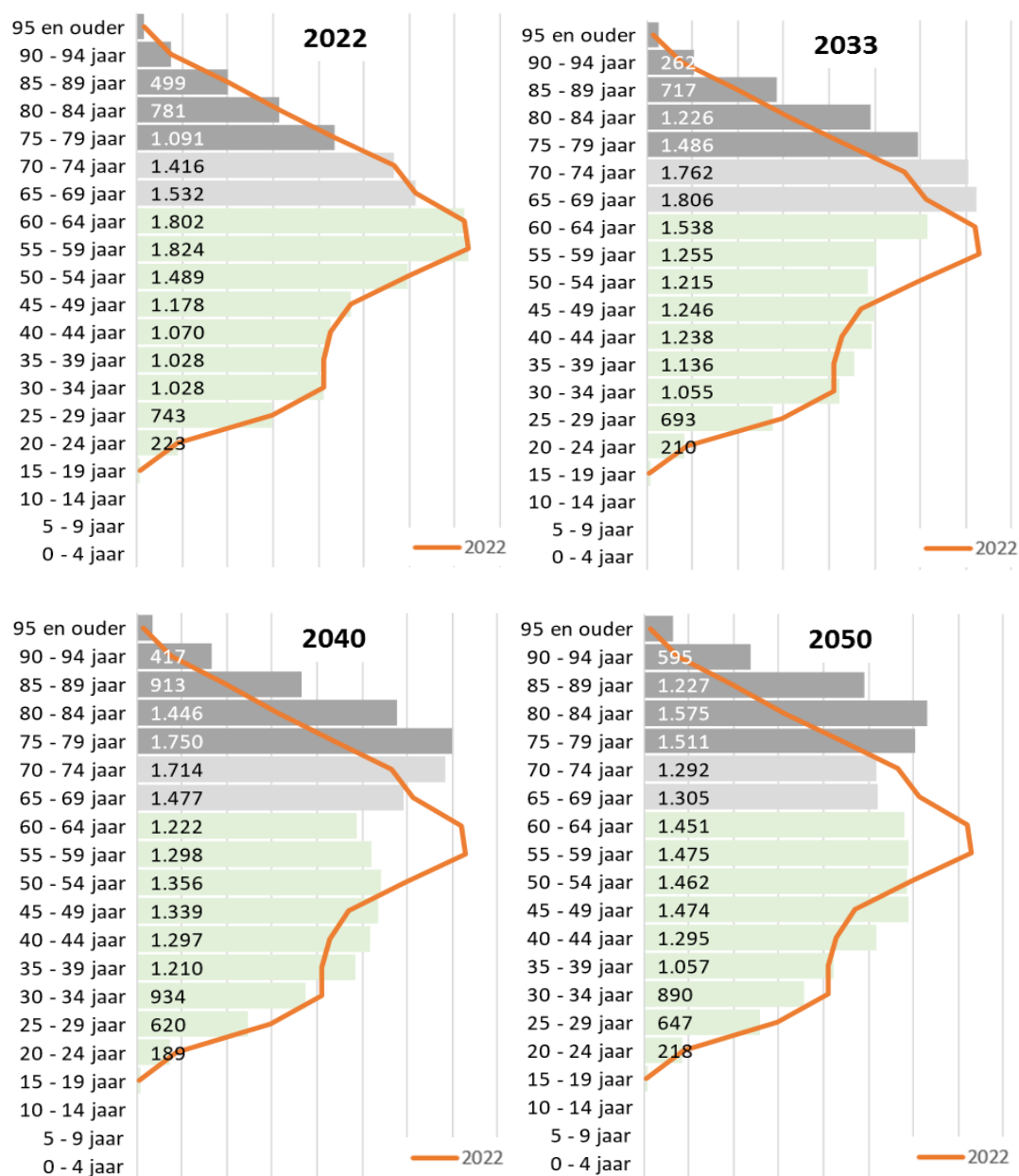
Huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklasse: de vergrijzing in beeld

In de figuren op de volgende pagina is de (verwachte) leeftijdsopbouw van de huishoudens in beeld gebracht. Met een doorkijk tot aan 2050 valt hierin goed te zien hoe de vergrijzingsgolf zich in Raalte gaat voordoen en wanneer de verwachte piek in de huisvestingsvraag ligt.

Uit deze figuren kunnen we het volgende opmaken:

- Op dit moment ligt de demografische piek qua leeftijd in de leeftijdsgroepen tussen 55 en 65 jaar.
- In 2033 (over 10 jaar) zien we dat de vergrijzing al een behoorlijke vlucht neemt. De groep jonge senioren is dan al veel groter dan in 2022, maar ook het aantal 75-plussers neemt toe.
- Omdat mensen steeds ouder worden en omdat de demografische piek nog lang doorwerkt, is de groep ouderen richting 2050 veel groter dan nu. Tegelijkertijd is tegen die tijd een zeer groot deel 85-plus. De verwachting is dat in 2050 43% van de huishoudens bestaat uit mensen van 65 jaar of ouder en daarbij 20% huishoudens met 80-plussers. Richting 2050 zal de behoefte aan woonconcepten waar zorg (en begeleiding) geleverd wordt toenemen.

Figuur 5.2: Bevolkingsontwikkeling per leeftijdscategorie, gemeente Raalte 2022 - 2050



Bron: Primos prognose, 2022.

5.3 Boventrendmatige groei

In deze paragraaf werken we uit hoe groot de extra woningbehoefte is die onvoldoende tot uiting komt in de trendmatige huishoudensprognose van Primos. We hebben het dan over het inhalen van de opgelopen woningtekorten voor thuiswonende jongeren met een grote verhuiswens/-urgentie, over de structurele woningbehoefte van een groeiende groep arbeidsmigranten, over de effecten van de migratiepiek van statushouders en van de vluchtelingenstroom uit Oekraïne op de structurele woningbehoefte die een deel van deze groep zal hebben wanneer zij besluiten in Nederland te blijven.

Inhaalvraag van jongeren

Thuiswonende jongeren zijn potentiële starters op de woningmarkt. Wanneer jongeren 20 jaar zijn is het aannemelijk dat er een wens is om zelfstandig te gaan wonen en daarmee een nieuw huishouden te vormen. Hoe ouder, hoe groter de wens is om het ouderlijk huis te verlaten. Het toetreden van starters tot de markt is sterk afhankelijk van de toegankelijkheid van de woningmarkt.

Deze is momenteel voor veel jongeren problematisch: kopen is vaak te duur, sociale huur vanwege de benodigde inschrijfduur moeilijk toegankelijk en betaalbare particuliere huur weinig voorhanden. De nieuwe lotingsmodule die SallandWonen voor een deel van het aanbod heeft ingevoerd, geeft wat ruimte, maar is vooralsnog onvoldoende om in de woonvraag van (jonge) starters te voorzien. Het aantal thuiswonende jongeren is de laatste jaren toegenomen, de vraagbehoefte ook. De woningtekorten worden op dit moment onvoldoende meegenomen in de trendprognoses rond huishoudensvorming in Raalte.

Om een beeld te krijgen van de tekorten en de inhaalopgave bij de woningbouw, maken we aan de hand van de populatiegegevens en de verhuis- en woonwensen van thuiswonende jongeren³ een indicatieve doorrekening.

Sociale huur is voor jonge huishoudens vaak passend omdat ze een lager inkomen hebben. Momenteel is een lange inschrijfduur nodig om een woning toegewezen te krijgen. Jongeren hebben deze wachttijd nog niet op kunnen bouwen waardoor ze vaak aangewezen zijn op de particuliere verhuur. Dit verlangt vaak een bruto maandinkomen van 3,5 maal tot 4 maal de maandhuur, wat met huurprijzen boven de liberalisatiegrens van € 763 (en € 808 in 2023) vaak te hoog gegrepen is voor sommige jongeren. Er is in Raalte wel wat aanbod in de particuliere huur onder de liberalisatiegrens, maar het overgrote deel van de woningvoorraad bestaat vooralsnog uit onbereikbaar geworden koopwoningen.

Tabel 5.2: Inschatting huidige tekorten woningbehoefte bij thuiswonende jongeren in Raalte*

	20 - 25 jaar	25 - 30 jaar	30 - 35 jaar
Thuiswonende jongeren in 2022 (CBS)	1.731	599	141
Verhuisgeneigd en met woonwens in eigen gemeente (WoON2021)	254	170	47
<i>Gaat samenwonen (CBS)</i>	<i>30%</i>	<i>40%</i>	<i>50%</i>
Berekende extra huisvestingsbehoefte thuiswonenden	216	136	36
Waarvan: wens te huren bij corporatie (WoOn2021)	59 (9)	31	6
Waarvan: wens voor ander segment (koop/particuliere huur)	158	105	29

*inschatting op basis van cijfers WoON2021 en CBS.

Het is enigszins een normatieve keuze voor welk deel van de woningbehoefte van jongeren (in de diverse levensfasen en met hun uiteenlopende woon- en leefomstandigheden) al dan niet met spoed overgegaan moet worden tot het maken van extra ontwikkelplannen. Ook gelet op de praktische mogelijkheden hiervoor. Wij gaan er van uit dat de woonbehoefte op latere leeftijd dringender is en dat vooral de

³ Op basis van woonwensenanalyse thuiswonende jongeren regio West-Overijssel/Oost-Nederland uit het WoON2021.

tekorten in de latere levensjaren van thuiswonenden (30+ jaar) als aanvullende woonvraag actief moeten worden opgepakt. In de sociale huur nemen we daarbij de woonvraag vanaf 25 jaar 100% mee in de woningbehoefte voor de korte termijn en voor een beperkt deel (15%) vanaf 20 jaar. In totaal komt dit neer op: +46 woningen in de sociale huur. Voor de vraag naar koop en particuliere huur nemen we de woonvraag vanaf 30 jaar volledig mee. Dat komt neer op +29 extra woningen (koop/particuliere huur). In totaal nemen we dus als boventrendmatige (inhaal)vraag +75 woningen mee voor thuiswonende jongeren.

