

# Woningmarktanalyse Deventer 2017

Oktober 2017

Uitgave  
Naam  
Telefoonnummer  
Mail

Vakgroep Kennis en Verkenning  
Jaap Barink, Coco Ribbens en John Stam  
(0570) 693369  
j.barink@deventer.nl

## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting .....</b>	<b>4</b>
<b>Inleiding.....</b>	<b>8</b>
<b>1. Demografie .....</b>	<b>12</b>
<b>2. Woningvoorraad .....</b>	<b>22</b>
<b>3. Toegelaten instellingen.....</b>	<b>28</b>
<b>4. Particuliere verhuurders.....</b>	<b>31</b>
<b>5. Koopsector .....</b>	<b>35</b>
<b>6. Woonsituatie van groepen bewoners .....</b>	<b>38</b>
<b>7. Inkomensontwikkeling en doelgroep.....</b>	<b>45</b>
<b>8. Gevraagde en gewenste woningvoorraad .....</b>	<b>50</b>
<b>9. Bevolkings- en huishoudensprognose.....</b>	<b>68</b>
<b>10. Ontwikkelingen op de woningmarkt .....</b>	<b>75</b>
<b>11. Lokale Monitor Wonen 2014 en 2015 .....</b>	<b>80</b>
<b>Begrippenlijst.....</b>	<b>87</b>
<b>Bijlage 1 Migratiegegevens Deventer 2012.....</b>	<b>89</b>
<b>Bijlage 2 Migratiegegevens Deventer 2013.....</b>	<b>90</b>
<b>Bijlage 3 Migratiegegevens Deventer 2014.....</b>	<b>91</b>
<b>Bijlage 4 Migratiegegevens Deventer 2015.....</b>	<b>92</b>
<b>Bijlage 5 Migratiegegevens Deventer 2016.....</b>	<b>93</b>
<b>Bijlage 6 Woonsituatie huishoudens .....</b>	<b>94</b>



## Samenvatting

In 2014 hebben de gemeente Deventer en de volgens de Woningwet toegelaten instellingen De Marken, Rentree en Woonbedrijf ieder1 gezamenlijk een woningmarktonderzoek uit laten voeren. Aan de vooravond van een nieuwe Woonvisie hebben de gezamenlijke partners behoefte aan een aanvullende woningmarktanalyse. Tot de gezamenlijke partners behoort nu ook Stichting Eigen Bouw.

### Opzet woningmarktanalyse

Het accent in het woningmarktonderzoek in 2014 lag op woonbehoeften en woonwensen van de inwoners van de gemeente Deventer. Naar het voorstel van de gezamenlijke partners is voor de woningmarktanalyse gebruik gemaakt van met name beschikbare bronnen. Deze rapportage bevat de uitkomsten van de analyse, waarin de volgende onderdelen een plek hebben gekregen:

- Demografie;
- Woningvoorraad;
- Toegelaten instellingen;
- Particuliere verhuurders;
- Koopsector;
- Woonsituatie van groepen bewoners;
- Inkomensontwikkeling en doelgroep;
- Gevraagde en gewenste woningvoorraad;
- Bevolkings- en huishoudensprognose;
- Ontwikkelingen op de woningmarkt;
- Lokale Monitor Wonen 2014 en 2015.

De uitkomsten van de analyse vormen input voor de nieuwe Woonvisie, prestatieafspraken tussen gemeente en partners en de woningbouwprogrammering. Deze samenvatting beperkt zich tot een aantal elementen die relevant zijn voor de nieuwe Woonvisie.

### Demografie

- Op 1 januari 2017 telde Deventer 99.311 inwoners. De bevolking groeide in 2016 met 0,4%, in de afgelopen 10 jaar met 3,9%. Na een drietal jaren van afname zet de groei die is ingezet in 2014 voor het derde jaar op rij door. Als de ontwikkeling van de afgelopen jaren verder doorzet, zal Deventer in het voorjaar 2018 de grens van 100.000 inwoners passeren.
- De gemeente Deventer heeft te maken met een afnemende groep 0-19 jarigen ('ontgroening') en een toenemende groep 65-plussers ('vergrijzing'). Deventer is echter nog steeds minder ontgroend en vergrijsd dan gemiddeld in Nederland.
- Deventer had in de afgelopen 5 jaar te maken met een negatief migratiesaldo, waaronder een negatief saldo in 2012-2014 en een positief saldo in 2015-2016. Er was sprake van een negatief saldo met de gemeenten in de regio Stedendriehoek, een negatief saldo met de regiogemeenten Olst-Wijhe, Raalte en Rijssen-Holtten, een negatief saldo met overige gemeenten in Nederland en een positief saldo met het buitenland. Dat laatste houdt vooral verband met de komst van bewoners in het asielzoekerscentrum (AZC) in Schalkhaar. Het negatieve binnenlandse vertrekoverschot wordt mede veroorzaakt door het vertrek van bewoners uit het AZC naar gemeenten elders.
- Op 1 januari 2017 telde Deventer 43.311 huishoudens, onder te verdelen in 14.780 alleenwonenden, 3.123 eenoudergezinnen, 12.439 gehuwden/samenwonenden zonder thuiswonende kinderen, 12.049 gehuwden/samenwonenden met thuiswonende kinderen en 920 overige huishoudens. Het aantal huishoudens was in 2007 39.987 en is de afgelopen 10 jaar met 8,3% gestegen. Vooral de groep alleenwonenden kende een toename.

### Woningvoorraad

- De woningvoorraad van de gemeente Deventer is in de afgelopen 10 jaar met 3.593 in omvang gegroeid, van 41.043 woningen in 2007 naar 44.636 in 2017. Dat is een relatieve groei van 8,8%. Er zijn woningen door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, maar ook door zogenoemde overige toevoegingen (bijv. door functiewijziging) en administratieve correcties. De woningvoorraad is de afgelopen 7 jaar netto met gemiddeld 235 gegroeid.
- De Deventer woningvoorraad bestond op 1 januari van dit jaar uit 31% huurwoningen in bezit van de zogenoemde toegelaten instellingen, 12% woningen in eigendom van particuliere verhuurders en 56% koopwoningen. Van 1% van de woningvoorraad kan de eigendomsverhouding van de woning niet worden bepaald met behulp van eigenaars- en gebruikersgegevens. Het luxe segment (vrijstaande en 2-onder-1-kap-woningen) telt 22% van de voorraad. Daarnaast zijn er in Deventer 45% hoek- en rijwoningen en 32% etagewoningen. Geschakelde woningen vormen een kleine restgroep.
- Naar het voorbeeld van de prijsklassen in de Woonvisie Deventer kan de woningvoorraad, met gebruikmaking van TAXWOZ gegevens, worden onderverdeeld in vier segmenten: een laag segment tot € 174.000 (57%), twee middensegmenten van € 174.000 tot € 200.000 (11%) en € 200.000 tot € 250.000 (12%) en een hoog segment vanaf € 250.000 (19%).

### Woonsituatie van groepen bewoners

Door demografische gegevens op adresniveau te koppelen aan woningvoorraadgegevens kan inzichtelijk worden gemaakt wat de woonsituatie van verschillende bewonersgroepen is. De resultaten van de bestandskoppeling bieden handvatten om in combinatie met de uitkomsten van de meest recente huishoudensprognose voor Deventer inzichtelijk te maken in welke segmenten van de woningmarkt in de komende jaren eventuele tekorten of overschotten dreigen.

- Alleenwonenden en eenoudergezinnen wonen vaker dan andere typen huishoudens in een huurwoning. Gehuwden en samenwonenden (met en zonder thuiswonende kinderen) beschikken vaker over een eigen woning. Eenpersoonshuishoudens huren vaker een woning dan meerpersoonshuishoudens. Uitzondering hierop zijn jonge meerpersoonshuishoudens waarvan de oudste bewoner jonger dan 25 jaar is.
- Alleenwonenden, in alle leeftijden, verblijven hoofdzakelijk in etagewoningen. Eenoudergezinnen zijn vooral gehuisvest in rijwoningen, gehuwden en samenwonenden zonder thuiswonende kinderen in rijwoningen en etagewoningen. Gehuwden en samenwonenden met thuiswonende kinderen komen we vooral tegen in rijwoningen en 2-onder-1-kap-woningen. Meerpersoonshuishoudens waarvan de oudste bewoner 25 jaar of ouder is, is komen we in alle woningtypen tegen, maar 25-64 jarigen en 65-74 jarigen wat vaker in rijwoningen en de oudste meerpersoonshuishoudens wat vaker in etagewoningen.
- Qua woninggrootte zien we dat alleenwonenden in meerderheid in woningen met een gebruiksoppervlak tot 80 m<sup>2</sup> en tussen 80 en 105 m<sup>2</sup> wonen. Gehuwden en samenwonenden zonder thuiswonende kinderen komen we in alle woninggroottes tegen, gehuwden en samenwonenden met thuiswonende kinderen vooral in woningen met een gebruiksoppervlak vanaf 105 m<sup>2</sup>. Jongeren wonen vaker in kleinere woningen dan de oudere leeftijdsgroepen.
- Alleenwonenden en eenoudergezinnen wonen in ruime meerderheid in woningen met een WOZ-waarde tot € 174.000. Gehuwden en samenwonenden, met en zonder thuiswonende kinderen, zijn vooral gehuisvest in woningen tot € 174.000 en –wat minderwoningen vanaf € 250.000. In het middensegment variëren de aandelen huishoudens van 7 tot 18%.
- Qua bouwperiode van de woning laten alle typen huishoudens overwegend eenzelfde beeld zien. Uitzondering zijn gehuwden en samenwonenden met thuiswonende kinderen, hen komen we wat vaker in woningen uit de bouwperiodes tussen 1990 en 2004 en vanaf 2005 tegen dan de andere typen huishoudens.



### Doelgroep van woonbeleid

Toegelaten instellingen moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) toewijzen aan hun doelgroepen.

- De belangrijkste doelgroep van toegelaten instellingen zijn huishoudens met een inkomen beneden € 36.135 (prijspeil 2017). De toegelaten instelling moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.
- Daarnaast mogen toegelaten instellingen tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.135 en € 40.349 (prijspeil 2017). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.135.
- De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen toegelaten instellingen vrij toewijzen.
- In 2007 heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek voor het eerst gegevens over de doelgroep van woonbeleid beschikbaar gesteld. Van de destijds 40.930 Deventer huishoudens met inkomsten behoorden er 14.710 tot de doelgroep (36%). In 2011 gold dat voor 47% van de huishoudens. Uit de meest recente gegevens van 2014 blijkt dat in dat jaar 50% van de huishoudens tot de doelgroep met een inkomen tot € 34.678 behoorden. Ter vergelijking: landelijk steeg het aandeel van de doelgroep van 35% in 2007 via 46% in 2011 naar 49% in 2014.

### Kernvoorraad

- De doelgroep omvatte in 2014 in Deventer 21.340 huishoudens, waarvan 13.630 (64%) in een huurwoning en 7.710 (36%) in een koopwoning.
- In Deventer hebben bijna 17.000 huurwoningen een huurprijs onder de zogenoemde liberalisatiegrens van € 710,68. Deze woningen vormen de kernvoorraad in de huursector, benodigd voor het huisvesten van de doelgroep.
- Sommige gemeenten rekenen ook koopwoningen in het WOZ-segment tot € 153.000 tot de kernvoorraad (het maximale hypotheekbedrag voor de doelgroep). Dat zijn er in Deventer 5.283, waarmee de totale kernvoorraad 22.098 bedraagt, de helft van de totale woningvoorraad.
- De conclusie is dat de kernvoorraad van het huur- en koopsegment in Deventer samen groter zijn dan de doelgroep.

### Bevolkings- en huishoudensprognose

Veranderingen in omvang en samenstelling van de bevolking hebben invloed op allerlei gemeentelijke beleidsvelden. Bevolkingsprognoses bieden inzicht in de toekomstige omvang en samenstelling van de bevolking. Dat inzicht is van belang voor onder andere het bepalen van de toekomstige bouwomvang en planning van voorzieningen. Sinds enkele jaren werkt de gemeente Deventer met een bevolkingsprognose, waarin de trends van de afgelopen 5 en 10 jaar voor de komende 20 jaar worden doorgetrokken.

- De bovenkant van de bandbreedte van de bevolkingsprognose laat op basis van de huidige cijfers voor de toekomst een lichte bevolkingsgroei zien, uitmondend in een aantal van 101.000 inwoners in 2035. De onderkant daarentegen laat, na een aanvankelijke groei, uiteindelijk een daling tot 99.150 inwoners in 2035 zien.
- In Deventer is sprake van ontgroening, zij het iets onder het landelijke niveau. Momenteel is ruim 23% van de Deventer bevolking jonger dan 20 jaar. Verwacht wordt dat de ontgroening zal doorzetten. In 2025 zal het aandeel jongeren ruim 21% zijn en in 2035 ongeveer 20%. In absolute aantallen bedraagt het aantal 0 tot 20 jarigen nu ruim 23.000. Voor de periode tot 2035 wordt uitgegaan van een afname van 2.600 tot 3.000 jongeren.
- Het aandeel 65-plussers in Deventer bedraagt momenteel ruim 17%. Er wordt een verdere groei van het aantal en aandeel ouderen in de komende jaren verwacht. In 2035 ligt het percentage ouderen in Deventer op ongeveer 25%. Het aandeel ouderen in Deventer is (en blijft de eerstkomende jaren) minder hoog dan landelijk. In absolute aantallen zijn er nu in Deventer 17.100 65-plussers. In de periode tot 2035 komen er ruim 8.000 bij.