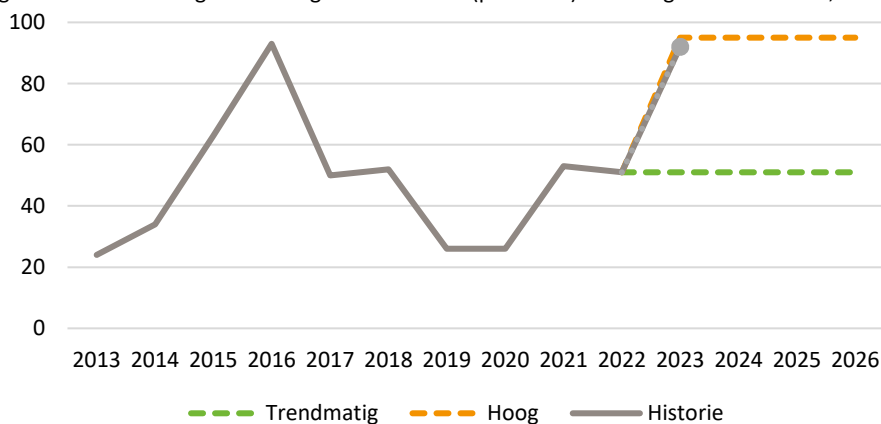
Aanvullende woningbehoefte van statushouders

Algemeen is het de verwachting dat voor de komende paar jaren het aantal asielzoekers in Nederland hoog zal zijn. Een groot deel van hen krijgt na een intake een verblijfsstatus voor de duur van (tenminste) vijf jaar.

De aanvullende woningvraag vanuit de statushouders die we als boventrendmatig beschouwen, becijferen we qua omvang aan de hand van de verwachte huisvestingspiek in de periode 2023 - 2026. Het deel van de statushouders dat een nieuw leven opbouwt in Nederland bestaat aanvankelijk uit een mix van kleine (jonge) huishoudens en van gezinnen. Na verloop van jaren zullen ook de jonge huishoudens gezinnen stichten.

Wij verwachten dat de gemeentelijke taakstelling om statushouders te huisvesten de komende jaren op een piekniveau blijft. In onderstaande figuur is in beeld gebracht wat de recente taakstelling in Raalte was. Aan deze grafiek hebben wij een gemiddelde (trend)lijn doorgetrokken en een pieklijn die vergelijkbaar is met de tijdelijke piek in 2016 en zoals die zich momenteel voordoet.

Figuur 5.3: Taakstelling huisvesting statushouders (personen) voor de gemeente Raalte, met verwachting tot 2026



Bron: Ministerie van Justitie en Veiligheid (Rijksoverheid.nl), bewerking Companen.

Structurele woningbehoefte

Volgens onderzoek van het CBS onder eerdere statushouders in Nederland blijft 70% van de statushouders permanent in Nederland wonen. In de trendraming wordt de huisvestingsvraag van nieuwe statushouders en blijvers meegenomen in de huishoudens- en woningbehoefteraming. Met een verwachte piek van statushouders wordt echter geen rekening gehouden.

De piek in een bepaalde periode zal dan ook moeten worden vertaald naar extra woningen. Wij ramen de aanvullende woningbehoefte vanuit een piek die we voorzien in de komende paar jaren (tot aan 2026). Met aannames rond gemiddelde woningbezetting (2,5 personen) en de aannames van permanent verblijf wordt de woningbehoefte gekwantificeerd (zie tabel 5.3).

Tabel 5.3: Aanvullende woningvraag statushouders, gemeente Raalte

	Raalte
Trendmatige huisvestingsbehoefte (woningen per jaar) (is al onderdeel trendprognose)	20 woningen per jaar
Verwachte boventrendmatige piek in de woningbehoefte 2023	+ 18 woningen
Aanname boventrendmatige piek in de woningbehoefte 2024 - 2026	+ 54 woningen
Totaal extra huisvestingsbehoefte periode 2023 - 2026	+ 72 woningen
Aantal permanente woningen voor boventrendmatige piek statushouders uit de periode 2023 - 2026 (70%)	+ 50 permanente woningen

Bron: Ministerie van Justitie en Veiligheid (Rijksoverheid.nl), bewerking Companen.

Voor de verwachte huisvestingspiek in de periode 2023-2026 houden wij in onze doorrekening rekening met een aanvullende, permanente woningbehoefte van +50 woningen. Als het gaat om de kwaliteit van de benodigde extra woningen houden we er rekening mee dat het zal gaan om circa de helft geschikt voor (voornamelijk) jonge alleenstaanden en duo's en de helft geschikt voor gezinnen. De woningen zijn vooral nodig in de sociale huursector.

Oekraïense vluchtelingen

Vanwege de oorlog in Oekraïne zijn er momenteel mensen uit Oekraïne op de vlucht in Europa. In Nederland werden begin 2023 zo'n 88.000 vluchtelingen opgevangen. Het aantal loopt per saldo nog altijd licht op, ondanks dat veel Oekraïners inmiddels ook weer vertrekken, meestal naar hun eigen land. Dat geldt vooral voor mannen tussen 25 en 45 jaar, zo blijkt uit cijfers van het CBS. De verwachting is dat zo lang de oorlog duurt de opvang van vluchtelingen nodig blijft. In Nederland wordt bijna een kwart opgevangen door andere Oekraïners die al in Nederland woonden voor de oorlog. Een vijfde woont op een zelfstandig adres met alleen maar andere Oekraïners. Iets meer dan de helft wordt opgevangen in gemeentelijke opvanglocaties of bij particuliere gezinnen in huis.

Het Clingendael-instituut verwacht dat uiteindelijk zo'n 25% van de Oekraïners in Nederland wil blijven. Vaak omdat ze snel inburgeren en hun kinderen naar school gaan in Nederland.

Voor hen die blijven, volstaat tijdelijke opvang straks niet meer. Op dit moment zijn er onder de vluchtelingen veel vrouwen, kinderen en jongeren.

Wanneer we huidige gemeentelijke opvangcijfers als uitgangspunt pakken, kunnen we een inschatting maken wat dit betekent voor de structurele extra behoefte aan huisvesting.

Op 1 november 2022 werden er in Raalte zo'n 180 Oekraïners opgevangen. Hun aantal neemt net zoals in de rest van Nederland toe, al vlakt de toename af na de eerste grote vluchtelingenstroom in het voorjaar van 2022. Een inschatting is dat het totaal aantal op dit moment (maart 2023) ligt op circa 200 vluchtelingen.

Tabel 5.4: Ontwikkeling geregistreerde vluchtelingen uit Oekraïne in Nederland en Raalte

		Nederland	Raalte
Aantal geregistreerde vluchtelingen op 1 november 2022	per 1.000 inwoners	4,7	4,7
	totaal	82.100	180
Ontwikkeling tussen 1 juli 2022 en 1 november 2022	per 1.000 inwoners	+0,8	+0,7
	totaal	+14.550	+25
Ontwikkeling tussen 1 november 2022 en 1 maart 2023	per 1.000 inwoners	+0,6	nb.
	totaal	+9.730	circa +20

Bron: CBS 2023.

Wanneer we bij de structurele huisvesting uitgaan van een gemiddelde gezinsgrootte van 2,5 personen, dan komt de structurele huisvestingsbehoefte van Oekraïners die blijven neer op 18-22 woningen op de kortere termijn. Deze woningen zijn vooral nodig in de sociale huursector/betaalbare huursector.

Arbeidsmigranten

In Nederland is een groeiende vraag naar extra arbeidskrachten om de tekorten in veel sectoren op te vangen. In de landbouw, de bouw, maar ook in de horeca en kennisintensieve sectoren zijn veel mensen nodig. Deze mensen wonen soms tijdelijk (seizoensgebonden) in Nederland, soms voor langere tijd. Sommige arbeidsmigranten en kenniswerkers vinden hier voor langere tijd werk en besluiten zich voor langere tijd in Nederland te vestigen. Voor al deze mensen is deugdelijke huisvesting nodig; zowel short stay (seizoensgebonden tot 1 jaar), mid stay (langer dan een jaar, maar vooralsnog niet permanent); long stay (semi-)permanent).

De Provincie Overijssel heeft in 2020 een onderzoek laten uitvoeren naar de huidige omvang van het aantal arbeidsmigranten en arbeidsplaatsen voor deze groepen en de verwachte ontwikkelingen tot 2030. Cijfers rond de huidige situatie (laatste statistieken bekend uit 2017) en recente ontwikkelingen zijn hierin in beeld gebracht op het niveau van de provincie, de regio (West-Overijssel) en de gemeente (Raalte). Prognoseramingen zijn uitgewerkt op provinciaal en regionaal niveau. Op lokaal niveau hangt de uiteindelijke behoefte samen met een groot aantal factoren (zoals de aard van de werkgelegenheid, de economie, landelijk en regionaal overheidsbeleid rond arbeidsmigratie, stimuleringsbeleid rond marktsectoren en bereikbaarheid).

Deze analyse is in het Provinciale onderzoek niet op gemeentelijk niveau uitgevoerd. Om toch inschattingen te maken over de impact die arbeidsmigratie heeft (kan hebben) op de woningbehoefte en de jaarlijkse huisvesting hebben we in het voorliggende onderzoek de regionale gegevens verbijzonderd aan de hand van de huidige rol van Raalte binnen de regionale omvang van arbeidsplaatsen en (geregistreerde) huisvesting van arbeidsmigranten in de uiteenlopende gemeenten. Dit leidt tot de onderstaande vertaling van de provinciale en regionale prognose naar lokale huisvestingsbehoefte (jaarlijkse) en structurele woningbehoefte. Hierbij is rekening gehouden met de grote groei van arbeidsmigranten ten opzichte van de gemiddelde ontwikkeling van (landelijke en regionale) werkgelegenheid (zie verder Onderzoek Huisvestingsbehoefte Arbeidsmigranten, Provincie Overijssel (Companen/Decisio, 2020).

Tabel 5.5: Verwachte behoeftetoename aan opvang en huisvesting arbeidsmigranten

		Overijssel	West-Overijssel	Raalte
Arbeidsplaatsen arbeidsmigranten		15.600	6.425	180
Jaarlijkse groei arbeidsplaatsen 2010 - 2017		10%	13%	12%
Geregistreerde arbeidsmigranten (wonen)*		10.660	4.650	180
Verwachte toename arbeidsplaatsen 2022 - 2030*	laag	0	0	0
	basis	1.300	36	72
	hoog	2.900	81	165
Jaarlijkse huisvestingsopgave tot 2030		1.350 - 1.820	460 - 620	13-17
wv. vervangingsopgave**		980	330	9
wv. extra behoefte***		370 - 840	130 - 290	4-8
Uitbreiding permanente huisvesting 2022 - 2030		640 - 1.400	300 - 650	8-18
wv. in sociale huur		450 - 1.000	200 - 450	6-12
wv. in koop		200 - 500	100 - 200	3-6

* laag: stagnerend economisch scenario (zonder banengroei), basis: basisscenario met koppeling banengroei en toename zowel kenniswerkers als arbeidsmigranten; hoog: koppeling (geraamde) banengroei en behoefte aan groei arbeidsmigranten

** vervangingsopgave: andere opvang nodig door het verdwijnen van de bestaande opvangvoorzieningen (gemiddeld 15-jarige exploitatieduur)

*** oplopende jaarlijkse extra vraag door toenemende behoefte (genoemde aantal is extra behoefte aan opvang in 2030)

Bron: Onderzoek Huisvesting Arbeidsmigranten, Provincie Overijssel (Companen/Decisio, 2020), bewerking Companen.