- Op basis van de migratietrends van de afgelopen 10 jaren zal het aantal huishoudens in Deventer toenemen met bijna 4.800 in de periode tot 2035, op basis van de migratietrend van de afgelopen 5 jaren met 4.000.
- Er wordt een verdere groei van het aantal alleenstaanden verwacht. Voor 2035 wordt verwacht dat er in Deventer ruim 19.000 alleenstaanden zijn. Met name het aantal oudere alleenstaanden zal toenemen. Op dit moment zijn er 5.500 alleenstaanden van 65 jaar of ouder. In 2035 zal dit aantal ruim 9.200 zijn.
- Voor het aantal huishoudens zonder thuiswonende kinderen wordt de eerstkomende jaren een toename verwacht. Op de langere termijn vindt er een afname van dit type huishouden plaats. Voor 2035 is berekend dat er tussen de 12.600 en 12.800 gehuwde of ongehuwde huishoudens zonder thuiswonende kinderen zijn.
- Het aantal (on)gehuwden met thuiswonende kinderen bedraagt momenteel 12.100. De verwachting is dat dit aantal gaat afnemen. Voor 2035 is berekend dat het aantal huishoudens met thuiswonende kinderen zal uitkomen op 10.900 tot 11.100.
- Het aantal eenoudergezinnen zal toenemen. Op dit moment telt Deventer ruim 3.100 alleenwonenden met één of meer thuiswonende kinderen. De verwachting is dat dit aantal in 2035 zal uitkomen op circa 4.000.

#### Ontwikkelingen op de woningmarkt

- In de jaren 2014-2016 hebben zich in totaal 15.604 personen op 8.121 adressen in Deventer gevestigd. Vestigers hebben zich in de afgelopen 3 jaar in Deventer het meest in de Binnenstad (15%), Oude Zandweerd (10%), Rivierenwijk (8%) en Colmschate-Vijfhoek (8%) gevestigd. Bij 51% van de adressen betrof het een huurwoning, 48% een koopwoning en van 1% is de eigendomsverhouding onbekend. Het aandeel huurwoningen kan worden onderverdeeld in 27% woningen van toegelaten instellingen en 24% woningen van particuliere verhuurders. Verder betrof het qua woningtype 42% etagewoningen en 58% eengezinswoningen (waaronder 28% rijwoningen). In meer dan de helft van de gevallen (52%) betrof het een woning met een WOZ-waarde tot € 153.000.
- Het eigen woningbezit onder ouderen is in de afgelopen jaren toegenomen. In Deventer wonen 3.975 van de 6.519 ouderenhuishoudens (leeftijd oudste bewoner minimaal 65 jaar) in een koopwoning. De leeftijdsgroep 60 jaar en ouder liet in Deventer in de afgelopen 4 jaar relatief de grootste stijging in aantal woningtransacties zien. In gesprekken met Deventer makelaars kwam naar voren dat er in Deventer te weinig opties voor ouderen zijn die wel willen verhuizen, maar niet naar een appartement willen.
- De woningbehoefte verandert als gevolg van de vergrijzing, maar hetzelfde geldt voor het beschikbare aanbod. De verwachting is dat in de komende 10 jaar in Deventer circa 3.000 woningen van 75-plussers door overlijden of verhuizing naar een zorginstelling beschikbaar komen voor de markt. Het betreft in 45% van de gevallen een woning van een toegelaten instelling, 15% particuliere huurwoningen en 40% koopwoningen. De verhouding etagewoningen-eengezinswoningen in het vrijkomende aanbod is 48%:52%. Het grootste deel van het vrijkomende aanbod (52%) heeft een WOZ-waarde tot € 153.000, de aandelen in de overige WOZ-segmenten variëren van 9% tot 12%.
- In voorgaande woningmarktonderzoeken was 'werk' steevast één van de meest genoemde verhuismotieven. Ook in de in 2014 uitgevoerde verhuismotievenonderzoeken onder vestigers in en vertrekkers uit Deventer behoorde 'werk/werk partner' tot de meest genoemde motieven. De laatste jaren is, mede door het fenomeen plaats- en tijdonafhankelijk werken, de reisafstand woning-werk minder vaak reden om te verhuizen.
- Er is een trek op gang gekomen vanuit het midden en westen van het land naar andere delen in het land. Vertrekkers uit de Randstad verhuizen steeds meer over grotere afstand. Ook Deventer is populair.

## Inleiding

In 2014 hebben de gemeente Deventer en de volgens de Woningwet toegelaten instellingen De Marken, Rentree en Woonbedrijf ieder1 gezamenlijk een woningmarktonderzoek uit laten voeren. Aan de vooravond van een nieuwe Woonvisie hebben de gezamenlijke partners behoefte aan een aanvullende woningmarktanalyse. Tot de gezamenlijke partners behoort nu ook Stichting Eigen Bouw.

Het accent in het woningmarktonderzoek in 2014 lag op woonbehoeften en woonwensen van de inwoners van de gemeente Deventer. Naar het voorstel van de gezamenlijke partners is voor de woningmarktanalyse gebruik gemaakt van met name beschikbare bronnen. De uitkomsten van de analyse vormen input voor de nieuwe Woonvisie, prestatieafspraken tussen gemeente en partners en de woningbouwprogrammering.

### Doel en onderwerpen Woningmarktanalyse 2017

Het doel van de woningmarktanalyse is het krijgen van inzicht in de bestaande situatie op de woningmarkt, de opgaven en de kansen. Onderwerpen van de Woningmarktanalyse 2017 zijn:

- Demografie;
- Woningvoorraad;
- Toegelaten instellingen;
- Particuliere huursector;
- Koopsector;
- Woonsituatie van groepen bewoners;
- Gevraagde en gewenste woningvoorraad;
- Inkomensontwikkeling en doelgroep;
- Bevolkings- en huishoudensprognose;
- Ontwikkelingen op de woningmarkt;
- Lokale Monitor Wonen 2014 en 2015.

Hieronder wordt per onderwerp weergegeven welke informatie de analyse oplevert. Voor enkele onderdelen is aanvullend gebruik gemaakt van de rapportage 'Wonen in beweging, de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015'.

#### Demografie

In het eerste onderdeel van de analyse zijn de omvang en de samenstelling van de bevolking inzichtelijk gemaakt. Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP), met als peildatum 1 januari 2017. Aan bod komen de kenmerken leeftijd van de bewoners, herkomst, woontype, migratie, type huishouden en huishoudensgrootte. Deze kenmerken worden gepresenteerd voor de gemeente Deventer als totaal en voor 23 gebieden. De tabel op de volgende bladzijde biedt een overzicht van de gebieden en de onderliggende buurten, het kaartbeeld op bladzijde 10 de ligging van de gebieden.

#### Woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is inzichtelijk gemaakt met gegevens uit TAXWOZ en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Peildatum van beide bestanden is 1 januari 2017. Het resultaat van dit onderdeel is voor de gemeente Deventer en de 23 gebieden inzicht in de samenstelling van de woningvoorraad naar huur en koop, woningtype en WOZ-waarde en het gebruiksoppervlak van de voorraad.

#### Toegelaten instellingen

In dit onderdeel staat de woningvoorraad van de volgens de Woningwet toegelaten instellingen centraal. Hoe groot is hun woningbezit, waar in Deventer en om welke woningkenmerken gaat het? Opnieuw zijn gegevens uit TAXWOZ en de BAG gebruikt, aangevuld met huurprijsgegevens van de verhuurders.





## Gebieden Woningmarktanalyse en onderliggende buurten

### Binnenstad

- 00 Centrum
- 01 Bergkwartier
- 02 Noordenbergkwartier
- 03 Noordenbergsingel
- 04 Singels
- 05 Raambuurt
- 61 Knutteldorp

### De Hoven

- 09 De Hoven

### Oude Zandweerd

- 10 Noorderplein
- 11 Zwolseweg
- 12 Lange Zandstraat
- 13 Zandweerd-Zuid

### Nieuwe Zandweerd

- 14 Zandweerd-Noord
- 15 Schrijversbuurt

### Voorstad West

- 20 Rode Dorp
- 21 Oudegoedstraat

### Voorstad Centrum

- 22 Burgemeestersbuurt
- 23 Oosterstraat

### Voorstad Oost

- 24 Rielersweg-West
- 25 Rielersweg-Oost
- 26 Brinkgreven

### Borgele/Platvoet

- 30 Borgele
- 31 Platvoet

### Ludgeruskwartier/Tuindorp

- 40 Ludgeruskwartier
- 41 Tuindorp

### Oranjekwartier/Landsherenkwartier

- 43 Oranjekwartier
- 44 Landsherenkwartier

### Rollecatekwartier

- 42 Rollecatekwartier

### Rivierenwijk

- 50 Rivierenbuurt
- 51 Deltabuurt

### Bergweide

- 60 Hoornwerk
- 62 Industrieterrein
- 63 Kloosterlanden
- 65 Epse-Noord

### Colmschate Noord

- 70 Het Oostrik
- 71 Groot Douwel
- 72 Blauwenoord

### Colmschate-Vijfhoek

- 73 Op den Haar
- 74 Steinvorde
- 75 Graveland
- 76 Het Jeurlink
- 77 Het Fetlaer en Spijkvoorder Enk
- 78 Spikvoorde
- 79 overig Colmschate-Noord

### Colmschate Zuid oud

- 64 Snippeling
- 80 Dorp Colmschate
- 81 De Scheg
- 87 Handelpark de Weteringen
- 88 Bannink
- 89 Oxerhof

### Colmschate Zuid nieuw

- 82 Colmschaterenk
- 83 Roessink
- 84 't Bramel
- 85 Essenerveld
- 86 Swormink

### Diepenveen

- 90 Diepenveen
- 91 Rande
- 92 Tjoene

### Schalkhaar

- 93 Schalkhaar
- 94 Averlo en Frieswijk

### Okkenbroek

- 95 Okkenbroek

### Lettele

- 96 Lettele
- 97 Oude Molen
- 98 landelijk gebied Lettele en Okkenbroek

### dorp Bathmen

- 100 Bathmen

### buitengebied Bathmen

- 101 Loo
- 102 Dortherhoek
- 103 Zuidloo

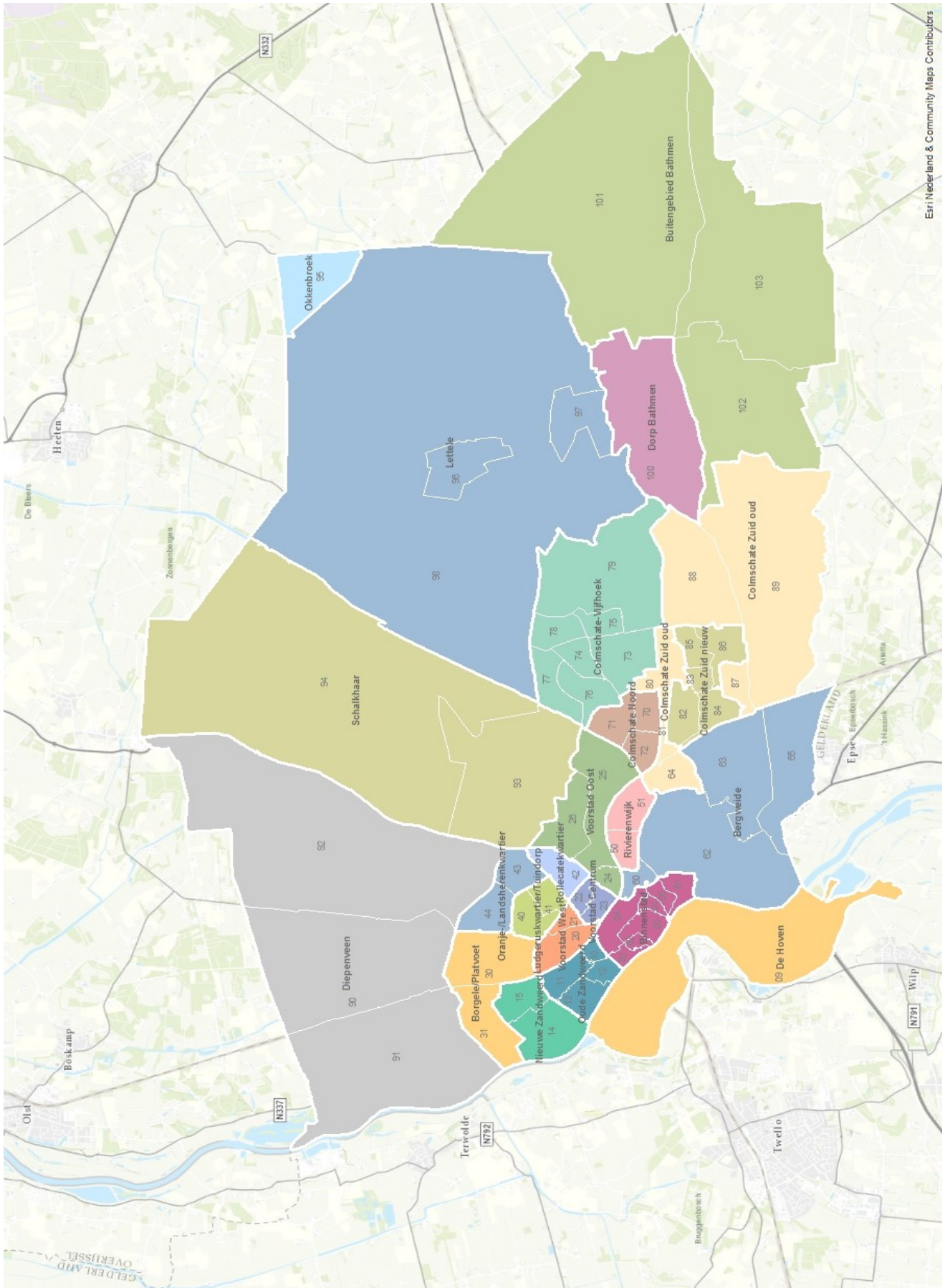
### Particuliere huursector

In dit onderdeel komt de woningvoorraad van de particuliere verhuurders aan bod. Hierin staan dezelfde vragen centraal als bij de voorraad van de toegelaten instellingen: hoe groot is het woningbezit, waar in Deventer en om welke woningkenmerken gaat het? Opnieuw worden gegevens uit TAXWOZ en de BAG gebruikt. Voor inzicht in de huurprijsgegevens is een beroep gedaan op de particuliere verhuurders die volgens TAXWOZ eigenaar zijn van minimaal 10 huurwoningen in Deventer.

### Koopsector

In dit onderdeel gaat de aandacht uit naar de koopwoningvoorraad. Hierin staan dezelfde vragen centraal als bij de huurwoningvoorraad: hoe groot is het woningbezit, waar in Deventer en om welke woningkenmerken gaat het? Opnieuw zijn gegevens uit TAXWOZ en de BAG gebruikt.





### **Woonsituatie van groepen bewoners**

Door demografische gegevens op adresniveau te koppelen aan woningvoorraadgegevens kan inzichtelijk worden gemaakt wat de woonsituatie van verschillende huishoudensgroepen is.

### **Inkomensontwikkeling en doelgroep**

In het kader van de nieuwe Woningwet moeten toegelaten instellingen zich richten op het verhuren van betaalbare huurwoningen aan huishoudens met een relatief laag inkomen. Deze huishoudens vormen de doelgroep 'toewijzing sociale huurwoning'. Met behulp van de resultaten van de Regionale Inkomensonderzoeken van het Centraal Bureau voor de Statistiek kan de omvang en ontwikkeling van de doelgroep en hun woonsituatie in beeld worden gebracht.

### **Gevraagde en gewenste woningvoorraad**

In dit onderdeel is met behulp van gegevens uit het woningtoewijzingsysteem DOMIS van Woonkeus Stedendriehoek inzichtelijk gemaakt op welke woningen woningzoekenden naar een huurwoning in Deventer hebben gereageerd. Bewegingen op de koopwoningmarkt zijn inzichtelijk gemaakt met behulp van gegevens uit Woningmarktincijfers.nl. Voor dit onderdeel is ook gesproken met Deventer makelaars.

Daarnaast is nog een keer gebruik gemaakt van de gegevens uit het Woningmarktonderzoek Deventer 2014. Destijds zijn op basis van verhuisgeneigdheid en woonwensen de te verwachten vraag en aanbod op de markt in beeld gebracht, maar zonder de woonbehoeften in relatie te brengen met bewonerskenmerken, in het bijzonder de doelgroepen jongeren tot en met 24 jaar en ouderen in de leeftijd 65-74 jaar en 75 jaar en ouder.

Voor dit onderdeel is ook onderzocht wat de omvang en samenstelling van de kernvoorraad in de gemeente Deventer is.

### **Bevolkings- en huishoudenprognose**

Veranderingen in omvang en samenstelling van de bevolking hebben invloed op allerlei gemeentelijke beleidsvelden. Bevolkingsprognoses bieden inzicht in toekomstige omvang en samenstelling van de bevolking. Dit inzicht is van belang voor onder andere het bepalen van de toekomstige bouwomvang en de planning van voorzieningen. Dit onderdeel biedt ook inzicht in geprognosticeerde aantallen thuis- en uitwonende hbo-studenten, van belang voor de mogelijk toekomstige behoefte aan studentenhuysvesting.

### **Ontwikkelingen op de woningmarkt**

De in deze analyse gepresenteerde gegevens uit de bevolkings- en huishoudenprognose 2017 van de gemeente Deventer zijn gebaseerd op het doortrekken van trends van de afgelopen 5 en 10 jaar naar de komende 20 jaar. Er is echter ook sprake van actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, waarmee bij het opstellen van een nieuwe Woonvisie voor de gemeente Deventer rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk passeert een aantal van zulke trends de revue.

### **Lokale Monitor 2014 en 2015**

Gemeenten stellen woonvisies op en maken samen met toegelaten instellingen en huurdersorganisaties prestatieafspraken. Hiervoor zijn betrouwbare lokale cijfers noodzakelijk. De Lokale Monitor Wonen voorziet in deze behoefte. De monitor wordt uitgevoerd door KING en ABF Research. De Lokale Monitor Wonen is tot op heden twee keer verschenen en wordt gepubliceerd via [Waarstaatjegemeente.nl](http://Waarstaatjegemeente.nl). In dit slotonderdeel van de woningmarktanalyse worden in tabelvorm de Deventer resultaten van de beide monitors op een rijtje gezet, waarbij het gaat om gegevens over de jaren 2014 en 2015. Daarbij wordt Deventer vergeleken met Apeldoorn, Zutphen, Zwolle, Nederland en het gemiddelde van gemeenten in Nederland in de grootteklasse 50.000 – 100.000 inwoners.

### **Tot slot**

Ter voorbereiding op de nieuwe Woonvisie wordt ook stilgestaan bij de onderwerpen middeldure huur, wonen en zorg en woonwagens. Over deze onderwerpen is afzonderlijk gerapporteerd.

## 1. Demografie

In dit eerste onderdeel van de analyse worden de omvang en de samenstelling van de bevolking inzichtelijk gemaakt. Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP), met als peildatum 1 januari 2017. Aan bod komen de kenmerken leeftijd van de bewoners, herkomst, woontijd, migratie, type huishouden en huishoudensgrootte. Deze kenmerken worden gepresenteerd voor de gemeente Deventer als totaal en voor 23 (deel)gebieden.

### Deventer telt 99.311 inwoners, afgelopen drie jaar bevolkingsgroei

Op 1 januari 2017 telde Deventer 99.311 inwoners. De bevolking groeide in 2016 met 0,4%, in de afgelopen 10 jaar met 3,9%. Na een drietal jaren van afname zet de groei die is ingezet in 2014 voor het derde jaar op rij door. De onderstaande tabel toont de loop van de bevolking in Deventer in de afgelopen 10 jaar. Deventer kende elk jaar een geboortenoverschot, maar in de jaren 2010-2014 een negatief migratiesaldo. Als de ontwikkeling van de afgelopen jaren verder doorzet, zal Deventer in 2018 de grens van 100.000 inwoners passeren.

**Tabel 1.1 Loop van de bevolking Deventer 2007 - 2017**

jaar	inwoners 1/1	geboren	over- leden	geboorten overschot	vestiging	vertrek	migratie- saldo	adm. corr.	toe-/ afname	inwoners 31/12
2007	96.594	1.243	792	451	5.126	4.834	292	-9	743	97.328
2008	97.328	1.244	811	433	5.169	5.032	137	6	570	97.904
2009	97.904	1.172	888	284	4.793	4.353	440	-87	724	98.541
2010	98.541	1.265	850	415	4.422	4.569	-147	-30	268	98.779
2011	98.779	1.132	766	366	4.415	4.839	-424	-48	-58	98.673
2012	98.673	1.167	817	350	4.279	4.738	-459	-6	-109	98.558
2013	98.558	1.092	831	261	4.418	4.953	-535	72	-274	98.356
2014	98.356	1.077	834	243	4.895	4.979	-84	20	159	98.535
2015	98.535	1.004	860	144	5.246	5.160	86	97	230	98.862
2016	98.862	1.044	805	239	5.465	5.023	442	-232	681	99.311
2017	99.311									

**Tabel 1.2 Aantal inwoners Deventer 2007, 2012 en 2017 naar gebied (peildatum 1 januari)**

gebied	2007	2012	2017	2007-2017
Binnenstad	7.335	7.689	7.869	7,3%
De Hoven	2.368	2.397	2.356	-0,5%
Oude Zandweerd	8.287	8.221	8.093	-2,3%
Nieuwe Zandweerd	3.484	3.703	3.718	6,7%
Voorstad-West	3.875	4.058	3.991	3,0%
Voorstad-Centrum	3.056	3.047	3.128	2,4%
Voorstad-Oost	3.628	3.347	3.797	4,7%
Borgele/Platvoet	5.241	5.331	5.297	1,1%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	4.224	4.485	4.467	5,8%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	4.441	4.222	4.437	-0,1%
Rollecatekwartier	1.275	1.274	1.410	10,6%
Rivierenwijk	4.469	3.851	3.937	-11,9%
Bergweide	501	649	746	48,9%
Colmschate-Noord	6.753	6.497	6.211	-8,0%
Colmschate-Vijfhoek	10.179	12.588	12.599	23,8%
Colmschate-Zuid oud	1.843	1.751	1.732	-6,0%
Colmschate-Zuid nieuw	8.543	8.191	7.747	-9,3%
Diepenveen	4.720	4.681	4.619	-2,1%
Schalkhaar	5.159	5.121	5.611	8,8%
Okkenbroek	283	304	313	10,6%
Lettele	1.608	1.664	1.662	3,4%
dorp Bathmen	4.141	4.442	4.416	6,6%
buitengebied Bathmen	1.179	1.160	1.155	-2,0%
totaal Deventer <sup>1</sup>	95.594	98.673	99.311	3,9%

<sup>1</sup> Totaal 2007 incl. 2 inwoners locatie onbekend

### 23 gebieden: stijgers en dalers

Tabel 1.2 laat het aantal inwoners per gebied en de ontwikkeling hiervan in de afgelopen 10 jaar zien. Het veruit grootste gebied in de gebruikte gebiedsindeling is Colmschate-Vijfhoek met een aantal van 12.599 inwoners op 1 januari 2017. Hierna volgen Oude Zandweerd (8.093 inwoners), Binnenstad (7.869), en Colmschate-Zuid nieuw (7.747). Okkenbroek en Bergweide tellen met respectievelijk 313 en 746 inwoners veruit de minste inwoners.

De onderscheiden gebieden kennen qua aantal inwoners stijgers en dalers. In de afgelopen 10 jaar heeft Colmschate-Vijfhoek de grootste groei doorgemaakt, 2.422 inwoners. Op afstand volgen Binnenstad en Schalkhaar met een groei van respectievelijk 534 en 452 inwoners. Grootste dalers zijn Colmschate-Zuid nieuw (-796), Colmschate-Noord (-542) en Rivierenwijk (-532). In relatieve zin is Bergweide de grootste stijger (+48,9%) en Rivierenwijk de grootste daler (-11,9%).

### Leeftijdsverdeling: ontgroening en vergrijzing

De tabellen 1.3a en 1.3b bevatten per gebied en totaal Deventer de leeftijdsverdeling van de bewoners. Jongeren tot 20 jaar en 20-39 jarigen vormen met aandelen van respectievelijk 23% en 25% de grootste leeftijdsgroepen. De gezamenlijke omvang van de drie leeftijdsgroepen vanaf 65 jaar is 17%. Deventer kent een beperkt aantal 'groene' gebieden met een bovengemiddeld aandeel 0-19 jarigen, waarvan Colmschate-Vijfhoek eruit springt. Binnenstad en Colmschate-Zuid oud tellen verreweg de kleinste aandelen jongeren tot 20 jaar. Naast de weinige groene gebieden telt Deventer diverse vergrijsde gebieden met een bovengemiddeld aandeel 65-plussers. Het meest vergrijsd zijn Borgele/Platvoet, Diepenveen en Colmschate-Zuid oud, gevolgd door Nieuwe Zandweerd, Ludgeruskwartier/Tuindorp, buitengebied Bathmen en dorp Bathmen.

De gemeente Deventer heeft te maken met een afnemende groep 0-19 jarigen ('ontgroening') en een toenemende groep 65-plussers ('vergrijzing'). In 2007 was het aantal 0-19 jarigen 23.451, 24,3% van de bevolking, nu is hun aantal 23.060 (23,3%). Het aantal 65-plussers in Deventer steeg van 13.629 (14,1%) in 2007 naar 17.108 in 2017 (17,2%). Ter vergelijking: in Nederland daalde het aandeel 0-19 jarigen van 24,2% in 2007 naar 22,3% in 2017, het aandeel 65-plussers steeg in die periode van 14,5% naar 18,5%. Deventer is daarmee nog steeds minder ontgroend en vergrijsd dan Nederland.

**Tabel 1.3a Leeftijdsverdeling Deventer 2017 naar gebied, absoluut (peildatum 1 januari)**

gebied	0-19 jaar	20-39 jaar	40-49 jaar	50-64 jaar	65-74 jaar	75-84 jaar	85+	totaal
Binnenstad	1.084	2.695	984	1.581	898	442	185	7.869
De Hoven	604	493	395	494	248	101	21	2.356
Oude Zandweerd	1.853	2.267	1.303	1.611	700	288	71	8.093
Nieuwe Zandweerd	617	1.132	460	576	460	314	159	3.718
Voorstad-West	976	1.228	618	757	254	135	23	3.991
Voorstad-Centrum	652	1.046	466	605	242	92	25	3.128
Voorstad-Oost	811	1.367	538	657	296	95	33	3.797
Borgele/Platvoet	1.119	1.075	627	1.037	652	529	258	5.297
Ludgeruskwartier/Tuindorp	883	1.255	518	701	472	376	262	4.467
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	964	1.317	475	702	417	371	191	4.437
Rollecatekwartier	343	319	204	300	134	69	41	1.410
Rivierenwijk	909	1.567	506	607	204	113	31	3.937
Bergweide	143	237	122	135	66	25	18	746
Colmschate-Noord	1.612	1.511	951	1.377	552	144	64	6.211
Colmschate-Vijfhoek	4.193	2.596	2.586	2.212	667	273	72	12.599
Colmschate-Zuid oud	235	231	177	414	299	220	156	1.732
Colmschate-Zuid nieuw	1.767	1.485	1.152	2.084	833	315	111	7.747
Diepenveen	1.015	564	607	1.155	703	413	162	4.619
Schalkhaar	1.501	1.114	760	1.109	538	417	172	5.611
Okkenbroek	81	46	55	72	37	12	10	313
Lettele	392	300	220	479	152	94	25	1.662
dorp Bathmen	1.046	740	620	933	607	308	162	4.416
buitengebied Bathmen	260	140	180	296	160	99	20	1.155
<b>totaal Deventer</b>	<b>23.060</b>	<b>24.725</b>	<b>14.524</b>	<b>19.894</b>	<b>9.591</b>	<b>5.245</b>	<b>2.272</b>	<b>99.311</b>