Uit de tabel komt naar voren dat door de verwachte stijging van arbeidsplaatsen en arbeidsmigranten er in Raalte jaarlijks een (nieuwe) huisvestingsopgave ligt van jaarlijks 13 - 17 personen. Voor meer dan de helft hiervan is woonruimte nodig die voortkomt door het opheffen van bestaande (tijdelijke) huisvestingsvoorzieningen.

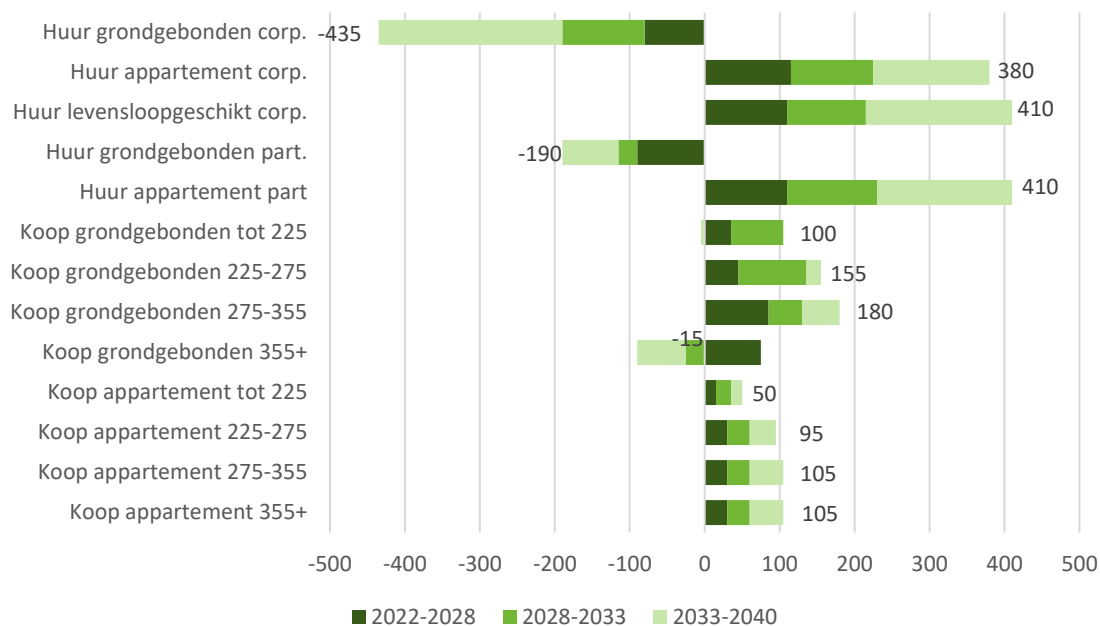
Naast de jaarlijkse opgave is er in Raalte ook een toename van de behoefte aan permanente huisvesting (*long stay*). Hiervoor zijn reguliere woningen nodig. De aanvullende behoefte aan permanente woningen zit onvoldoende in de trendraming van de huishoudensprognose (bron: Onderzoek Huisvesting Arbeidsmigranten, Provincie Overijssel (Companen/Decisio, 2020). Daarmee vertaalt de extra behoefte zich tot een aanvullende woningbehoefte in Raalte van 8 - 18 woningen tot aan 2030.

We rekenen daarbij op + 6 - 12 extra sociale huurwoningen en + 3 - 6 extra (betaalbare) koopwoningen.

5.4 Tekorten en (potentiële) overschotten per segment

Op basis van de geuite woonwensen en het verhuisgedrag, de huishoudensprognoses, trends en knelpunten op de huidige woningmarkt en de (verwachte) samenstelling van het woningaanbod, zijn de kwalitatieve tekorten en (potentiële) overschotten per woningmarktsegment en woningtype doorerekend voor de gemeente. In onderstaande figuur zijn de doorrekeningen gemaakt tot en met 2040.

Figuur 5.4: Kwalitatieve tekorten en (potentiële) overschotten tot aan 2040



In figuur 5.4 is duidelijk terug te zien dat tekorten vooral bestaan in de betaalbare koop- en huursegmenten. In de koopsector ligt de nadruk op betaalbare koop, vooral vanwege de scheefgegroeide markt en het opgelopen tekort aan woningaanbod voor koopstarters.

In de sociale huursector zien we naast een kwantitatief tekort van appartementen en levensloopgeschikte woningen vooral ook de kwalitatieve mismatch. Dit heeft te maken met de grote veranderingen in de huurderspopulatie en samenstelling van de vraag naar sociale huur (alleenstaanden, lage inkomens en éénverdieners). De (dubbele) vergrijzing van huurders zorgt voor een oplopende vraag naar levensloopgeschikte woningen (grondgebonden en appartement). In kleine dorpen hebben appartementen minder vaak een directe voorkeur en is vooral de behoefte naar geclusterd wonen met mogelijkheden voor zorg en begeleiding bepalend. Waar (ruimtelijk) mogelijk kan de vraag deels worden geïnterpreteerd als vraag naar grondgebonden sociale huur (hofjeswoningen).

Dat geldt in wat mindere mate ook voor de vraag naar particuliere huurappartementen. De vraag naar middenhuur komt vanuit alle huishoudentypes. Starters, omdat die er niet tussen komen in de sociale huur en ook nog geen woning kunnen kopen. Maar ook de groep huishoudens tot 65 jaar (zowel alleenstaand als stellen), omdat deze groep in absolute zin het grootst is. Hoewel er op dit moment een beperkte vraag is vanuit een groep 'jonge senioren' die bewust op zoek is naar reguliere (comfortabele) huurappartementen in de middenhuur, zal deze in de toekomst meegroeien met de vergrijzingstrend. Omdat particuliere huurappartementen (in de middenhuur) in Raalte nog weinig voorkomen zien we hier een relatief groot tekort.

De tekorten naar koopwoningen in het hogere segment zijn klein en zullen op de kortere termijn 'omslaan' naar een potentieel overschot. Dit beeld is gevoelsmatig contrair met wat er op de woningmarkt gebeurt op dit moment; er is met de hoge prijsniveaus best veel doorstromers- en vestigersvraag naar de duurdere prijsklassen. Een van de verklaringen is dat in Raalte het aanbod in het middeldure segment ook groot is, waardoor er een bepaald evenwicht bestaat in vraag en aanbod. Daarnaast speelt mee dat de variëteit binnen de hogere prijssegmenten groot is; naar type, kwaliteit, grootte en woonmilieu. Veel dure

woningen zijn gelegen in het buitengebied (woonboerderijen met grote percelen). Buiten karaktervolle en monumentale woningen om zijn deze woningen minder courant dan kwalitatief goede (recent gebouwde of gemoderniseerde woningen) in de voorzieningskernen. De potentiële overschotten zullen als eerste voelbaar zijn bij kwalitatief mindere woningen in het hoge prijssegment. Langere verkooptijden, prijsdalingen of leegstand liggen dan op de loer.

Extra woningbehoefte boventrendmatige vraag

Hieronder hebben we de boventrendmatige woningbehoefte voor de kortere termijn samengevat in beeld gebracht. De woningbehoefte is permanent en op te tellen bovenop de aantallen van de trendbehoefte in de gehele periode tot aan 2040.

Tabel 5.6: Woningbehoefte boventrendmatige lokale vraag naar segment/type (2022 - 2033)

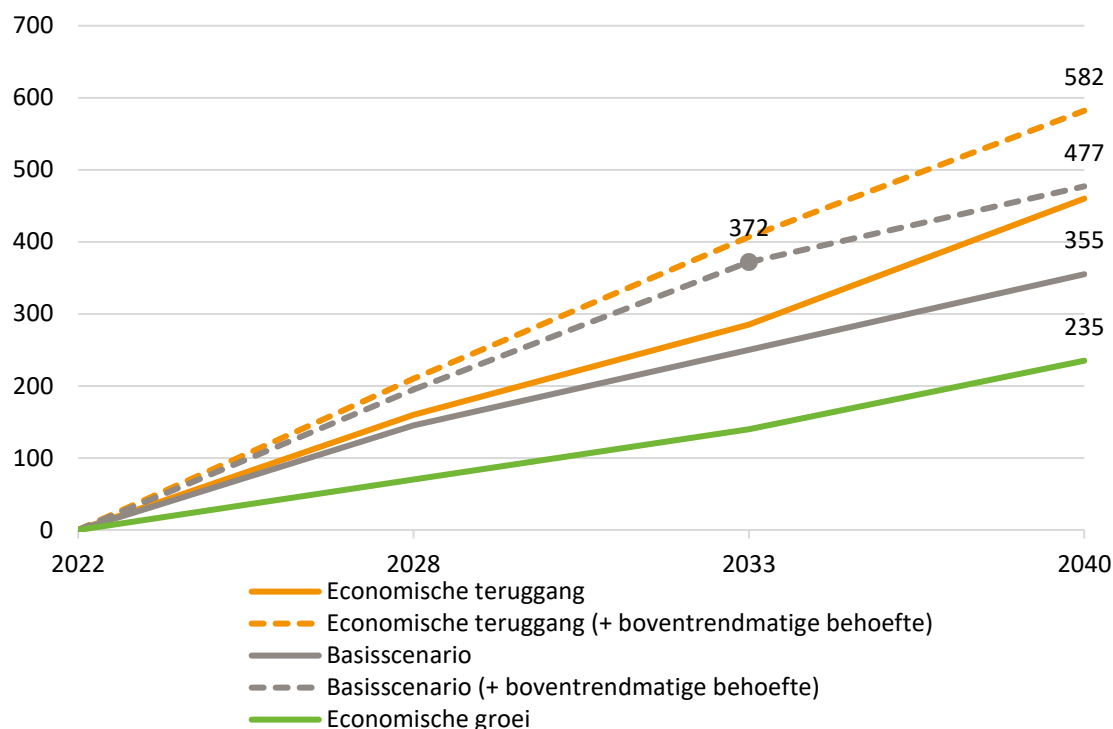
	Behoefte (totaal)	Sociale huur	Koop/particuliere huur
Inhaalvraag jongeren	75	46	29
Statushouders (permanent)	50	50	0
Oekraïners (permanent)	18-22	18-22	0
Arbeidsmigranten (long stay)	8-18	6-12	4
Totaal boventrendmatig	155	122	50
<i>Grondgebonden</i>		61	23
<i>Appartement</i>		61	10

5.5 Verwachte behoefte sociale huur

De mate waarin de behoefte aan sociale huur in de komende decennia toeneemt, is afhankelijk van de bevolkingsgroei en de economische ontwikkeling. In het basisscenario gaan we uit van een afgekoelde economie op de korte termijn (lage koopkrachtontwikkeling) die doorwerkt op de lange termijn. Hierbij houden we vooralsnog rekening met een lage werkloosheid (arbeidsmarkttekorten) en weinig ruimte voor koopkrachtverbetering. Tot 2040 zijn er in ons basisscenario +355 extra woningen (=netto) nodig voor de corporatiedoelgroep, en nog eens +122 extra woningen om aan de boventrendmatige behoefte te voldoen. Bij een verdere economische afname⁴ zijn het tussen de 460 - 565 woningen, terwijl in het geval dat de economische ontwikkeling gunstiger uitvalt er ongeveer 235 extra woningen nodig zijn in verband met de trendmatige huishoudensgroei. De scenario-analyse is vooral bedoeld om een realistische bandbreedte in de woningbehoefte weer te geven. Nadrukkelijk is het niet zo dat één van de scenario's het beste is of waarschijnlijk. Het gaat veeleer om een bandbreedte waarin het zal ontwikkelen. We adviseren om van het basis-/middenscenario uit te gaan. Voor de bruto woningbouwopgave zijn de aantallen uiteraard afhankelijk van het aantal woningonttrekkingen.

⁴ Economische teruggang: scenario met verder verslechterende economie: langjarig beneden gemiddelde groei met lage koopkrachtontwikkeling (dalende pensioenwaarde, achterblijvende lonen), teruglopende werkgelegenheid en blijvende (internationale) spanningen. Bij economische vooruitgang wordt rekening gehouden met een langjarige boventrendmatige economische groei, met een hoge welvaartsontwikkeling (lage werkloosheid en hoge koopkrachtontwikkeling). Dit scenario achten we niet waarschijnlijk, maar biedt wel inzicht in de bandbreedte voor de behoefte aan sociale huur.

Figuur 5.5: Bandbreedte groei huishoudens corporatiedoelgroep, 3 economische scenario's en boventrendmatige behoefte, gemeente Raalte 2022 - 2040



5.6 Woondeal West-Overijssel en Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle

Nabijgelegen stad Zwolle groeit in rap tempo en is een aantrekkelijke vestigingsstad voor mensen van buitenaf, zowel vanuit het noorden, oosten en midden van Nederland. De Provincie en Zwolle hebben de ambitie om Zwolle en de regio te versterken. Een grote woningbouwambitie en omvangrijke ruimtelijke en infrastructurele investeringen horen hier bij. Gemeente Raalte draagt evenals andere gemeenten in de regio West-Overijssel graag bij aan de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle. De vraag is welke bijdrage dit zou kunnen zijn naar omvang en typologie. Wat is een realistische opgave? Om hier duiding aan te geven hebben we de provinciale woningbouwambitie, de afspraken uit de Woondeal voor de regio West-Overijssel en de ambities voor de verstedelijkingsstrategie met elkaar vergeleken en vertaald naar een evenredig aandeel voor Raalte (zie bijlage 1).

Duiding prognoses woningbehoefte

In de nieuwste Primos-prognose is de verwachte huishoudengroei +990 tot 2033 en +1.355 tot 2040. Met de boventrendmatige huisvestingsbehoefte die we in dit onderzoek hebben blootgelegd komen we uit op een huishoudensgroei van +1.045 tot 2033 en +1.510 in 2040.

Deze aantallen komen overeen met de netto woningbehoefte tot aan die jaren. De bruto woningbehoefte is de optelling van de kwalitatieve tekorten die de huishoudens wensen/nodig hebben. Deze bruto aantallen kunnen vergeleken worden met de voor Raalte vertaalde woningbouwopgave uit de Verstedelijkingsopgave. Dat levert het onderstaande beeld op.

Tabel 5.7: Woningbehoefte in Raalte (netto-bruto, en volgens ambitie Verstedelijkingsstrategie)

	2022 - 2033	2022 - 2040
Verwachte huishoudensgroei -trendraming (Primos 2022)	+ 990	+ 1.355
<i>Boventrendmatige huishoudensgroei (2022 - 2033)</i>	+ 155	+ 155
Netto woningbehoefte - boventrendmatig (totaal)	+ 1.045	+ 1.510
Bruto woningbehoefte* - trendraming	+ 1.305	+ 1.975
Bruto woningbehoefte* - boventrendmatig (totaal)	+ 1.460	+ 2.130
Ambitie verstedelijkingsopgave Raalte - lokale vertaling <i>scenario minimum</i>	+ 1.205	+ 1.970
Ambitie verstedelijkingsopgave Raalte - lokale vertaling <i>scenario maximum</i>	+ 1.660	+ 2.720

* optelling kwalitatieve tekorten.

Bron: Primos-prognoses (ABF Research), Kwalitatief woningbehoeftemodel Companen, Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle (2023)

Vanuit de Verstedelijkingsopgave Zwolle is het berekende lokale aandeel voor de woningbouw in de minimale variant voor in de gemeente Raalte 1.205 woningen tot 2033 en 1.970 tot 2040⁵. In de maximum variant zijn de aantallen voor Raalte ingeschat op 1.660 woningen tot 2033 en 2.720 tot 2040. Deze maximale variant is haalbaar als er voldoende locaties beschikbaar zijn, voldoende initiatieven vanuit de markt komen, de woningbouw goed op gang komt en de afzetmarkt goed is.

Scenario: eerst bouwen voor wegwerken kwalitatieve tekorten lokale vraag

Als we uitgaan van het maximum scenario tot aan 2033 dan zien we dat de ambitie van 1.660 hoger is dan de bruto woningbehoefte die we lokaal voorzien (1.460 woningen). Met verschil tussen ambitie en behoefteprognose moeten 200 extra naar de gemeente Raalte aangetrokken worden. Hiervoor zou de nieuwbouw kunnen worden ingezet.

Verder gaan we er in dit scenario van uit dat de kwalitatieve tekorten voor de lokale vraag volledig worden weggewerkt (dus gebouwd of gecreëerd vanuit het bestaande vastgoed) en dat de (potentiële) overschotten ofwel 'over zijn' voor een extra aanwas van huishoudens van buitenaf, dan wel worden gesloopt voor locaties voor de benodigde nieuwbouw.

Scenario: kwalitatieve overschotten optimaal benutten voor interne vraag

In een ander scenario worden potentiële overschotten gebruikt voor de lokale woningbehoefte en wordt er niet volledig voorzien in nieuwbouw van de tekorten. Zo'n situatie ontstaat via substitutiedrag bij de vragers (bijvoorbeeld verhuur van eengezinswoningen aan alleenstaanden) of door transformatie van het aanbod (bijvoorbeeld verkoop van huurwoningen). In deze situatie wordt minder nieuw gebouwd voor de lokale vraag en is er meer 'ambitieruimte' voor nieuwbouw gericht op vestigersgroepen. Bij het volledig benutten van alle kwalitatieve overschotten is de nieuwbouwbehoefte voor de lokale vraag hetzelfde als de *netto* huishoudenstoename.

Wanneer Raalte uitgaat van de *netto* woningbehoefte voor de lokale woonvraag (+1.045 woningen), en dus inzet op maximale substitutie en transformatie, dan zullen meer woningen (kunnen) worden gebouwd voor vestigersgroepen. In dat geval zou de in te vullen nieuwbouw voor vestigersgroepen +615 bedragen. In dit scenario worden er geen woningen onttrokken aan de voorraad.

Het is een beleidskeuze om de nieuwbouwopgave te prioriteren voor ofwel de lokale kwalitatieve behoefte of voor vestigersgroepen. Een (bewuste) keuze voor een middenweg kan uiteraard ook. Deze is bovendien ook logisch vanuit de verversingsbehoefte binnen de voorraad (veroudering/verdichtingswens).

⁵ Zie voor de regionale aantallen voor het minimum en maximum scenario, tabel 5.1.

5.7 Kansen voor de verstedelijkingsambitie in Raalte

Met bovenstaande uiteenzetting over lokale behoefte en de ambitie uit de verstedelijkingsopgave in Raalte kunnen we nu zeggen dat de ruimte voor aanvullende nieuwbouw voor nieuwe vestigersgroepen ligt tussen de 200 en 615 woningen tot 2033.

Welke kansen zijn er voor dit aanvullende programma? Je kunt op verschillende manieren omgaan met het bepalen van een passend kwalitatief bouwprogramma. Waar de accenten op moeten komen te liggen is erg locatie-specifiek en afhankelijk van de marktcontext op dat moment (afzetbaarheid, concurrerende projecten).

In het algemeen geldt dat voor woningbouwprojecten aan de belangrijke verkeersradialen en stations meer potentie hebben om grote groepen van buiten de eigen woongemeente aan te trekken. Daarnaast geldt dat vernieuwingsgebieden met inbreidingsopgaven vaak een meer lokale marktvraag zullen hebben en dat uitbreidingslocaties voor zowel lokale woningzoekenden als uiteenlopende woningzoekenden uit de regio interessant zullen zijn.

Bij het beschouwen van de woningbouwlocaties die in de gemeente Raalte in beeld zijn, moet dan ook ingeschat worden in hoeverre de locaties gericht zijn op de lokale vraag en in hoeverre de sleutelprojecten potentie hebben om meer vestigers aan te trekken. Daarnaast is het zinvol te kijken welke potentiële vestigersgroepen vooral geïnteresseerd zijn in het dorps wonen dat Raalte biedt. Beide zaken hebben we hieronder uitgewerkt.