**Tabel 1.3b Leeftijdverdeling Deventer 2017 naar gebied, rellief (peildatum 1 januari)**

gebied	0-19 jaar	20-39 jaar	40-49 jaar	50-64 jaar	65-74 jaar	75-84 jaar	85+	totaal
Binnenstad	14%	34%	13%	20%	11%	6%	2%	100%
De Hoven	26%	21%	17%	21%	11%	4%	1%	100%
Oude Zandweerd	23%	28%	16%	20%	9%	4%	1%	100%
Nieuwe Zandweerd	17%	30%	12%	15%	12%	8%	4%	100%
Voorstad-West	24%	31%	15%	19%	6%	3%	1%	100%
Voorstad-Centrum	21%	33%	15%	19%	8%	3%	1%	100%
Voorstad-Oost	21%	36%	14%	17%	8%	3%	1%	100%
Borgele/Platvoet	21%	20%	12%	20%	12%	10%	5%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	20%	28%	12%	16%	11%	8%	6%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	22%	30%	11%	16%	9%	8%	4%	100%
Rollecatekwartier	24%	23%	14%	21%	10%	5%	3%	100%
Rivierenwijk	23%	40%	13%	15%	5%	3%	1%	100%
Bergweide	19%	32%	16%	18%	9%	3%	2%	100%
Colmschate-Noord	26%	24%	15%	22%	9%	2%	1%	100%
Colmschate-Vijfhoek	33%	21%	21%	18%	5%	2%	1%	100%
Colmschate-Zuid oud	14%	13%	10%	24%	17%	13%	9%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	23%	19%	15%	27%	11%	4%	1%	100%
Diepenveen	22%	12%	13%	25%	15%	9%	4%	100%
Schalkhaar	27%	20%	14%	20%	10%	7%	3%	100%
Okkenbroek	26%	15%	18%	23%	12%	4%	3%	100%
Lettele	24%	18%	13%	29%	9%	6%	2%	100%
dorp Bathmen	24%	17%	14%	21%	14%	7%	4%	100%
buitengebied Bathmen	23%	12%	16%	26%	14%	9%	2%	100%
totaal Deventer, rel.	23%	25%	15%	20%	10%	5%	2%	100%

**Herkomst en woonduur**

Van de 99.311 inwoners die op 1 januari 2017 in Deventer woonden, zijn er 49.496 (50%) in Deventer of in één van de fusiegemeenten Bathmen en Diepenveen geboren. Hiervan zijn er 44.903 in Deventer geboren, van 1.333 inwoners stond de wieg in de vroegere gemeente Bathmen en van 3.260 inwoners in het Diepenveen van voor de gemeentelijke herindeling met Deventer. Verder zijn 38.576 inwoners (39%) elders in Nederland en 11.239 inwoners (11%) in het buitenland geboren.

**Tabel 1.4 Woonduur inwoners Deventer in de gemeente naar gebied (peildatum 1 januari 2016<sup>1</sup>)**

gebied	max. 1 jaar	1-3 jaar	3-5 jaar	5-10 jaar	langer dan 10 jaar	totaal
Binnenstad	11%	12%	7%	13%	57%	100%
De Hoven	5%	5%	6%	15%	70%	100%
Oude Zandweerd	6%	9%	6%	14%	65%	100%
Nieuwe Zandweerd	6%	7%	5%	10%	72%	100%
Voorstad-West	7%	8%	6%	14%	65%	100%
Voorstad-Centrum	10%	11%	5%	11%	62%	100%
Voorstad-Oost	11%	12%	8%	13%	57%	100%
Borgele/Platvoet	4%	7%	5%	11%	72%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	6%	7%	6%	13%	67%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	6%	10%	6%	12%	66%	100%
Rollecatekwartier	7%	9%	5%	14%	65%	100%
Rivierenwijk	11%	12%	7%	12%	58%	100%
Bergweide	11%	9%	9%	14%	57%	100%
Colmschate-Noord	5%	5%	4%	14%	72%	100%
Colmschate-Vijfhoek	4%	6%	5%	17%	68%	100%
Colmschate-Zuid oud	5%	6%	3%	9%	77%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	3%	5%	4%	11%	77%	100%
Diepenveen	4%	4%	3%	10%	79%	100%
Schalkhaar	7%	6%	5%	12%	71%	100%
Okkenbroek	5%	9%	5%	17%	63%	100%
Lettele	3%	5%	4%	12%	77%	100%
dorp Bathmen	3%	5%	4%	12%	77%	100%
buitengebied Bathmen	2%	8%	2%	12%	76%	100%
totaal Deventer	6%	7%	5%	13%	68%	100%

<sup>1</sup> Geen gegevens 2017 beschikbaar

Op 1 januari 2016 woonde 6% van de inwoners van Deventer maximaal 1 jaar in de gemeente, 7% 1 tot 3 jaar, 5% 3 tot 5 jaar en 13% 5 tot 10 jaar. Een ruime meerderheid van 68% van de bevolking woont langer dan 10 jaar in de gemeente. Binnenstad, Voorstad-Centrum, Voorstad-Oost, Rivierenwijk en Bergweide tellen relatief veel bewoners die korter dan 3 jaar in Deventer woonachtig zijn. Diepenveen, de beide delen van Colmschate-Zuid, Lettele en dorp en buitengebied Bathmen kennen de grootste aandelen inwoners die hier langer dan 10 jaar wonen.

Tabel 1.5 laat qua woontuur op het adres een wat evenwichtiger verdeling zien dan de woontuur in de gemeente. In de tabel vallen vooral Binnenstad, Oranjekwartier/Landsherenkwartier, Rivierenwijk en Bergweide op met een bovengemiddeld aandeel inwoners korter dan 3 jaar op het huidige adres (gemiddeld in Deventer 26%). Gebieden die vooral opvallen door een bovengemiddeld aandeel inwoners met een woontuur langer dan 10 jaar zijn De Hoven en Colmschate-Zuid nieuw, gevolgd door Colmschate-Noord, Diepenveen, Lettele en dorp Bathmen.

**Tabel 1.5 Woontuur inwoners Deventer op huidig adres naar gebied (peildatum 1 januari 2016<sup>1</sup>)**

gebied	max. 1 jaar	1-3 jaar	3-5 jaar	5-10 jaar	langer dan 10 jaar	totaal
Binnenstad	21%	20%	11%	21%	28%	100%
De Hoven	7%	9%	10%	20%	54%	100%
Oude Zandweerd	13%	13%	10%	27%	37%	100%
Nieuwe Zandweerd	12%	16%	15%	26%	31%	100%
Voorstad-West	12%	15%	14%	25%	35%	100%
Voorstad-Centrum	17%	16%	9%	33%	25%	100%
Voorstad-Oost	16%	22%	12%	16%	34%	100%
Borgele/Platvoet	13%	14%	10%	21%	42%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	14%	17%	19%	20%	31%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	22%	21%	9%	20%	28%	100%
Rollecatekwartier	16%	9%	20%	30%	25%	100%
Rivierenwijk	20%	21%	11%	17%	31%	100%
Bergweide	16%	31%	12%	23%	18%	100%
Colmschate-Noord	7%	9%	10%	23%	49%	100%
Colmschate-Vijfhoek	9%	11%	8%	36%	36%	100%
Colmschate-Zuid oud	12%	11%	8%	41%	29%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	7%	8%	12%	20%	53%	100%
Diepenveen	7%	8%	8%	30%	47%	100%
Schalkhaar	14%	18%	11%	21%	36%	100%
Okkenbroek	12%	11%	10%	30%	37%	100%
Lettele	7%	10%	10%	26%	47%	100%
dorp Bathmen	8%	10%	9%	26%	47%	100%
buitengebied Bathmen	8%	10%	6%	32%	45%	100%
totaal Deventer	12%	14%	11%	25%	38%	100%

<sup>1</sup> Geen gegevens 2017 beschikbaar

### Migratie: negatief saldo over de afgelopen 5 jaar

Deventer had in de afgelopen periode van 5 jaar te maken met een negatief migratiesaldo, waaronder een negatief saldo in 2012-2014 en een positief saldo in 2015-2016. Over de hele periode is het vertrekoverschot 550 inwoners, onder te verdelen in een negatief saldo van 712 met de gemeenten in de regio Stedendriehoek, een negatief saldo van 200 met de regiogemeenten Olst-Wijhe, Raalte en Rijssen-Holten, een negatief saldo van 2.364 met overige gemeenten in Nederland en een positief saldo van 2.726 met het buitenland. In de bijlagen 1 t/m 5 van de rapportage zijn de migratiegegevens voor de afzonderlijke 5 jaren opgenomen.

Het ruime vestigingsoverschot vanuit het buitenland houdt vooral verband met de komst van bewoners in het asielzoekerscentrum (AZC) in Schalkhaar. Het negatieve binnenlandse vertrekoverschot uit Schalkhaar wordt mede veroorzaakt door het vertrek van bewoners uit het AZC naar gemeenten elders.

De meeste in tabel 1.8 onderscheiden leeftijdsgroepen laten een negatief migratiesaldo zien. Uitzonderingen zijn de leeftijdsgroep 20-24 jaar en de drie leeftijdsgroepen vanaf 55 jaar, met een positief saldo.



**Tabel 1.6 Vestiging in Deventer naar leeftijd en herkomst in 2012-2016**

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	209	80	573	416	1.278
5-9	133	40	313	400	886
10-14	96	47	237	300	680
15-19	393	114	1.196	745	2.448
20-24	923	317	2.951	1.669	5.860
25-29	731	301	2.079	1.080	4.191
30-34	400	137	1.129	777	2.443
35-39	269	86	682	561	1.598
40-44	193	75	504	439	1.211
45-49	192	50	420	284	946
50-54	144	73	300	243	760
55-59	145	48	218	149	560
60-64	91	40	222	84	437
65 jaar en ouder	254	146	476	129	1.005
<b>totaal</b>	<b>4.173</b>	<b>1.554</b>	<b>11.300</b>	<b>7.276</b>	<b>24.303</b>

**Tabel 1.7 Vertrek uit Deventer naar leeftijd en bestemming in 2012-2016**

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	406	146	700	179	1.431
5-9	242	75	516	142	975
10-14	207	74	402	75	758
15-19	318	92	1.998	199	2.607
20-24	720	233	3.302	1.099	5.354
25-29	745	291	2.404	850	4.290
30-34	568	190	1.310	585	2.653
35-39	407	132	804	415	1.758
40-44	317	114	584	321	1.336
45-49	223	85	430	231	969
50-54	194	71	352	175	792
55-59	147	59	224	103	533
60-64	116	48	200	65	429
65 jaar en ouder	275	144	438	111	968
<b>totaal</b>	<b>4.885</b>	<b>1.754</b>	<b>13.664</b>	<b>4.550</b>	<b>24.853</b>

**Tabel 1.8 Migratiesaldo Deventer naar leeftijd en herkomst/bestemming in 2012-2016**

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	-197	-66	-127	237	-153
5-9	-109	-35	-203	258	-89
10-14	-111	-27	-165	225	-78
15-19	75	22	-802	546	-159
20-24	203	84	-351	570	506
25-29	-14	10	-325	230	-99
30-34	-168	-53	-181	192	-210
35-39	-138	-46	-122	146	-160
40-44	-124	-39	-80	118	-125
45-49	-31	-35	-10	53	-23
50-54	-50	2	-52	68	-32
55-59	-2	-11	-6	46	27
60-64	-25	-8	22	19	8
65 jaar en ouder	-21	2	38	18	37
<b>totaal</b>	<b>-712</b>	<b>-200</b>	<b>-2.364</b>	<b>2.726</b>	<b>-550</b>

<sup>1</sup> Gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen

<sup>2</sup> Gemeenten Olst-Wijhe, Raalte en Rijssen-Holten

<sup>3</sup> Inclusief onbekend

De tabellen 1.9 tot en met 1.11 laten de migratie in de afgelopen 5 jaar zien voor de 23 onderscheiden gebieden. Net als bij de ontwikkeling van het aantal inwoners kunnen we stijgers en dalers onderscheiden. De voornaamste stijgers zijn Binnenstad (+568), Voorstad-Oost (+272) en Voorstad-Centrum (+138). De veruit grootste daler is Oude Zandweerd (-766), op afstand



gevolgd door Colmschate-Vijfhoek (-303), en Colmschate-Zuid nieuw (-250). De invloed van het asielzoekerscentrum op de migratie van en naar Schalkhaar is hiervoor vermeld.