Potentieel geïnteresseerden voor nieuwbouw in Raalte, Heino en de overige kernen

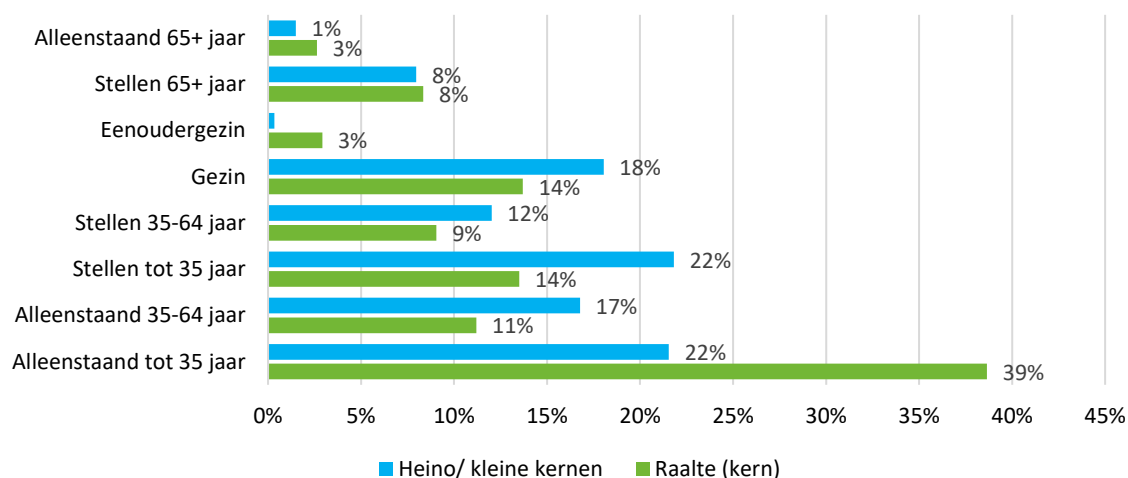
Potentiële marktvraag voor aanvullende nieuwbouw in Raalte zal naar verwachting vooral bestaan uit vragersgroepen uit de regio Zwolle zelf. De trek vanuit het westen zal eerder in de grotere en naar het westen goed bereikbare steden in de regio trekken (Zwolle, Deventer, Apeldoorn). De druk op die steden vergroot echter de overloopvraag vanuit de stad naar regio. Dit is de zoektocht naar kwalitatief wonen voor een gunstiger prijs op een bereikbare plek in de regio.

Voor sommige groepen is het dorpse, landelijke wonen nog altijd de ultieme woonwens. Maar ook hiervoor geldt dat we slechts weinig directe verhuizingen verwachten vanuit het westen naar de dorpen in de regio.

Als we de potentiële aanvullende vraag naar nieuwbouw in Raalte onderzoeken, dan focussen we ons dus op de specifieke wensen van de woningzoekenden *in de regio* (stad en land). We selecteren de groepen die bereid zijn of graag willen verhuizen naar een andere woongemeente en zoeken naar nieuwbouw in een dorpse omgeving.

In figuur 5.6 is de samenstelling van de groep woningzoekenden met specifiek deze woonvoorkeuren in beeld gebracht. We hebben daarbij ook naar de verschillen gekeken tussen groepen die een voorkeur voor een landelijke of een centrum-dorps woonmilieu hebben. De landelijke woonmilieus corresponderen daarbij met de woonlocaties in Heino en de kleinere kernen (en het buitengebied), en het centrum-dorpse woonmilieu correspondeert met de woonlocatie in de kern Raalte (Centraal Wonen langs de bereikbare vervoersradialen en knooppunten binnen de regio).

Figuur 5.6: Samenstelling van regionale vragersgroepen naar nieuwbouw, kern Raalte en kleinere kernen

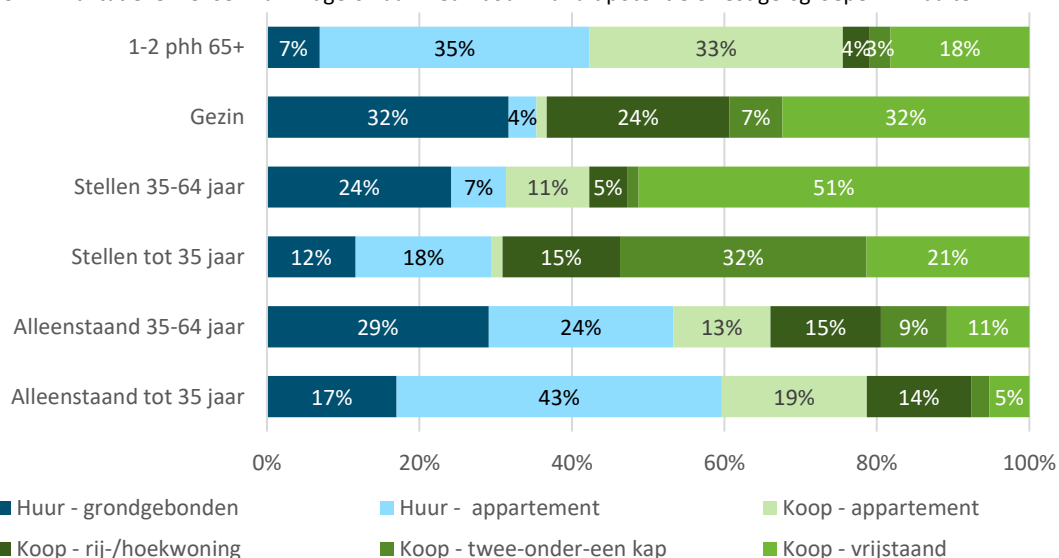


Bron: WoON2021, bewerking Companen.

Uit de figuur komt duidelijk naar voren dat in weerwil van wat vaak wordt gedacht, het lang niet alleen jonge stellen en gezinnen of (rijkere) doorstromers op leeftijd zijn die op zoek zijn naar nieuwbouw in de dorpen. De vraag naar deze nieuwbouw komt vooral ook vanuit alleenstaande jongeren. Dat geldt voor wonen in kleinere dorpen (22% is alleenstaand < 35 jaar), maar helemaal voor meer centrum-dorpse gebieden (39%).

De woonwensprofielen van deze groep woningzoekenden hebben we in figuur 5.7 in beeld gebracht. Hierbij valt op dat de vraag naar huurappartementen substantieel is. Bij (jonge) alleenstaanden gaat het daarbij vaak om sociale huur, terwijl de vraag vanuit ouderen veel vaker comfortabele appartementen in de middenhuur betreft. De wens vanuit stellen gaat vooral uit naar vrijstaande koopwoningen.

Figuur 5.7: Kwalitatieve wensen van vragers naar nieuwbouw vanuit potentiële vestigersgroepen in Raalte



Bron: WoON2021, bewerking Companen.

Een getalsmatige doorvertaling van de omvang van de markt vraag is lastig te maken. Hierbij moet gekeken worden naar de potenties van de locatie voor de doelgroepen (aantrekkingskracht). Wel zien we dat

binnen de selectie van potentiële vestigersgroepen de verhouding tussen de voorkeur voor een centrum-dorpse en meer landelijke woonomgeving ongeveer 70-30% is (bron: WoON2021). Als we die verhouding loslaten op de twee typen woonmilieus voor Raalte dan komt er de volgende theoretische verdeling uit voor de boventrendmatige regionale vestigingsvraag. Getalsmatig gaan we daarbij uit van een programma van 400 woningen specifiek gericht op de vestigersvraag. Dit is een fictief middenscenario tussen 200 en 600 om de onderlinge verhoudingen te duiden.

Tabel 5.8: Gewenste nieuwbouw voor boventrendmatige vestigersvraag - naar vraagverhouding geïnteresseerden*

	Centrum-dorps	Landelijk-dorps	Totaal	
Huur grondgebonden	55	25	80	20%
Huur appartement	75	15	90	23%
Koop rijwoning	40	20	60	15%
Koop tweekapper	40	25	65	16%
Koop vrijstaand	20	20	40	10%
Koop appartement	50	15	65	16%
Totaal	280	120	400	100%

* o.b.v. middenscenario aandeel vestigers bij nieuwbouwopgave.

Vertaling verstedelijkingsstrategie naar het lokale niveau

In de Verstedelijkingsstrategie Zwolle zijn voor de verschillende type ontwikkellocaties (programma's) op de regionaal niveau woningaantallen benoemd. Lokale aantallen liggen niet vast. Toch is het handig om een indruk te krijgen van de mogelijke betekenis van de ambitie voor de ontwikkellocaties in de gemeente Raalte. Een inschatting maken we aan de hand van het aantal en de aard van de locaties die binnen de verstedelijkingsstrategie in beeld zijn.

Binnen het regionale programma zijn de volgende gebieden in Raalte in beeld:

- Raalte: Karakteristieke stationsomgeving - sleutelproject
- Raalte: Vitale dorpskern - locatie potentieel ontwikkelprogramma
- Heino: Gezonde buurt - locatie potentieel ontwikkelprogramma
- Heino: Karakteristieke stationsomgeving - locatie potentieel ontwikkelprogramma (kleiner)
- Heino: Vitale dorpskern - locatie potentieel ontwikkelprogramma
- Overige kernen: Vitale dorpskern - onbenoemde locaties

Bron: Notitie Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta – Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle (2023).

Samen met de overige regionale ontwikkellocaties (zie tabel 5.1. op pagina 41) hebben we de woningbouw-aantallen per locatie vertaald op basis van aannames ten aanzien van de *relatieve omvang* van ontwikkellocaties. Uiteraard is dit een grove en provisorische benadering, maar het geeft een indruk van de (aannemelijke) omvang van de projectlocaties en daarmee van de gemeentelijke woningbouwopgave uit het verstedelijkingsprogramma. Het resultaat van deze doorrekening is opgenomen in tabel 5.9.

Voor Raalte, Heino en de overige kernen tezamen zijn de aantallen opgenomen in de minimumvariant en de maximumvariant binnen de verstedelijkingsstrategie.

Uit de tabel komt naar voren dat het grootste deel van de woningbouwopgave, niet geheel onverwacht in Raalte zal plaatsvinden. Volgens de maximale variant is dat 1.480 woningen (54%) op het totaal van 2.720. In Heino is ook een groot woningbouwprogramma voorzien, die vooral samenhangt met de aanpak van bestaande woonbuurten, waarbij verdichting en vernieuwing centraal staat (zie ook tabel 5.1 op pagina 41).

Tabel 5.9: Ruwe vertaling woningbouwambitie verstedelijkingsstrategie regio Zwolle voor ontwikkellocaties Raalte

Woningbouwaantallen tot 2040	Raalte		Heino		Overige kernen Raalte (7)	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Karakteristieke stationsomgevingen	930	1.270	120	160		
Vitale dorpskernen	145	210	55	70	420	530
Gezonde buurten			300	480		
Totalen (indicatief)	1.075	1.480	475	710	420	530

Donkergroen: sleutelproject, lichtoranje overige locaties die in beeld zijn.

Bron: Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta - Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle (2023) - bewerking Companen.