**Tabel 1.9 Vestiging in Deventer per gebied naar herkomst in 2012- 2016**

gebied	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
Binnenstad	776	250	1.927	839	3.792
De Hoven	118	6	172	47	343
Oude Zandweerd	226	97	724	274	1.321
Nieuwe Zandweerd	169	77	303	155	704
Voorstad-West	211	48	481	230	970
Voorstad-Centrum	159	49	511	628	1.347
Voorstad-Oost	217	95	641	642	1.595
Borgele/Platvoet	208	83	484	178	953
Ludgeruskwartier/Tuindorp	188	59	351	194	792
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	238	91	455	253	1.037
Rollecatekwartier	38	25	187	26	276
Rivierenwijk	328	85	688	656	1.757
Bergweide	56	27	186	46	315
Colmschate-Noord	243	79	540	274	1.136
Colmschate-Vijfhoek	301	114	890	322	1.627
Colmschate-Zuid oud	62	25	171	37	295
Colmschate-Zuid nieuw	190	56	542	124	912
Diepenveen	55	68	350	55	528
Schalkhaar	123	70	903	2.098	3.193
Okkenbroek	9	19	34	2	64
Lettele	43	33	146	14	236
dorp Bathmen	91	45	228	42	406
buitengebied Bathmen	40	25	106	24	195
<b>totaal Deventer</b>	<b>4.173</b>	<b>1.554</b>	<b>11.300</b>	<b>7.276</b>	<b>24.303</b>

<sup>1</sup> Gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen

<sup>2</sup> Gemeenten Olst-Wijhe, Raalte en Rijssen-Holten

<sup>3</sup> Inclusief onbekend

**Tabel 1.10 Vertrek uit Deventer per gebied naar bestemming in 2012- 2016**

gebied	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
Binnenstad	723	178	1.701	622	3.224
De Hoven	230	18	161	34	443
Oude Zandweerd	458	136	1.048	445	2.087
Nieuwe Zandweerd	170	99	308	110	687
Voorstad-West	246	57	529	233	1.065
Voorstad-Centrum	158	44	668	339	1.209
Voorstad-Oost	210	77	647	389	1.323
Borgele/Platvoet	221	80	605	184	1.090
Ludgeruskwartier/Tuindorp	225	66	433	174	898
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	203	83	536	313	1.135
Rollecatekwartier	36	19	156	21	232
Rivierenwijk	328	60	756	630	1.774
Bergweide	69	8	121	32	230
Colmschate-Noord	278	67	618	223	1.186
Colmschate-Vijfhoek	426	154	1.121	229	1.930
Colmschate-Zuid oud	64	28	154	27	273
Colmschate-Zuid nieuw	282	95	675	110	1.162
Diepenveen	61	89	388	64	602
Schalkhaar	279	210	2.468	287	3.244
Okkenbroek	19	14	33	2	68
Lettele	44	42	142	27	255
dorp Bathmen	107	87	286	40	520
buitengebied Bathmen	45	43	108	15	211
<b>totaal Deventer</b>	<b>4.885</b>	<b>1.754</b>	<b>13.664</b>	<b>4.550</b>	<b>24.853</b>

<sup>1</sup> Gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen

<sup>2</sup> Gemeenten Olst-Wijhe, Raalte en Rijssen-Holten

<sup>3</sup> Inclusief onbekend

**Tabel 1.11 Migratiesaldo Deventer per gebied naar bestemming in 2012- 2016**

gebied	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
Binnenstad	53	72	226	217	568
De Hoven	-112	-12	11	13	-100
Oude Zandweerd	-232	-39	-324	-171	-766
Nieuwe Zandweerd	-1	-22	-5	45	17
Voorstad-West	-35	-9	-48	-3	-95
Voorstad-Centrum	1	5	-157	289	138
Voorstad-Oost	7	18	-6	253	272
Borgele/Platvoet	-13	3	-121	-6	-137
Ludgeruskwartier/Tuindorp	-37	-7	-82	20	-106
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	35	8	-81	-60	-98
Rollecatekwartier	2	6	31	5	44
Rivierenwijk	0	25	-68	26	-17
Bergweide	-13	19	65	14	85
Colmschate-Noord	-35	12	-78	51	-50
Colmschate-Vijfhoek	-125	-40	-231	93	-303
Colmschate-Zuid oud	-2	-3	17	10	22
Colmschate-Zuid nieuw	-92	-39	-133	14	-250
Diepenveen	-6	-21	-38	-9	-74
Schalkhaar	-156	-140	-1.565	1.811	-51
Okkenbroek	-10	5	1	0	-4
Lettele	-1	-9	4	-13	-19
dorp Bathmen	-16	-42	-58	2	-114
buitengebied Bathmen	-5	-18	-2	9	-16
totaal Deventer	-712	-200	-2.364	2.726	-550

<sup>1</sup> Gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen

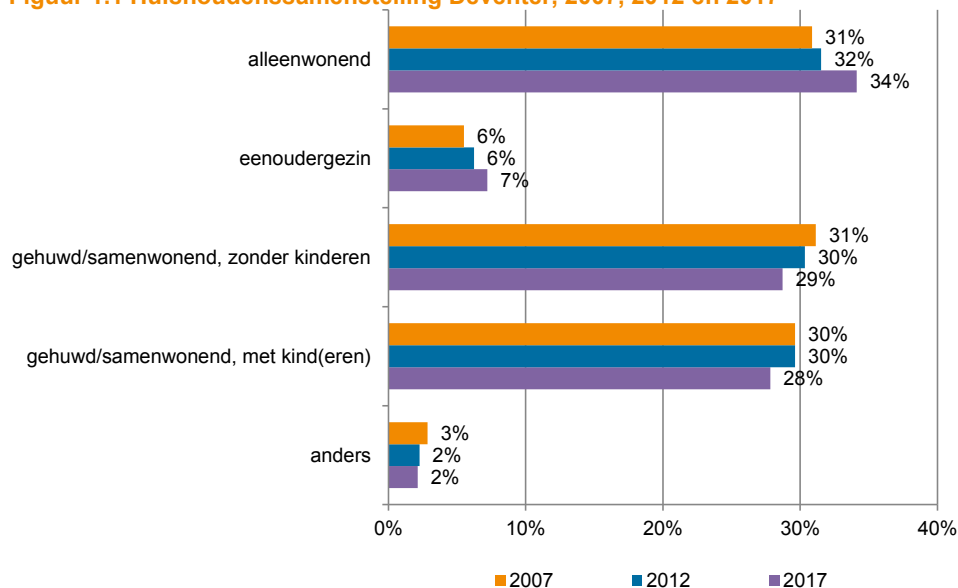
<sup>2</sup> Gemeenten Olst-Wijhe, Raalte en Rijssen-Holten

<sup>3</sup> Inclusief onbekend

### Huishoudens: stijging van 8,3% in afgelopen 10 jaar

Op 1 januari 2017 telde Deventer 43.311 huishoudens, onder te verdelen in 14.780 alleenwonenden, 3.123 eenoudergezinnen, 12.439 gehuwden/samenwonenden zonder thuiswonende kinderen, 12.049 gehuwden/samenwonenden met thuiswonende kinderen en 920 overige huishoudens. Het aantal huishoudens was in 2007 39.987 en is de afgelopen 10 jaar met 8,3% gestegen. De volgende figuur laat in relatieve zin nauwelijks verschillen zien tussen de onderscheiden jaren, maar in absolute aantallen zijn er wel verschillen waarneembaar.

**Figuur 1.1 Huishoudenssamenstelling Deventer, 2007, 2012 en 2017**



Zo nam sinds 2007 het aantal alleenwonenden toe met 2.436 (+20%), steeg het aantal eenoudergezinnen met 921 (+42%) en telt Deventer licht meer (201) gehuwden/samenwonenden met thuiswonende kinderen (+2%). Het aantal gehuwden/samenwonenden zonder thuiswonende kinderen is in de afgelopen 10 jaar nagenoeg gelijk gebleven (12.452 in 2007, 12.439 in 2017). De kleine groep overige huishoudens is met 221 in omvang gedaald (-19%).

**Tabel 1.12 Huishoudenssamenstelling Deventer 2017 per gebied (peildatum 1 januari)**

	alleen-wonend	eenouder-gezin	gehuwd/samenw. zonder kinderen	gehuwd/samenw. met kinderen	overige huishoudens	totaal
Binnenstad	51%	5%	29%	12%	3%	100%
De Hoven	24%	6%	33%	36%	1%	100%
Oude Zandweerd	36%	8%	27%	27%	2%	100%
Nieuwe Zandweerd	53%	6%	26%	14%	1%	100%
Voorstad-West	36%	11%	23%	26%	3%	100%
Voorstad-Centrum	38%	9%	24%	23%	6%	100%
Voorstad-Oost	36%	11%	25%	24%	4%	100%
Borgele/Platvoet	41%	8%	29%	21%	1%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	52%	7%	23%	17%	1%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	46%	11%	23%	18%	2%	100%
Rollecatekwartier	24%	5%	37%	33%	1%	100%
Rivierenwijk	32%	9%	25%	28%	6%	100%
Bergweide	34%	5%	34%	22%	5%	100%
Colmschate-Noord	25%	8%	28%	37%	1%	100%
Colmschate-Vijfhoek	16%	7%	26%	50%	1%	100%
Colmschate-Zuid oud	37%	3%	40%	18%	2%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	26%	7%	34%	33%	1%	100%
Diepenveen	25%	4%	38%	31%	2%	100%
Schalkhaar	23%	6%	34%	36%	2%	100%
Okkenbroek	28%	5%	32%	33%	1%	100%
Lettele	20%	3%	31%	42%	4%	100%
dorp Bathmen	25%	5%	35%	34%	1%	100%
buitengebied Bathmen	19%	2%	41%	35%	3%	100%
totaal Deventer, rel.	34%	7%	29%	28%	2%	100%
totaal Deventer, abs.	14.780	3.123	12.439	12.049	920	43.311

De 23 gebieden in deze analyse laten qua huishoudenssamenstelling een gemêleerd beeld zien. Binnenstad, Nieuwe Zandweerd en Ludgeruskwartier/Tuindorp zijn gebieden waar alleenwonenden zonder kinderen meer dan de helft van het aantal huishoudens voor hun rekening nemen (gemiddeld in Deventer: 34%). Voorstad-West, Voorstad-Oost en Oranjekwartier/Landsherenkwartier vallen op door een aandeel van 11% alleenwonenden met kinderen, tegenover 7% gemiddeld in Deventer. Colmschate-Vijfhoek is bij uitstek het gebied met de meeste gehuwden en samenwonenden met kinderen, het type huishouden dat in Binnenstad, Nieuwe Zandweerd, Ludgeruskwartier/Tuindorp, Oranjekwartier/Landsherenkwartier en Colmschate-Zuid oud duidelijk ondervertegenwoordigd is. Het buitengebied van Bathmen en Colmschate-Zuid oud kennen een groot aandeel gehuwden en samenwonenden zonder thuiswonende kinderen.

Net als bij de ontwikkeling van het aantal inwoners kent Deventer ook onder de 23 gebieden stijgers qua aantal huishoudens. In absolute zin is het aantal huishoudens in Colmschate-Vijfhoek, als gevolg van nieuwbouw, het meest gestegen (972, +28,5%), gevolgd door Binnenstad (465, +12,2%), Schalkhaar (333, +128,8%), Borgele/Platvoet (219, +9,2%) en Nieuwe Zandweerd (208, +10,8%). Bergweide laat in relatieve zin de grootste stijging zien (69,9%). Er is één gebied in Deventer dat met een daling van het aantal huishoudens te maken had: Rivierenwijk (-141, -8,0%).

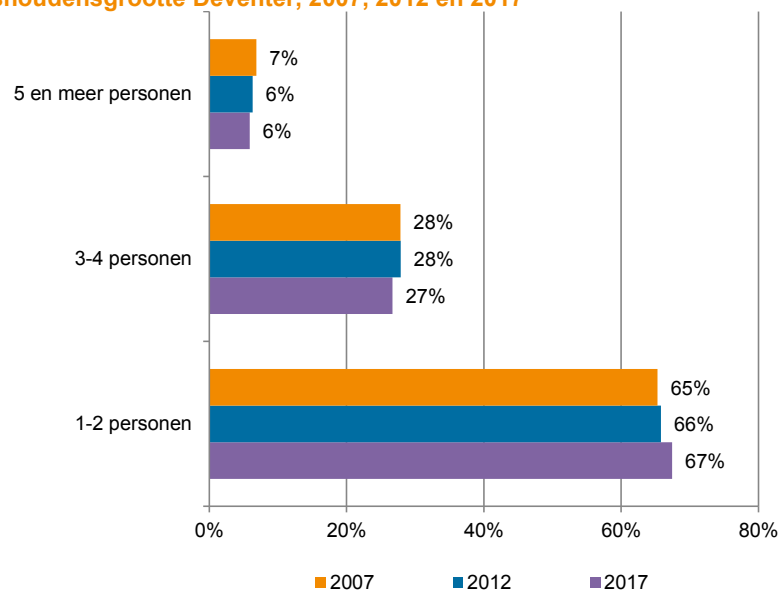
**Tabel 1.13 Aantal huishoudens Deventer 2007, 2012 en 2017 naar gebied (peildatum 1 januari)**

	2007	2012	2017	2007-2017
Binnenstad	3.824	3.994	4.289	12,2%
De Hoven	939	941	957	1,9%
Oude Zandweerd	3.577	3.619	3.652	2,1%
Nieuwe Zandweerd	1.927	2.020	2.135	10,8%
Voorstad-West	1.626	1.714	1.734	6,6%
Voorstad-Centrum	1.285	1.300	1.338	4,1%
Voorstad-Oost	1.365	1.374	1.535	12,5%
Borgele/Platvoet	2.373	2.463	2.592	9,2%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	2.398	2.437	2.404	0,3%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	2.124	2.013	2.230	5,0%
Rollecatekwartier	496	501	568	14,5%
Rivierenwijk	1.759	1.589	1.618	-8,0%
Bergweide	196	296	333	69,9%
Colmschate-Noord	2.392	2.437	2.449	2,4%
Colmschate-Vijfhoek	3.411	4.126	4.383	28,5%
Colmschate-Zuid oud	758	772	858	13,2%
Colmschate-Zuid nieuw	3.223	3.194	3.269	1,4%
Diepenveen	1.846	1.866	1.934	4,8%
Schalkhaar	1.767	1.791	2.100	18,8%
Okkenbroek	119	125	130	9,2%
Lettele	490	562	591	20,6%
dorp Bathmen	1.648	1.794	1.763	7,0%
buitengebied Bathmen	444	442	449	1,1%
totaal Deventer <sup>1</sup>	39.988	41.370	43.311	8,3%

<sup>1</sup> Totaal 2007 incl. 1 huishouden locatie onbekend

Deventer telt 67% één- en tweepersoonshoudens, 27% drie- en vierpersoonshuishoudens en 6% grotere huishoudens. Net als bij de huishoudenstypen laat de volgende figuur qua grootte van het huishouden in relatieve zin nauwelijks verschillen zien tussen de onderscheiden jaren. Ook hier zijn er in absolute aantallen wel verschillen waarneembaar. We zien in de afgelopen 10 jaar een stijging van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens met 3.088. (+12%) en van het aantal drie- en vierpersoonshuishoudens met 429 (+4%). De groep grotere huishoudens is met 194 (-7%) in omvang gedaald.

**Figuur 1.2 Huishoudensgrootte Deventer, 2007, 2012 en 2017**



Binnenstad, Nieuwe Zandweerd en Ludgeruskwartier/Tuindorp vallen op door het grote aandeel één- en tweepersoonshoudens, Colmschate-Vijfhoek door het grote aandeel drie- en vierpersoonshuishoudens en Lettele, Rivierenwijk en het buitengebied van Bathmen door hun relatief grote aandelen huishoudens met vijf of meer personen.

**Tabel 1.14 Huishoudensgrootte Deventer 2017 per gebied (peildatum 1 januari)**

	1-2 personen	3-4 personen	5 of meer personen	totaal
Binnenstad	84%	14%	3%	100%
De Hoven	61%	34%	6%	100%
Oude Zandweerd	68%	27%	5%	100%
Nieuwe Zandweerd	84%	15%	2%	100%
Voorstad-West	67%	26%	7%	100%
Voorstad-Centrum	68%	24%	8%	100%
Voorstad-Oost	68%	26%	6%	100%
Borgele/Platvoet	75%	21%	4%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	80%	16%	4%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	76%	20%	4%	100%
Rollecatekwartier	64%	31%	6%	100%
Rivierenwijk	62%	28%	10%	100%
Bergweide	71%	22%	7%	100%
Colmschate-Noord	58%	34%	8%	100%
Colmschate-Vijfhoek	45%	46%	9%	100%
Colmschate-Zuid oud	79%	17%	4%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	64%	32%	5%	100%
Diepenveen	65%	27%	8%	100%
Schalkhaar	60%	31%	9%	100%
Okkenbroek	65%	28%	8%	100%
Lettele	53%	34%	13%	100%
dorp Bathmen	63%	31%	6%	100%
buitengebied Bathmen	62%	28%	10%	100%
totaal Deventer, rel.	67%	27%	6%	100%
totaal Deventer, abs.	29.198	11.563	2.550	43.311

## 2. Woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad wordt inzichtelijk gemaakt met gegevens uit woningregistraties van de gemeente (BAG, TAXWOZ) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (tot 2012). Peildatum van de bestanden is 1 januari. Het resultaat van dit onderdeel is voor de gemeente Deventer en de 23 gebieden inzicht in de omvang en de samenstelling van de woningvoorraad naar huur en koop, woningtype, bouwperiode, WOZ-waarde en gebruiksoppervlak van de voorraad. In het slotonderdeel wordt getoond in welke woningen vestigers in Deventer in de afgelopen 3 jaar zijn komen wonen.

### Veranderingen in de woningvoorraad: stijging met 3.593 in de afgelopen 10 jaar

De woningvoorraad van de gemeente Deventer is in de afgelopen 10 jaar met 3.593 in omvang gegroeid, van 41.043 woningen in 2007 naar 44.636 in 2017. Dat is een relatieve groei van 8,8%. Er zijn woningen door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, maar ook door zogenoemde overige toevoegingen (bijv. door functiewijziging) en administratieve correcties. Tabel 2.1 laat de bruto toevoeging, sloop en netto toevoeging aan de woningvoorraad in de afgelopen 7 jaar zien. De woningvoorraad is de afgelopen 7 jaar netto met gemiddeld 235 gegroeid.

**Tabel 2.1 Bruto toevoeging, sloop en netto toevoeging aan de woningvoorraad 2010-2016**

jaar	bruto toevoeging	sloop	netto toevoeging
2010	374	165	209
2011	300	27	273
2012	215	396	-181
2013	593	200	393
2014	475	101	374
2015	385	63	322
2016	326	67	259
2010-2016	2.668	1.019	1.649

Bron: CBS/BAG

**Tabel 2.2 Aantal woningen Deventer 2007, 2012 en 2017 naar gebied (peildatum 1 januari)**

	2007	2012	2017	2007-2017
Binnenstad	3.915	4.033	4.604	17,6%
De Hoven	956	963	976	2,1%
Oude Zandweerd	3.669	3.688	3.732	1,7%
Nieuwe Zandweerd	2.007	2.127	2.215	10,4%
Voorstad-West	1.668	1.739	1.765	5,8%
Voorstad-Centrum	1.309	1.303	1.375	5,0%
Voorstad-Oost	1.385	1.392	1.562	12,8%
Borgele/Platvoet	2.477	2.518	2.717	9,7%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	2.504	2.474	2.490	-0,6%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	2.176	2.181	2.303	5,8%
Rolletekwartier	532	532	566	6,4%
Rivierenwijk	1.889	1.660	1.661	-12,1%
Bergweide	145	248	305	110,3%
Colmschate-Noord	2.483	2.483	2.489	0,2%
Colmschate-Vijfhoek	3.469	4.111	4.450	28,3%
Colmschate-Zuid oud	796	798	877	10,2%
Colmschate-Zuid nieuw	3.242	3.237	3.284	1,3%
Diepenveen	1.859	1.908	1.990	7,0%
Schalkhaar	1.800	1.828	2.186	21,4%
Okkenbroek	111	126	131	18,0%
Lettele	484	530	622	28,5%
dorp Bathmen	1.706	1.824	1.852	8,6%
buitengebied Bathmen	463	467	484	4,5%
totaal Deventer	41.045	42.170	44.636	8,7%

Bron: BAG

Gebieden met de grootste toename van het aantal woningen zijn Colmschate-Vijfhoek (981 woningen, +28,3%), Binnenstad (689, +17,6%) en Schalkhaar (386, +21,4%). De herstructurering van Rivierenwijk heeft daar geleid tot een daling van het aantal woningen met 228. Berg-

weide en Lettele laten ook grote relatieve stijgingen zien, maar daar gaat het in absolute zin om veel kleinere aantallen.

De Deventer woningvoorraad bestond op 1 januari van dit jaar uit 31% huurwoningen in bezit van de volgende de Woningwet toegelaten instellingen, 12% woningen in eigendom van particuliere verhuurders en 56% koopwoningen. Van 1% van de woningvoorraad kan de eigendomsverhouding van de woning niet worden bepaald met behulp van eigenaars- en gebruikersgegevens.

**Tabel 2.3 Samenstelling woningvoorraad Deventer 2017 naar eigendomsverhouding per gebied (TAXWOZ, peildatum 1 januari)**

	eigendom toegelaten instellingen	eigendom particuliere verhuurder	eigen woningbezit (koopwoning)	onbekend	totaal
Binnenstad	32%	30%	37%	2%	100%
De Hoven	13%	4%	82%	1%	100%
Oude Zandweerd	29%	7%	63%	1%	100%
Nieuwe Zandweerd	36%	25%	37%	1%	100%
Voorstad-West	41%	12%	46%	1%	100%
Voorstad-Centrum	32%	11%	57%	1%	100%
Voorstad-Oost	41%	13%	45%	1%	100%
Borgele/Platvoet	60%	3%	36%	0%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	62%	6%	30%	1%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	64%	8%	27%	0%	100%
Rollecatekwartier	3%	19%	77%	1%	100%
Rivierenwijk	35%	22%	41%	1%	100%
Bergweide	36%	33%	29%	2%	100%
Colmschate-Noord	20%	4%	75%	1%	100%
Colmschate-Vijfhoek	15%	3%	82%	1%	100%
Colmschate-Zuid oud	10%	36%	53%	1%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	23%	9%	67%	1%	100%
Diepenveen	19%	8%	72%	1%	100%
Schalkhaar	21%	8%	70%	1%	100%
Okkenbroek	21%	7%	69%	3%	100%
Lettele	7%	12%	79%	2%	100%
dorp Bathmen	15%	7%	76%	1%	100%
buitengebied Bathmen	0%	13%	83%	4%	100%
totaal Deventer, rel.	31%	12%	56%	1%	100%
totaal Deventer, abs.	13.676	5.203	24.875	474	44.228

Bron: TAXWOZ

De gemeente Deventer telt uitgesproken 'huurgebieden', 'koopgebieden' en meer gemêleerde gebieden. De meest uitgesproken 'huurgebieden' zijn Oranjekwartier/Landsherenkwartier (72% huurwoningen), Bergweide (69%), Ludgeruskwartier/Tuindorp (68%), Borgele/Platvoet (63%), Binnenstad (62%) en Nieuwe Zandweerd (61%). De meest uitgesproken 'koopgebieden' zijn het buitengebied van Bathmen (83%), Colmschate-Vijfhoek (82%) en De Hoven (82%). Voorstad-Oost, Voorstad-West, Voorstad-Centrum, Rivierenwijk en Colmschate-Zuid oud kennen de meest evenwichtige verdeling van de huur- en de koopsector.

De woningvoorraad wordt in tabel 2.4 in zes woningtypen weergegeven. Het luxe segment (vrijstaande en 2-onder-1-kap-woningen) telt 22% van de voorraad. Daarnaast zijn er in Deventer 45% hoek- en rijwoningen en 32% etagewoningen. Geschakelde woningen vormen een kleine restgroep. De dorpen en het buitengebied tellen de grootste aandelen vrijstaande en 2-onder-1-kap-woningen. De woningvoorraad in de drie deelgebieden in Voorstad, Oude Zandweerd, Colmschate-Noord en De Hoven bestaat merendeels uit de combinatie hoek-/rijwoningen. In Rivierenwijk, Borgele/Platvoet, Nieuwe Zandweerd, Ludgeruskwartier//Tuindorp, Oranjekwartier/Landsherenkwartier en Binnenstad nemen etagewoningen meer dan de helft van de voorraad voor hun rekening.

**Tabel 2.4 Samenstelling woningvoorraad Deventer 2017 naar woningtype per gebied (peildatum 1 januari)**

	vrijstaand	2-onder-1-kap	hoek-woning	rij-woning	etage	gescha-keld	totaal
Binnenstad	1%	1%	6%	21%	71%	0%	100%
De Hoven	11%	16%	27%	42%	2%	1%	100%
Oude Zandweerd	1%	7%	21%	50%	21%	0%	100%
Nieuwe Zandweerd	1%	3%	11%	24%	61%	0%	100%
Voorstad-West	1%	8%	22%	49%	19%	1%	100%
Voorstad-Centrum	2%	5%	23%	48%	21%	1%	100%
Voorstad-Oost	2%	8%	25%	50%	15%	0%	100%
Borgele/Platvoet	4%	7%	10%	23%	55%	0%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	1%	4%	10%	22%	63%	0%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	0%	2%	10%	26%	63%	0%	100%
Rollecatekwartier	16%	28%	14%	23%	19%	1%	100%
Rivierenwijk	0%	0%	13%	33%	53%	0%	100%
Bergweide	9%	10%	11%	20%	46%	4%	100%
Colmschate-Noord	1%	4%	21%	53%	21%	1%	100%
Colmschate-Vijfhoek	15%	22%	12%	39%	8%	4%	100%
Colmschate-Zuid oud	29%	13%	3%	5%	49%	2%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	8%	24%	17%	37%	12%	2%	100%
Diepenveen	35%	28%	11%	15%	8%	2%	100%
Schalkhaar	23%	33%	11%	20%	10%	2%	100%
Okkenbroek	43%	33%	6%	9%	6%	3%	100%
Lettele	54%	34%	3%	3%	3%	4%	100%
dorp Bathmen	23%	37%	11%	16%	8%	4%	100%
buitengebied Bathmen	73%	22%	0%	0%	0%	5%	100%
totaal Deventer, rel.	9%	13%	14%	31%	32%	1%	100%
totaal Deventer, abs.	4.077	5.699	6.058	13.847	13.951	596	44.228

Bron: TAXWOZ

**Tabel 2.5 Samenstelling woningvoorraad Deventer 2017 naar bouwperiode per gebied (peildatum 1 januari)**

	voor 1945	1945-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	2005 en later	totaal
Binnenstad	48%	1%	2%	18%	28%	3%	100%
De Hoven	67%	16%	3%	9%	2%	2%	100%
Oude Zandweerd	53%	20%	1%	11%	14%	1%	100%
Nieuwe Zandweerd	0%	51%	39%	0%	1%	8%	100%
Voorstad-West	64%	7%	0%	10%	11%	7%	100%
Voorstad-Centrum	67%	4%	1%	1%	24%	2%	100%
Voorstad-Oost	62%	8%	4%	11%	2%	13%	100%
Borgele/Platvoet	2%	1%	76%	16%	1%	4%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	9%	27%	38%	1%	15%	9%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	0%	9%	67%	2%	6%	16%	100%
Rollecatekwartier	43%	37%	10%	0%	1%	8%	100%
Rivierenwijk	9%	14%	59%	1%	2%	15%	100%
Bergweide	15%	5%	5%	2%	11%	62%	100%
Colmschate-Noord	0%	0%	34%	56%	4%	6%	100%
Colmschate-Vijfhoek	0%	0%	0%	0%	71%	28%	100%
Colmschate-Zuid oud	16%	11%	7%	15%	40%	10%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	0%	0%	0%	57%	42%	0%	100%
Diepenveen	18%	8%	29%	20%	20%	6%	100%
Schalkhaar	11%	6%	33%	16%	18%	15%	100%
Okkenbroek	25%	4%	15%	19%	19%	19%	100%
Lettele	36%	10%	12%	17%	14%	12%	100%
dorp Bathmen	7%	2%	35%	25%	21%	9%	100%
buitengebied Bathmen	46%	8%	21%	12%	7%	5%	100%
totaal Deventer, rel.	22%	10%	22%	16%	21%	9%	100%
totaal Deventer, abs.	9.827	4.247	9.694	7.008	9.317	4.135	44.228

Bron: TAXWOZ

Deventer telt 22% woningen die voor 1945 gebouwd zijn. Tien procent van de woningen dateert uit de naoorlogse periode tot 1960, 22% is tussen 1960 en het midden van de jaren zeventig gebouwd, 16% tussen 1975 en 1990 en 30% is van recentere datum. De 'oude' Binnenstad telt weliswaar 48% woningen van voor 1945, maar in Oude Zandweerd, Voorstad-Oost, Voorstad-



West, De Hoven en Voorstad-Centrum bedraagt het aandeel vooroorlogse woningen de helft tot tweederde. Rivierenwijk, Oranjekwartier/Landsherenkwartier en Borgele/Platvoet zijn typische gebieden uit de jaren zestig en midden jaren zeventig. De uitbreidingsgebieden in Colmschate zijn recenter gebouwd. Bergweide telt relatief de meeste woningen die in de laatste periode gebouwd zijn. Het beeld in de dorpen is wat gemêleerder.