Toelichting:

De woningbouwaantallen gelden voor een periode van 2022 tot 2040 (18 jaar) en betreffen (bruto) woningbouw-aantallen en geen aantallen voor voorraauditbreiding (netto). Er wordt geen rekening gehouden met vervangende nieuwbouw na sloop in bestaande woonlocaties. Het gaat bovendien om de totale gewenste woningbouw (inclusief de trendmatige/lokale woningbehoefte) en niet om extra woningbouw bovenop de lokale woningbehoefte.

5.8 Reflectie op huidige plancapaciteit en nieuwbouwplannen

Op basis van het gemeentelijke overzicht met bekende nieuwbouwplannen en ontwikkellocaties is een analyse gemaakt van de samenstelling het nieuwbouwprogramma tussen 2023 en 2033.

Begin 2023 heeft de gemeente Raalte plannen voor de ontwikkeling van 1.127 nieuwbouwwoningen tot 2033. In de planning is de start bouw van de meeste plannen voorzien tot 2030. In de periode na 2030/2033 zijn nog geen plannen bekend en zijn nog geen (potentiële) ontwikkellocaties in beeld.

In deze paragraaf kijken we naar de huidige woningbouwplannen ten aanzien van:

- de landelijke vereisten voor een betaalbaar woningbouwprogramma uit de Nationale Woon- en Bouwagenda (en later in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting);
- de verwachte kwalitatieve fricties richting de toekomstig (vanuit het woningmarktonderzoek);
- de vertaalde opgaven voor Raalte vanuit de Verstedelijkingsambities en de benoemde ontwikkellocaties voor Raalte.

Reflectie ten aanzien van ambitie Nationale Woon- en Bouw Agenda

Voor nieuwe woningbouwplannen geldt dat vanuit het Rijk eisen worden gesteld aan de samenstelling van het programma. In de Nationale Woon- en Bouwagenda verlangt de Minister dat twee derde van het woningbouwprogramma in de betaalbare en sociale segmenten gerealiseerd wordt. Hierbij geldt dat voor gemeenten waar op dit moment nog geen 30% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huur minimaal 30% van de woningbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen tot aan de liberaliseringsgrens. Dat is enerzijds om de samenstelling van de voorraad beter in balans te krijgen (instapsegmenten en woonmogelijkheden voor de groeiende doelgroepen) en anderzijds om meer evenwicht te krijgen in de huisvestingsrol van sociale doelgroepen tussen stedelijke en regionale gemeenten (fair share principe). Om deze vereisten juridisch kracht bij te zetten is wetgeving in voorbereiding. Als de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt goedgekeurd (verwacht 2024), dan zal voor Raalte een norm van 30% sociale huur verplicht gaan worden.

Tabel 5.10: Nieuwbouwprogramma gemeente Raalte tot aan 2030

Nieuwbouw 2023 - 2030					
Gemeente Raalte (1.127 woningen/100%)	Totaal	GGB (alg)	GGB – Levens- loop- bestendig	App.	N.t.b.
Programma bekend	76%	32%	23%	20%	1%
Programma onbekend	24%	0%	0%	0%	24%
Totaal	100%	32%	23%	20%	24%
<i>Subtotaal (bekend programma):</i>					
<i>Marktsector koop > € 355.000)</i>	33%	19%	10%	3%	0%
<i>Betaalbaar</i>	20%	7%	4%	9%	0%
<i>Sociale koop (< € 225.000)</i>	17%	14%	1%	1%	1%
<i>Middenhuur (particulier)</i>	8%	1%	0%	7%	0%
<i>Sociale huur</i>	23%	0%	16%	6%	0%
<i>Subtotaal (bekend programma)</i>	100%	43%	31%	26%	1%

Bron: planoverzicht Gemeente Raalte (februari 2023), bewerking Companen.

Opvallendheden:

- Op dit moment zijn er harde en zachte plannen voor de ontwikkeling van 1.127 woningen in Raalte tot 2030. Dat is meer dan de kwantitatieve behoefte tot aan 2033 (+1.045 woningen)
- Een groot deel hiervan is qua programma al bekend (typologie en marktsegment): 76%.
- Voor het overige deel zijn de plannen nog niet geconcretiseerd.
- Van het programma dat al wel bekend is, wordt 33% in de vrije marktsector ontwikkeld en 67% in de betaalbare sectoren. Dit wordt ook voorgeschreven in de Nationale Bouw- en Woonagenda.
- Het aandeel sociale huur in de bouwplannen is 23%. Dit is aan de lage kant gelet op het landelijke streven (en vanaf 2024 waarschijnlijk wettelijk verplicht gestelde) 30%, dat geldt voor gemeenten waar op dit moment nog geen 30% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huur. In Raalte is dit momenteel: 28% (corporatie en particulier bij elkaar). Op basis van de lokale en regionale behoefte kunnen over dit percentage nadere afspraken worden gemaakt.
- De netto behoefte aan (extra) sociale huur is $372/1.045 = 36\%$. Dit is inclusief de boventrendmatige lokale behoefte. De kwalitatieve tekorten voor de lokale behoefte aan sociale huur zijn groter vanwege de groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen en appartementen in de huursector in de komende jaren. Hierop zou goed geanticipeerd moeten worden, waarbij locatie-aspecten ook een belangrijke rol spelen; dus ligging van de (levensloopbestendige) woningen en -appartementen.

Reflectie bouwplannen ten aanzien van kwalitatieve behoefte

In paragraaf 5.4 zijn de verwachte kwalitatieve fricties in de woningvoorraad in beeld gebracht voor Raalte vanuit de trendprognose in de huishoudensontwikkeling. De fricties die ontstaan tot 2033 hebben we per categorie in beeld gebracht. Daaraan is de kwalitatieve woningbehoefte toegevoegd vanuit de boven-trendmatige lokale vraag (inhaalvraag jongeren en vestigingspieken van migrantengroepen). Door aan de fricties de huidige woningbouwplannen te verbinden ontstaat een beeld van de restopgaven en de potentiële overschotten in de voorraad.

Tabel 5.11: Kwalitatieve behoefte in aantallen woningbouwplannen; fricties en restopgaven

	Tekorten tot 2033 (kwalitatieve behoefte - trendmatig)	Tekorten tot 2033 (boventrendmatige behoefte (lokaal))	Bouwplannen in pijplijn ((bekend programma))	Fricties en restopgaven
Huur grondgebonden corp.	-190 (0)	53 (0)	4	-133
Huur appartement corp.	225	52	54	223
Huur levensloopgeschikt corp.	215		137	78
Huur grondgebonden part.	-115 (0)		10	-125
Huur appartement part.	230	8	61	177
Koop GGB < 225.000	95		42	53
Koop - GGB betaalbaar (225 – 355.000)	265	34	143 + 41 LLB*	115
Koop GGB - marktsector	50		167 + 86 LLB*	-203
Koop App. < 225.000	35	8	0	43
Koop App. betaalbaar	120		82	38
Koop App. duur (355.000+)	60		27	33
Totaal	990 (1.295**)	155 (+102)	854	299 (760**)

* LLB in koopsector.

** Bruto woningbehoefte om kwalitatieve tekorten weg te werken.

Bron: Kwalitatief woningbehoeftemodel Companen, Primos2022.

Opvallendheden:

- Tot 2033 zijn er 1.295 woningen nodig om de kwalitatieve tekorten tot 2033 weg te werken volgens de trendprognose. Daarbij ontstaan er richting 2033 potentiële overschotten. Een deel van de woningen zal worden gesloopt om de gewenste woningbouw mogelijk te maken (inbreiding, verdichting). Daarnaast zijn er 155 woningen extra nodig om de boventrendmatige en structurele woningbehoefte op te vangen (zie ook par. 5.4). Een deel van de overschotten kunnen daarvoor worden ingezet (grondgebonden sociale huur). Voor de overige boventrendmatige lokale behoefte zijn nog 102 woningen extra nodig.
- Voor koopappartementen en huurappartementen in de middenhuur bestaan op dit moment nog te weinig concrete plannen. Een deel van het nog niet ingevulde programma zou hier op gericht kunnen worden.
- In het vrije marktsegment in de koopsector (> € 355.000) worden de komende jaren meer woningen toegevoegd dan noodzakelijk voor de trendmatige (lokaal-regionale) woningbehoefte. Het merendeel van de nieuwe woningen bevindt zich in de middeldure sector tot ca € 450.000. Er is op dit moment marktvraag voor goede en energiezuinige woningen. De duurdere woningbouw kan bovendien ook een goede rol vervullen bij het aantrekken van (regionale) vestigersgroepen vanuit de Verstedelijkingsambitie van de regio Zwolle (zie hierna).

Reflectie plannen ten aanzien van de projectlocaties van de Verstedelijkingsstrategie

Omdat de projectlocaties voorzien binnen de gemeente nog niet bekend zijn (aard, omvang, ligging) is het eigenlijk vrij lastig om de het huidige woningbouwprogramma te beoordelen. Wel is met behulp van huishoudensprognoses per kern een overzicht gemaakt van de verwachte lokale huishoudensontwikkelingen en netto woningbehoefte. Op basis hiervan is ingeschat hoe groot de (trendmatige en boventrendmatige) woningbouwbehoefte is. Dit is te beschouwen als een basis voor de bouwprogramma's per kern/deellocatie binnen de gemeente.

Een raming van (aannemelijke) woningbouwaantallen per kern/deelgebied is onder de tabel geplaatst. Hiervoor zijn de aantallen tussen 2022 en 2040 uit tabel 5.6 op pagina 50 lineair teruggerekend naar de planperiode tot 2033.