Naar het voorbeeld van de prijsklassen in de Woonvisie Deventer kan de woningvoorraad, met gebruikmaking van TAXWOZ gegevens, worden onderverdeeld in vier segmenten: een laag segment tot € 174.000 (57%), twee middensegmenten van € 174.000 tot € 200.000 (11%) en € 200.000 tot € 250.000 (12%) en een hoog segment vanaf € 250.000 (19%).

Het lage segment wordt op zijn beurt in deze woningmarktanalyse nog weer verder onderscheiden in een segment tot € 153.000 (44%) en een segment € 153.000 - € 174.000 (13%). Het bedrag van € 153.000 houdt verband met de maximale hypotheek voor huishoudens in de zogenoemde Europadoelgroep, onderdeel van het inkomensafhankelijk huurbeleid dat in het regeerakkoord Rutte II is ingevoerd om de doorstroming in de huursector te bevorderen. De inkomensgrens voor de Europadoelgroep is in deze woningmarktanalyse gesteld op € 34.678 (peiljaar 2014, zie verder in hoofdstuk 7).

De woningen in het hoge segment kunnen nog nader worden verdeeld in:

- 11% woningen met een WOZ-waarde tussen € 250.000 en € 350.000;
- 6% woningen met een waarde tussen € 350.000 en € 500.000;
- 2% woningen met een waarde vanaf € 500.000.

**Tabel 2.6 Samenstelling woningvoorraad Deventer 2017 naar WOZ-waarde per gebied (peildatum 1 januari)**

	tot € 153.000	€ 153.000 Tot € 174.000	€ 174.000 tot € 200.000	€ 200.000 tot € 250.000	€ 250.000 en hoger	totaal
Binnenstad	45%	12%	8%	13%	22%	100%
De Hoven	19%	27%	25%	17%	12%	100%
Oude Zandweerd	56%	13%	10%	9%	12%	100%
Nieuwe Zandweerd	75%	10%	6%	5%	4%	100%
Voorstad-West	63%	3%	8%	19%	6%	100%
Voorstad-Centrum	68%	10%	10%	6%	6%	100%
Voorstad-Oost	75%	6%	10%	6%	4%	100%
Borgele/Platvoet	62%	19%	6%	3%	9%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	85%	4%	3%	5%	3%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	78%	9%	9%	2%	2%	100%
Rollecatekwartier	21%	4%	4%	21%	49%	100%
Rivierenwijk	90%	5%	4%	0%	0%	100%
Bergweide	22%	19%	19%	20%	20%	100%
Colmschate-Noord	48%	32%	11%	8%	2%	100%
Colmschate-Vijfhoek	5%	17%	24%	21%	33%	100%
Colmschate-Zuid oud	21%	13%	18%	12%	36%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	27%	22%	16%	22%	13%	100%
Diepenveen	9%	10%	12%	13%	55%	100%
Schalkhaar	10%	11%	14%	14%	52%	100%
Okkenbroek	7%	4%	20%	25%	43%	100%
Lettele	9%	4%	8%	17%	62%	100%
dorp Bathmen	12%	8%	16%	31%	34%	100%
buitengebied Bathmen	6%	4%	2%	10%	78%	100%
totaal Deventer, rel.	44%	13%	11%	12%	19%	100%
totaal Deventer, abs.	19.540	5.785	5.057	5.361	8.485	44.228

Bron: TAXWOZ

De vijf qua samenstelling van de WOZ-waarde goedkoopste gebieden zijn Rivierenwijk, Ludgeruskwartier/Tuindorp, Oranjekwartier/Landsherenkwartier, Nieuwe Zandweerd en Borgele/Platvoet. De Hoven, Colmschate-Vijfhoek en Okkenbroek tellen de grootste aandelen woningen in het lage middensegment, dorp Bathmen en Okkenbroek in het hoge middensegment. Het buitengebied van Bathmen en de dorpen Lettele, Diepenveen en Schalkhaar bevatten elk meer dan de helft aan woningen in het duurste WOZ-segment.

De samenstelling van de woningvoorraad naar prijsklasse kan nog nader worden gespecificeerd voor het huur- en het koopsegment. De aantallen woningen in de huurprijsklassen zijn verkregen door middel van extrapolatie van de resultaten van een inventarisatie onder toegelaten instellingen en particuliere verhuurders (afgerond op vijftallen). Daarmee ontstaat het beeld van de Deventer woningvoorraad zoals gepresenteerd in tabel 2.7.

In totaal 38% van alle woningen heeft een huurprijs onder de zogenoemde liberalisatiegrens van € 710,68 en valt daarmee binnen de sociale sector. Deze woningen vormen de kernvoorraad in de huursector, benodigd voor het huisvesten van de doelgroep. Sommige gemeenten rekenen ook koopwoningen in het goedkope WOZ-segment tot € 153.000 tot de kernvoorraad. In dat geval telt de kernvoorraad 50% van alle woningen in Deventer, waaronder 38% in het huursegment en 12% in het koopsegment.

**Tabel 2.7 Samenstelling woningvoorraad naar prijsklasse huursegment en TAXWOZ-waarde koopsegment (peildatum 1 januari 2017)**

	aantal	%
samenstelling huursegment		
kale huur binnen huurgrens sociale sector		
t/m € 414,02	1.060	2%
€ 414,03 t/m € 592,55	10.830	24%
€ 592,56 t/m € 635,05	2.345	5%
€ 635,06 t/m € 710,68	2.580	6%
totaal sociale sector	16.815	38%
kale huur boven huurgrens sociale sector		
€ 710,69 t/m € 850	945	2%
€ 851 t/m € 950	590	1%
meer dan € 950	530	1%
subtotaal vrije sector	2.065	5%
subtotaal huursegment	18.879	43%
samenstelling koopsegment		
goedkope koop tot € 153.000	5.283	12%
goedkope koop tot € 153.000 - € 174.000	3.499	8%
middeldure koop laag € 174.000 tot € 200.000	3.681	8%
middeldure koop hoog € 200.000 tot € 250.000	4.476	10%
dure koop vanaf € 250.000	7.936	18%
subtotaal koopsegment	24.875	56%
onbekend	474	1%
totaal	44.228	100%

Bron: (extrapolatie) verhuurders en TAXWOZ

### Vestigers in Deventer

In de jaren 2014-2016 hebben zich in totaal 15.604 personen op 8.121 adressen in Deventer gevestigd. Door middel van koppeling van de Basisregistratie Personen, Basisregistratie Adressen en Gebouwen en registratie TAXWOZ is het voor 7.319 zelfstandige woningen mogelijk om de woonsituatie en huishoudensamenstelling van de vestigers inzichtelijk te maken.

Vestigers hebben zich in de afgelopen 3 jaar in Deventer het meest in de Binnenstad (15%), Oude Zandweerd (10%), Rivierenwijk (8%) en Colmschate-Vijfhoek (8%) gevestigd (zie tabel 2.8).

Bij 51% van de adressen betrof het een huurwoning, 48% een koopwoning en van 1% is de eigendomsverhouding onbekend. De 51% huurwoningen kan worden onderverdeeld in 27% woningen van toegelaten instellingen en 24% woningen van particuliere verhuurders. Verder betrof het qua woningtype 42% etagewoningen en 58% eengezinswoningen (waaronder 28% rijwoningen). In meer dan de helft van de gevallen (52%) betrof het een woning met een WOZ-waarde tot € 153.000 (zie verder tabel 2.9).

**Tabel 2.8 Adressen vestigers Deventer 2014-2016 per gebied**

gebied	aantal adressen	% adressen
Binnenstad	1.130	15%
De Hoven	133	2%
Oude Zandweerd	701	10%
Nieuwe Zandweerd	290	4%
Voorstad-West	370	5%
Voorstad-Centrum	317	4%
Voorstad-Oost	380	5%
Borgele/Platvoet	344	5%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	339	5%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	366	5%
Rollecatekwartier	90	1%
Rivierenwijk	569	8%
Bergweide	96	1%
Colmschate-Noord	354	5%
Colmschate-Vijfhoek	610	8%
Colmschate-Zuid oud	96	1%
Colmschate-Zuid nieuw	390	5%
Diepenveen	199	3%
Schalkhaar	208	3%
Okkenbroek	25	0%
Lettele	74	1%
dorp Bathmen	167	2%
buitengebied Bathmen	71	1%
totaal Deventer	7.319	100%

Bron: TAXWOZ

**Tabel 2.9 Woningkenmerken vestigers Deventer 2014-2016**

woningkenmerk	aantal adressen	% adressen
huurwoning toegelaten instelling	1.961	27%
particuliere huurwoning	1.774	24%
koopwoning	3.537	48%
onbekend	47	1%
vrijstaande woning	560	8%
2-onder-1-kapwoning	723	10%
hoekwoning	858	12%
rijwoning	2.022	28%
etagewoning	3.080	42%
geschakelde woning	76	1%
gebruiksoppervlak 80 m <sup>2</sup> en minder	2.393	33%
gebruiksoppervlak tussen 80m <sup>2</sup> en 105m <sup>2</sup>	1.959	27%
gebruiksoppervlak tussen 105m <sup>2</sup> en 135 m <sup>2</sup>	1.435	20%
gebruiksoppervlak meer dan 135m <sup>2</sup>	1.532	21%
huurwoning, WOZ-waarde tot € 153.000	2.715	37%
huurwoning, WOZ-waarde € 153.000 tot € 174.000	365	5%
huurwoning, WOZ-waarde € 174.000 tot € 200.000	309	4%
huurwoning, WOZ-waarde € 200.000 tot € 250.000	189	3%
huurwoning, WOZ-waarde € 250.000 tot € 350.000	95	1%
huurwoning, WOZ-waarde € 350.000 en hoger	62	1%
koopwoning, WOZ-waarde tot € 153.000	1.117	15%
koopwoning, WOZ-waarde € 153.000 tot € 174.000	408	6%
koopwoning, WOZ-waarde € 174.000 tot € 200.000	445	6%
koopwoning, WOZ-waarde € 200.000 tot € 250.000	520	7%
koopwoning, WOZ-waarde € 250.000 tot € 350.000	543	7%
koopwoning, WOZ-waarde € 350.000 en hoger	504	7%
onbekend, WOZ-waarde tot € 153.000	28	0%
onbekend, WOZ-waarde € 153.000 tot € 174.000	5	0%
onbekend, WOZ-waarde € 174.000 tot € 200.000	5	0%
onbekend, WOZ-waarde € 200.000 tot € 250.000	2	0%
onbekend, WOZ-waarde € 250.000 tot € 350.000	5	0%
onbekend, WOZ-waarde € 350.000 en hoger	2	0%
totaal	7.319	100%

Bron: BRP, BAG en TAXWOZ

### 3. Toegelaten instellingen

Op 1 januari 2017 waren in Deventer zeven volgens de Woningwet toegelaten instellingen volkshuisvesting actief. In dit onderdeel staat de woningvoorraad van deze verhuurders centraal. Hoe groot is hun woningbezit, waar in Deventer en om welke woningkenmerken gaat het? Opnieuw zijn gegevens uit TAXWOZ en de BAG gebruikt, aangevuld met huurprijsgegevens van de verhuurders.

#### Toegelaten instellingen en hun bezit

Het TAXWOZ-bestand van de gemeente bevat op 1 januari 2017 in totaal 13.676 woningen in eigendom van de zeven toegelaten instellingen. Tabel 3.1 toont de verdeling over de verhuurders, tabel 3.2 de verdeling over de 23 gebieden in de analyse. Van de zeven verhuurders heeft Woonbedrijf Ieder1 met 57% van alle woningen het grootste bezit. Bij de gebieden springen Binnenstad, Borgele/Platvoet, Ludgeruskwartier/Tuindorp en Oranjekwartier/Landsherenkwartier in het op met aandelen van minimaal 10%.

**Tabel 3.1** Totaal aantal huurwoningen toegelaten instellingen 2017 (peildatum 1 januari)

	aantal	%
Ieder1	7.771	57%
Rentree	3.663	27%
De Marken	977	7%
Woonzorg Nederland	772	6%
Vestia	217	2%
Duwo	249	2%
Stichting Mooiland	27	0%
<b>totaal</b>	<b>13.676</b>	<b>100%</b>

Bron: TAXWOZ

**Tabel 3.2** Totaal aantal huurwoningen toegelaten instellingen 2017 per gebied, (peildatum 1 januari)

	aantal	%
Binnenstad	1.387	10%
De Hoven	126	1%
Oude Zandweerd	1.057	8%
Nieuwe Zandweerd	793	6%
Voorstad-West	729	5%
Voorstad-Centrum	432	3%
Voorstad-Oost	641	5%
Borgele/Platvoet	1.617	12%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	1.544	11%
Oranjekwartier/Lansherenkwartier	1.473	11%
Rollecatekwartier	20	0%
Rivierenwijk	587	4%
Bergweide	106	1%
Colmschate-Noord	496	4%
Colmschate-Vijfhoek	649	5%
Colmschate-Zuid oud	90	1%
Colmschate-Zuid nieuw	764	6%
Diepenveen	377	3%
Schalkhaar	442	3%
Okkenbroek	28	0%
Lettele	42	0%
dorp Bathmen	276	2%
buitengebied Bathmen	0	0%
<b>totaal Deventer</b>	<b>13.676</b>	<b>100%</b>

Bron: TAXWOZ

#### Huurprijzen

De zeven in Deventer actieve toegelaten instellingen zijn aangeschreven met het verzoek om hun bezit naar huurprijsklasse te specificeren. Vier van de zeven hebben opgave gedaan van de aantallen woningen per huurprijsklasse in hun bezit. Door middel van extrapolatie kan voor



de toegelaten instellingen de volgende samenstelling van hun bezit naar huurprijsklasse worden berekend (aantallen bij huurprijsklassen afgerond op vijftallen). In totaal 97% van het bezit van de toegelaten instellingen heeft een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 710,68 en is daarmee onderdeel van de sociale sector of kernvoorraad in de huursector. Drie procent van de woningen van de instellingen is een vrije sectorwoning.