Tabel 5.12: Overzicht plannen, behoefte en advies ten aanzien van restopgave woningbouw

		Totaal	Raalte		Heino		Overige kernen	
Woningbehoefteonderzoek	Netto huishoudensgroei (Primos2022), zie bijlage 2	991	660	in omvang grote vergrijzing	103	iets minder vergrijzing, wat meer jongeren	228	relatief hoge vergrijzing, sterke afname gezinnen
	Trendmatige bruto woningbehoefte, zie tabel 5.9	1.295	circa. 700 - 900	LLB, geclusterd wonen	circa 200 – 250	relatief veel vernieuwing (verdichting, ook na sloop)	circa 150 - 250	deels vervangende bouw voor senioren
	Boventrendmatige opgave (lokaal) (toedeling naar kern)	155	circa 90	spoedzoekers, starters, arbeidsmigranten, statushouders	circa 45	spoedzoekers, lokale (koop-) starters, kleinschalige huisvesting bijz. dgr.	circa 20	lokale starters
	Bruto woningbehoefte (excl. een plus voor verstedelijkingsopgave)	1.295 - 1.397	775 - 1.000		circa 220 - 275		circa 170 - 270	
Plancapaciteit (harde en zachte aantallen, zie bijlage 1)		1.127	559	brede variatie, nog weinig huurapp.	255	weinig LLB in koop, weinig app.	313	accent op marktsector GGB. Nog weinig betaalbare koop en LLB
Indicatief bouwvolume Verstedelijkingsopgave tot 2033 (grobe benadering) (minimum en maximum variant, zie tabel 5.7)		1.205 - 1.660	Verdichting rond station, vernieuwing dorpskern		Vernieuwing bestaand woongebied		Kleinschalige woningbouw (vitale kernen, jonge stellen, gezinnen)	
Advies (resterend) programma			Nadruk appartementen (alle segmenten), voorzieningencluster		Vervangende bouw veel levensloopbestendig		Incidenteel, nadruk op lokale starters	

Algemene beschouwing:

- Ten aanzien van de ingeschatte ruimte voor de verstedelijkingsopgaven binnen de gemeente Raalte lijkt het er op dat er binnen het bekende woningbouwprogramma geen echte mismatches zullen ontstaan. Het programma is redelijk gedifferentieerd en houdt tot bepaalde hoogte ook goed rekening met de landelijke opgaven voor betaalbaarheid in het nieuwbouwprogramma. Het 'overschot' aan marktsector woningen kan goed worden gericht op (additionele) vestigersgroepen uit de regio. Dat betekent wel dat met het concretiseren van bestaande woningbouwplannen en *bij nieuwe initiatieven wat terughoudend moet worden omgegaan met luxere woningbouw*.
- Wel zien we nog aandachtspunten als het gaat om het toevoegen van voldoende betaalbare woningen in Raalte voor alleenstaanden, éénverdiener-huishoudens en middeninkomens. Het gaat dan vooral om het toevoegen van betaalbare appartementen en compacte grondgebonden woningen, voor zowel de lokale als de beoogde vestigersvraag.
- In de doorrekening is geen rekening gehouden met de potentiële kwalitatieve overschotten die gaan ontstaan. Bij de sociale huur zijn doorgaans meer mogelijkheden om ze voor dorpsvernieuwing te slopen. Bij particuliere huur is het perspectief dat ze uiteindelijk zullen worden afgestoten bij een lager rendement en/of leegstand. Dat betekent een extra toevoeging van bestaande gezinswoningen in het koopsegment. Het verwachte overschot aan duurdere koopwoningen vertaalt zich doorgaans in een neerwaartse prijsdruk.

Omgaan met kwalitatieve mismatches

Kwalitatieve mismatches in de voorraad of in het woningbouwprogramma hoeven niet altijd te leiden tot problemen rond verkoop-/verhuurbaarheid. Het te weinig bijbouwen van woningen waar tekorten zijn zal in elk geval leiden tot *substitutie*. Dat is het fenomeen dat huishoudens langer woonachtig zijn of gehuisvest worden in een minder passende of gewenste woning. Denk bijvoorbeeld aan het huisvesten van alleenstaanden in eengezinswoningen in de sociale huursector of het langer thuis blijven wonen van alleenstaande ouderen.

Substitutie: kleine huishoudens in ruime sociale huurwoningen

De vraag naar (reguliere) huurappartementen in de sociale huursector komt voort vanuit de groeiende groep kleine huishoudens (vooral alleenstaanden en éénverdiener-huishoudens). Deze groep heeft vaak genoeg aan een bescheiden huurappartement (omvang en woonkosten). Ook alleenstaanden vinden het in de praktijk vaak prima te verhuizen naar een beschikbare eengezinswoning in de sociale huursector, mits deze betaalbaar is qua huur (let op aftoppingsgrens en prijsbereik minima-plus) en energielasten.

Substitutie: ouderen op leeftijd woonachtig in ruime, niet meer passende of verafgelegen woningen

In de huisvestingsvraag van ouderen zit een grote opgave en tegelijkertijd ook een behoorlijke puzzel. De meeste ouderen willen het liefst zo lang mogelijk in de eigen vertrouwde woning blijven wonen en in de eigen sociale kring. Het beleid tot nu toe is er deels op gericht geweest om de wens van ouderen om thuis te blijven wonen te ondersteunen via woningaanpassingen en, wanneer dat nodig werd, ambulante zorg en begeleiding te bieden. Dit wordt naar de toekomst toe steeds lastiger. Een meer dan verdubbeling van het aantal ouderen op hoge leeftijd, personeelstekorten in de zorg en stijgende kosten van de zorg zelf maken dat moet worden nagedacht over praktische woonconcepten voor ouderen waar zorg en begeleiding geleverd kan worden en waar welzijn centraal staat. Kosten van woningaanpassing, leveren van (ambulante zorg) en het voorkomen van vereenzaming zijn dan de uitdagingen. Het toevoegen van geclusterde woonvormen voor ouderen in gebieden waar veel (zorg)voorzieningen in de buurt zijn vormen dan een belangrijke oplosrichting. Te weinig accent op het toevoegen van deze woningen leidt er toe dat veel ouderen niet optimaal meer wonen in hun eigen woning. Dit belemmert bovendien een gezonde doorstroming op de lokale woningmarkt.

Neerwaartse prijsdruk bij overschotten

Door marktwerking is het goed mogelijk dat bij een groter aanbod de duurdere woningen goedkoper worden. Dat is vervelend voor het waardeperspectief voor particuliere eigenaren (of het investeringsperspectief van beleggers), maar goed voor het perspectief van koopstarters. Door prijsdaling kan een groter deel van het aanbod binnen het bereik komen van (lokale) koopstarters en doorstromers. Dit heeft als effect dat het indirect leidt tot het oplossen van de tekorten in de lagere segmenten.

Toch moet dit niet als een pleidooi gezien worden voor het ongebreideld toevoegen van woningen aan de bovenkant van de markt. Mogelijke nadelen van zo'n strategie zijn bijvoorbeeld dat:

- een te groot beroep wordt gedaan op een vestigingsvraag, waardoor onvoldoende in de lokale vraag wordt voorzien (weinig doorstroming);
- de regionale concurrentie in deze segmenten groter is (regionaal georiënteerde/niet-locatie-specifieke woonvraag), waardoor meer marktrisico's optreden;
- een te groot beroep wordt gedaan op de ruimtelijke ontwikkelmogelijkheden/bouwcapaciteit, waardoor er te weinig aandacht is voor de lokale vraag van starters en doorstromers uit huurwoningen.

Wat een optimaal programma is voor woningbouw is niet altijd vanuit de woonbehoefte voor te schrijven. Het is een van de (belangrijke) onderdelen van projectontwikkeling. Vraag, rendement, locatiepotentie moeten hand in hand gaan. Dat is project-, markt- en locatieafhankelijk en wordt goeddeels bepaald door de mogelijkheden van grondeigenaren. Zij hebben nu te maken met duur aangekochte grond en hoge bouwkosten. Met hen op zoek gaan naar een realistisch programma dat goed is voor het dorp, de ontwikkelaar, en de doelgroepen van het gemeentelijk beleid is voor de korte termijn de belangrijkste uitdaging. Door voor toekomstige projecten duidelijke kaders te stellen (programma, kwaliteitseisen) weten ontwikkelaars in de toekomst ook beter wat zij voor nieuwe grondposities kunnen bieden (residuele waardebeoordeling). Daarmee komt de markt op langere termijn beter in balans.

Woningbouw voor ouderen

In dit onderzoek hebben wij de woningbehoefte voor particuliere huishoudens in beeld gebracht. De woonvraag van ouderen wordt hier steeds meer een belangrijk onderdeel in. Om deze reden hebben wij bij de kwalitatieve woningbehoefte onderscheid gemaakt in levensloopgeschikte woningen om de (minimaal) benodigde behoefte aan nultredenwoningen of gemakkelijk aanpasbare woningvoorraad in beeld te brengen. De tekorten kunnen worden gezien als de vraag vanuit de groep ouderen die te maken krijgen met een teruglopende gezondheid of die hier bij een verhuiscasus actief op willen voorsorteren. Het gaat hierbij om zelfstandige woonsituaties. In de Monitor Gezond Wonen Overijssel uit 2020 is uiteengezet wat de impact is van de vergrijzing en het rijksbeleid rond extramuralisering op de toekomstige woonconcepten voor ouderen en zorgbehoevenden. Deze monitor wordt voor de Overijsselse gemeenten op dit moment geactualiseerd door Companen en verschijnt in de loop van 2023. De eerdere cijfers rond de woonbehoefte is te vinden op de [online monitor](#).

Wat betreft verschijningsvormen voor de reguliere (levensloopgeschikte) woningen voor ouderen volstaan we in dit onderzoek met een overzicht van uiteenlopende woonconcepten. De concepten onderscheiden zich door verschillende arrangementen voor zorg, aanvullende voorzieningen (in gemeenschappelijke) ruimten, en dergelijke. In het overzicht is ook aangegeven in welke marktsector de verschillende woonvormen voorkomen. In kleine dorpen is een mix van segmenten (koop en huur) erg gebruikelijk om daarmee een haalbaar schaalniveau te krijgen. Ook een mix van doelgroepen en woonconcepten komt vaak voor, ook vanwege de positieve effecten voor de gemeenschap en het samen leven.

Tabel 5.13: Woonconcepten voor ouderen in verschillende functies, segmenten en verschijningsvormen

		Woonconcepten ouderen/zorgbehoevendenden							
		Senioren-complex	Service-flat	Verzorgd Wonen	Hofjes-wonen (cluster, app.)	Hofjes-wonen (cluster, ggb)	Senioren-woningen (ggb)	Zorgvilla	Luxe appartementen
Marktsegment	Sociale huur								
	Midden-/dure huur								
	Koop								
Indicatie nodig?	Geen								
	ZVW								
Mate van beschutting	Laag								
	Middel								
	Hoog								
Mate van zelfstandigheid	Laag								
	Middel								
	Hoog								
Mate van samenleven	Laag								
	Middel								
	Hoog								
Dienstenniveau	Laag								
	Middel								
	Hoog								
Voorzieningen-niveau	Laag								
	Middel								
	Hoog								

Tot slot zien we naast de bovenstaande woonvormen ook steeds meer een beweging naar particuliere initiatieven, waarbij mantelzorg centraal staat. Kansrijke woonvormen in een gemeente met veel ruime, vrijstaande woningen en woonboerderijen zijn kangoeroewoningen (aanbouw van een semi-zelfstandige woning aan een bestaand pand) en het splitsen van een woning in appartementen (meergeneratiewoningen).

Bijlagen

Bijlage 1: Ramingen woningbouw voor Raalte vanuit provinciale en regionale ambities

Als basis voor de inschatting voor 'lokale ruimte' voor aanvullende (boventrendmatige) woningbouw maken we gebruik van de verschillende regionale woningbouwambities en behoefteramingen die recentelijk zijn opgesteld voor de regio West-Overijssel en de regio Zwolle. Het gaat hierbij om:

- de Provinciale woningbouwambitie voor West-Overijssel;
- het kwalitatieve woningbehoefteonderzoek voor de regio West-Overijssel (Companen en Ruimtevolk, 2022);
- de bouwafspraken in de Woondeal West-Overijssel; en
- de Verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle (regio Zwolle, 2023).

Daartegen hebben we de lokale huishoudensprognoses voor Raalte afgezet om te zien in hoeverre daarin al rekening wordt gehouden met een extra plus op de huishoudensgroei.

We vergelijken daartoe de Primos prognoses uit 2020, 2021 met de recente van 2022 en zetten die af tegen de prognose van het CBS/PBL (Pearl 2023).

In tabel B1 zijn de prognoses voor Raalte en de voor Raalte vertaalde regionale ambities/ramingen bij elkaar gezet.

Tabel B1.: Ramingen woningbehoefte en inschatting lokale opgave regionale bouwambities voor Raalte tot 2040

	2022	2030	2040	2022 - 2030	2022 - 2040
Raalte - Primos 2020	15.819	16.271	16.621	+452	+802
Raalte - Primos 2021	15.872	16.426	16.802	+554	+930
Raalte - Primos 2022 (trend)	16.003	16.717	17.355	+714	+1.352
Raalte - Primos 2022 (+ boventrendmatig)	16.003	16.872	17.510	+869	+1.507
Raalte – CBS Pearl 2023	16.000	17.000	17.300	+1.000	+1.300
Inschatting lokale opgave Raalte vanuit regionale ramingen/ambities*					
1. Provinciale Ambitie (vertaald)	15.820	16.935	17.485	+1.115	+1.660
2. Regionaal WBO 2022 (vertaald)	15.820	16.410	16.810	+590	+990
3. Woondealafspraken (vertaald)	15.820	16.585	17.045	+765	+1.225
4a. Verstedelijkingsambitie (vertaald) - min. ambitie	15.981	16.861	18.831	+880	+1.970
4b. Verstedelijkingsambitie (vertaald) - max. ambitie	15.981	17.191	19.911	+1.210	+2.720

* Toelichting lokale doorvertaling:

Voor de inschatting van de lokale opgave voor Raalte vanuit de regionale behoefteramingen en bouwambities maken we gebruik van de informatie over de lokale toekenning of toedelingen naar type woonmilieus of ontwikkelgebieden. Waar dit ontbreekt zijn zoveel mogelijk de regionale uitgangspunten toegepast op de lokale groeiprognose van de gebruikte onderligger voor de ambities (Primos2020). Let wel, de lokale doorvertaling is zeer grof en moet enkel gezien worden als een indicatief aantal om de orde van grootte in te schatten.

De provincie Overijssel heeft de ambitie om tussen 2021 en 2030 zo'n 60.000 woningen te laten ontwikkelen, waarvan zo'n 40.000 in de regio West-Overijssel. Vanuit deze ambitie hebben Ruimtevolk en Companen in 2022 een *regionale behoefteraming* opgesteld voor Overijssel met een kwalitatief woningbouwprogramma naar type, marktsegment en type woonmilieu. Hiervoor is Primos2020 als basis genomen om aansluiting te houden met eerdere analyses voor de Woonagenda-besprekingen. Omdat de Primos-prognose 2020 behoudend werd bevonden in het licht van bestaande tekorten en (buitenlandse) migratie is 30% aan de behoefte toegevoegd voor het inlopen van de huidige tekorten en om de aanvullende grotere migratieomvang op te vangen (Primos2020 +30%). Voor de gemeentelijke vertaling is hiervoor de lokale Primos + 30% voor gebruikt (2). In de Woondeal voor de regio West-Overijssel zijn afspraken gemaakt voor de bouw van 28.200 woningen tot 2030. Daarmee wordt

voorzien in een extra woningbouwopgave ten opzichte van de regionale behoefteraming (van 21.845). Dat is een extra ambitie van circa 30%. Omdat deze behoefte ook landt in de regio is hiervoor ook de lokale prognose voor Raalte met nog eens 30% verhoogd (3.). De Provinciale ambitie voor de regio (+40.000) is een stuk ambitieuzer. In de Woondeal zijn om die reden afspraken gemaakt over een lager aantal, maar wel met het streven om toch richting die 40.000 bij te bouwen. In de woonmilieudoorrekening in het onderzoek van Companen en Ruimtevolk zien we dat die aanvullende ambitie ook in de regio zou moeten worden gerealiseerd. De geambieerde woningbouw is dan ook naar rato voor Raalte doorgerekend (1.)

Voor de lokale doorvertaling van de Verstedelijkingsstrategie is gebruik gemaakt van de vastgestelde programma-aantallen en de ontwikkellocaties die hiervoor in beeld zijn (zie tabel 5.1 op pagina 40.). Op basis van inschattingen van de *relatieve omvang* van grote en kleinere sleutellocaties en overige plekken die hiervoor in aanmerkingen komen is een inschatting gemaakt wat dit betekent voor de kernen Raalte, Heino en de kleinere kernen in de gemeente (zie ook de uitwerking in tabel 5.5).

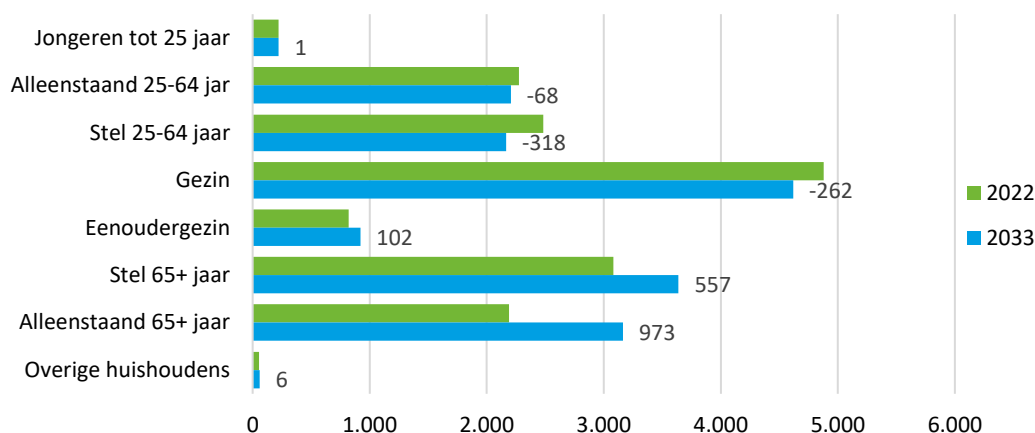
Bijlage 2: Huidige woningbouwplannen gemeente Raalte

Nieuwbouw 2023 - 2030					
	Totaal	GGB (alg)	GGB - LLB	App	NTB
Kern Raalte (559 woningen/50%)					
Bekend marktsegment	100%	35%	30%	35%	0%
Onbekend segment	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	100%	35%	30%	35%	0%
Marktsector koop	31%	16%	10%	5%	0%
Betaalbaar	23%	6%	5%	13%	0%
Sociale koop (< 225.000)	10%	10%	0%	0%	0%
Middenhuur (part.)	10%	2%	0%	8%	0%
Sociale huur	25%	0%	16%	10%	0%
Subtotaal (bekend)	100%	35%	30%	35%	0%
Kern Heino (255 woningen/23%)					
Bekend marktsegment	61%	33%	21%	6%	0%
Onbekend segment	39%	0%	0%	0%	39%
Totaal	100%	33%	21%	6%	39%
Marktsector koop	32%	28%	3%	0%	0%
Betaalbaar	15%	8%	3%	4%	0%
Sociale koop (< 225.000)	25%	18%	6%	0%	0%
Middenhuur (part.)	6%	0%	0%	6%	0%
Sociale huur	22%	0%	22%	0%	0%
Subtotaal (bekend)	100%	55%	35%	10%	0%
Overige kernen (313 woningen/28%)					
Bekend marktsegment	47%	28%	13%	4%	2%
Onbekend segment	53%	0%	0%	0%	53%
Totaal	100%	28%	13%	4%	55%
Marktsector koop	38%	21%	16%	0%	0%
Betaalbaar	10%	10%	0%	0%	0%
Sociale koop (< 225.000)	34%	26%	0%	4%	4%
Middenhuur (part)	4%	0%	0%	4%	0%
Sociale huur	14%	3%	11%	0%	0%
Subtotaal (bekend)	100%	60%	27%	8%	4%

Bron: Planoverzicht Gemeente Raalte (februari 2023), bewerking Companen.

Bijlage 3: Huishoudensontwikkelingen binnen de gemeente tot 2033

Verwachte huishoudensontwikkelingen - gemeente Raalte tot 2033



Bron: Primos 2022.

	Gemeente Raalte	Kern Raalte	Kern Heino	Overige kernen
Jongeren tot 25 jaar	1	-11	14	-2
Alleenstaand 25 - 64 jaar	-68	16	-41	-43
Stel 25 - 64 jaar	-318	-166	-81	-71
Gezin	-262	16	-47	-231
Eenoudergezin	102	88	11	3
Stel 65+ jaar	557	172	96	289
Alleenstaand 65+ jaar	973	529	154	290
Overige huishoudens	6	16	-3	-7
Totaal - alle huishoudens	991	660	103	228
<i>aandeel huishoudensgroei</i>	<i>100%</i>	<i>67%</i>	<i>10%</i>	<i>23%</i>

	Huishoudensontwikkeling: procentuele verandering 2033 t.o.v. 2022	Afwijking (%-punt) tov gemeentelijke trend		
	Gemeente Raalte	Kern Raalte	Kern Heino	Overige kernen
Jongeren tot 25 jaar	0%	-8%	37%	-5%
Alleenstaand 25 - 64 jaar	-3%	+4%	-7%	-5%
Stel 25 - 64 jaar	-13%	+0%	-5%	+3%
Gezin	-5%	+6%	+0%	-9%
Eenoudergezin	12%	+5%	-4%	-11%
Stel 65+ jaar	18%	-7%	-3%	+17%
Alleenstaand 65+ jaar	44%	-2%	-11%	+16%
Overige huishoudens	11%	+42%	-44%	-55%
Totaal - alle huishoudens	6%	2%	-3%	-1%

Bron: Primos 2022.

Bijlage 4: Factsheets per kern

[aparte bijlage]