**Tabel 3.3 Huurprijzen woningen toegelaten instellingen (peildatum 1 januari 2017)**

	aantal	%
kale huur binnen huurgrens sociale sector		
t/m € 414,02	625	5%
€ 414,03 t/m € 592,55	8.395	61%
€ 592,56 t/m € 635,05	1.945	14%
€ 635,06 t/m € 710,68	2.270	17%
<b>totaal sociale sector</b>	<b>13.235</b>	<b>97%</b>
kale huur boven huurgrens sociale sector		
€ 710,69 t/m € 850	155	1%
€ 851 t/m € 950	135	1%
meer dan € 950	150	1%
<b>totaal vrije sector</b>	<b>445</b>	<b>3%</b>
<b>totaal toegelaten instellingen</b>	<b>13.680</b>	<b>100%</b>

Bron: (extrapolatie) verhuurders

### Samenstelling

Qua woningtype is meer dan de helft van de woningen van de toegelaten instellingen een etagewoning. Op de tweede en derde plaats komen we rijwoningen (31%) en hoekwoningen (13%) tegen, 2% is een 2-onder-1-kap-woning. We zien in tabel 3.4 een enkele vrijstaande en geschakelde woning.

**Tabel 3.4 Samenstelling woningvoorraad toegelaten instellingen 2017 naar woningtype per gebied (peildatum 1 januari)**

	vrijstaand	2-onder-1-kap	hoekwoning	rijwoning	etage	geschakeld	totaal
Binnenstad	0%	1%	6%	15%	79%	0%	100%
De Hoven	0%	0%	29%	67%	3%	0%	100%
Oude Zandweerd	0%	3%	16%	37%	44%	0%	100%
Nieuwe Zandweerd	0%	0%	6%	15%	79%	0%	100%
Voorstad-West	0%	3%	24%	57%	16%	0%	100%
Voorstad-Centrum	0%	1%	19%	44%	35%	0%	100%
Voorstad-Oost	1%	1%	28%	55%	17%	0%	100%
Borgele/Platvoet	0%	0%	5%	12%	83%	0%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	0%	1%	6%	17%	75%	0%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	0%	0%	7%	18%	75%	0%	100%
Rollecatekwartier	0%	0%	30%	70%	0%	0%	100%
Rivierenwijk	0%	1%	14%	49%	37%	0%	100%
Bergweide	0%	0%	2%	9%	89%	0%	100%
Colmschate-Noord	0%	0%	17%	47%	36%	0%	100%
Colmschate-Vijfhoek	0%	2%	12%	59%	27%	0%	100%
Colmschate-Zuid oud	0%	1%	18%	27%	54%	0%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	0%	1%	23%	51%	26%	0%	100%
Diepenveen	0%	24%	24%	33%	19%	0%	100%
Schalkhaar	0%	5%	26%	50%	18%	0%	100%
Okkenbroek	0%	29%	21%	32%	18%	0%	100%
Lettele	0%	29%	19%	24%	29%	0%	100%
dorp Bathmen	0%	12%	32%	47%	9%	0%	100%
buitengebied Bathmen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
<b>totaal Deventer, rel.</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>13%</b>	<b>31%</b>	<b>53%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
<b>totaal Deventer, abs.</b>	<b>11</b>	<b>282</b>	<b>1.800</b>	<b>4.306</b>	<b>7.274</b>	<b>3</b>	<b>13.676</b>

Bron: TAXWOZ

Qua WOZ-waarde is het overgrote deel (74%) van het bezit een woning in het segment tot € 153.000, 18% kent een waarde tussen € 153.000 en € 174.000, 4% valt in het lage midden-segment tot € 200.000 en 2% in het hoge middensegment tot € 250.000. Tot het bezit van de

toegelaten instellingen behoren nauwelijks woningen in het segment met een WOZ-waarde vanaf € 250.000. Tabel 3.6 laat een tamelijk evenwichtige verdeling naar bouwperiode van het bezit zien.

**Tabel 3.5 Samenstelling woningvoorraad toegelaten instellingen 2017 naar WOZ-waarde per gebied (peildatum 1 januari)**

	Tot € 153.000	€ 153.000 tot € 174.000	€ 174.000 tot € 200.000	€ 200.000 tot € 250.000	€ 250.000 en hoger	totaal
Binnenstad	74%	18%	4%	2%	1%	100%
De Hoven	60%	38%	2%	0%	0%	100%
Oude Zandweerd	95%	4%	1%	1%	0%	100%
Nieuwe Zandweerd	97%	2%	0%	1%	0%	100%
Voorstad-West	94%	2%	4%	0%	0%	100%
Voorstad-Centrum	89%	10%	0%	0%	0%	100%
Voorstad-Oost	91%	1%	6%	2%	0%	100%
Borgele/Platvoet	95%	4%	1%	0%	0%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	97%	2%	1%	1%	0%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	86%	10%	4%	0%	0%	100%
Rollecatekwartier	90%	10%	0%	0%	0%	100%
Rivierenwijk	88%	6%	6%	0%	0%	100%
Bergweide	0%	41%	38%	20%	2%	100%
Colmschate-Noord	62%	21%	6%	12%	0%	100%
Colmschate-Vijfhoek	25%	38%	26%	10%	1%	100%
Colmschate-Zuid oud	58%	18%	16%	9%	0%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	88%	10%	2%	0%	0%	100%
Diepenveen	29%	36%	26%	5%	4%	100%
Schalkhaar	21%	40%	24%	14%	1%	100%
Okkenbroek	18%	0%	75%	0%	7%	100%
Lettele	52%	17%	26%	5%	0%	100%
dorp Bathmen	42%	34%	20%	4%	0%	100%
buitengebied Bathmen	80%	12%	6%	2%	0%	100%
totaal Deventer, rel.	74%	18%	4%	2%	1%	100%
totaal Deventer, abs.	10.981	1.604	813	324	44	13.676

Bron: TAXWOZ

**Tabel 3.6 Samenstelling woningvoorraad toegelaten instellingen 2017 naar bouwperiode per gebied (peildatum 1 januari)**

	voor 1945	1945- 1959	1960- 1974	1975- 1989	1990- 2004	2005 en later	totaal
Binnenstad	18%	0%	1%	48%	32%	1%	100%
De Hoven	5%	63%	5%	28%	0%	0%	100%
Oude Zandweerd	25%	27%	0%	30%	17%	0%	100%
Nieuwe Zandweerd	0%	52%	41%	0%	0%	7%	100%
Voorstad-West	64%	0%	0%	17%	15%	3%	100%
Voorstad-Centrum	43%	0%	0%	4%	52%	0%	100%
Voorstad-Oost	59%	13%	0%	13%	4%	12%	100%
Borgele/Platvoet	0%	0%	76%	21%	0%	2%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	9%	30%	31%	0%	24%	7%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	0%	5%	74%	0%	4%	17%	100%
Rollecatekwartier	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
Rivierenwijk	8%	29%	25%	2%	6%	30%	100%
Bergweide	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Colmschate-Noord	0%	0%	17%	57%	7%	19%	100%
Colmschate-Vijfhoek	0%	0%	0%	0%	64%	36%	100%
Colmschate-Zuid oud	0%	0%	2%	43%	23%	31%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	0%	0%	0%	82%	18%	0%	100%
Diepenveen	0%	18%	28%	23%	20%	11%	100%
Schalkhaar	2%	4%	50%	17%	13%	15%	100%
Okkenbroek	14%	0%	0%	21%	7%	57%	100%
Lettele	0%	0%	2%	26%	19%	52%	100%
dorp Bathmen	0%	3%	35%	24%	30%	8%	100%
buitengebied Bathmen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
totaal Deventer, rel.	13%	12%	28%	20%	17%	10%	100%
totaal Deventer, abs.	1.757	1.678	3.795	2.793	2.282	1.371	13.676

Bron: TAXWOZ

## 4. Particuliere verhuurders

In dit onderdeel staat de woningvoorraad van de particuliere verhuurders centraal. Hierin staan dezelfde vragen centraal als bij de voorraad van de toegelaten instellingen: hoe groot is het woningbezit, waar in Deventer en om welke woningkenmerken gaat het?

### Particuliere huurders en hun bezit

Het TAXWOZ-bestand van de gemeente bevat op de peildatum 1 januari 2017 in totaal 5.203 woningen in het bezit van 1.633 particuliere verhuurders. Tabel 4.1 bevat de verdeling naar omvang van het bezit van de verhuurders in Deventer. Het grootste aantal verhuurders (24%) heeft één woning in de verhuur. Daar staat tegenover dat 4% van de verhuurders 55% van de particuliere sector in Deventer in hun bezit hebben. Veruit de grootste particuliere verhuurder in Deventer is Stichting Eigen Bouw met 773 woningen. Tabel 4.2 toont de verdeling van het particuliere woningbezit over de 23 gebieden in de analyse. Binnenstad en Nieuwe Zandweerd springen er uit met respectievelijk 25% en 11% van het totale particuliere bezit.

**Tabel 4.1 Aantal woningen in bezit van particuliere verhuurders naar omvang van hun bezit in Deventer 2017 (peildatum 1 januari)**

omvang in bezit in Deventer	aantal verhuurders	aantal woningen	% verhuurders	% woningen
1 woning	1.264	1.264	77%	24%
2 woningen	142	284	9%	5%
3 woningen	60	180	4%	3%
4 woningen	37	148	2%	3%
5 woningen	26	130	2%	2%
6 woningen	15	90	1%	2%
7 woningen	10	70	1%	1%
8 woningen	8	64	0%	1%
9 woningen	9	81	0%	2%
10 woningen	3	30	0%	1%
meer dan 10 woningen	59	2.862	4%	55%
<b>totaal</b>	<b>1.633</b>	<b>5.203</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: TAXWOZ

**Tabel 4.2 Aantal particuliere huurwoningen 2017 per gebied (peildatum 1 januari)**

	aantal	%
Binnenstad	1.313	25%
De Hoven	35	1%
Oude Zandweerd	263	5%
Nieuwe Zandweerd	556	11%
Voorstad-West	208	4%
Voorstad-Centrum	146	3%
Voorstad-Oost	202	4%
Borgele/Platvoet	88	2%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	147	3%
Oranjekwartier/Lansherenkwartier	195	4%
Rollecatekwartier	110	2%
Rivierenwijk	362	7%
Bergweide	97	2%
Colmschate-Noord	96	2%
Colmschate-Vijfhoek	137	3%
Colmschate-Zuid oud	328	6%
Colmschate-Zuid nieuw	301	6%
Diepenveen	163	3%
Schalkhaar	175	3%
Okkenbroek	10	0%
Lettele	73	1%
dorp Bathmen	136	3%
buitengebied Bathmen	62	1%
<b>totaal Deventer</b>	<b>5.203</b>	<b>100%</b>

Bron: TAXWOZ

## Huurprijzen

Er waren op 1 januari 2017 in Deventer in totaal 59 particuliere verhuurders met elk meer dan tien woningen in hun bezit, gezamenlijk goed voor 2.862 van de 5.203 woningen in bezit van particuliere verhuurders. Deze 59 verhuurders zijn aangeschreven met het verzoek om hun bezit naar huurprijsklasse te specificeren. Er hebben 18 van de 59 verhuurders een opgave gedaan van de aantallen per huurprijsklasse in hun bezit. Door middel van extrapolatie van hun opgaven kan voor de particuliere verhuurders de volgende samenstelling naar kale huurprijsklasse worden berekend (aantallen in huurprijsklassen afgerond op vijftallen).

**Tabel 4.3 Huurprijzen particuliere huurwoningen**  
(peildatum 1 januari 2017)

	aantal	%
kale huur binnen huurgrens sociale sector		
t/m € 414,02	435	8%
€ 414,03 t/m € 592,55	2.435	47%
€ 592,56 t/m € 635,05	400	8%
€ 635,06 t/m € 710,68	310	6%
totaal sociale sector	3.580	69%
kale huur boven huurgrens sociale sector		
€ 710,69 t/m € 850	790	15%
€ 851 t/m € 950	455	9%
meer dan € 950	375	7%
subtotaal vrije sector	1.620	31%
totaal particuliere verhuurders	5.200	100%

Bron: (extrapolatie) verhuurders

## Samenstelling

In totaal 69% van het bezit van de particuliere verhuurders heeft een kale huurprijs ónder de liberalisatiegrens van € 710,68 en vormt mede de sociale sector of kernvoorraad. 31% van het bezit is een vrije sectorwoning. Qua woningtype is tweederde van de woningen van de particuliere verhuurders een etagewoning. Rijwoningen vormen een aandeel van 16%, hoekwoningen 7%. We komen in het bezit van de particuliere verhuurders meer vrijstaande woningen, 2-onder-1kap-woningen en geschakelde woningen tegen dan bij de toegelaten instellingen.

**Tabel 4.4 Samenstelling woningvoorraad particuliere huursector 2017 naar woningtype per gebied**  
(peildatum 1 januari)

	vrij- staand	2-onder-1- kap	hoek- woning	rij- woning	etage	geschakeld	totaal
Binnenstad	0%	0%	2%	9%	87%	0%	100%
De Hoven	20%	9%	17%	29%	23%	3%	100%
Oude Zandweerd	1%	2%	17%	40%	40%	0%	100%
Nieuwe Zandweerd	0%	0%	3%	7%	90%	0%	100%
Voorstad-West	1%	2%	6%	9%	82%	0%	100%
Voorstad-Centrum	3%	3%	14%	25%	55%	0%	100%
Voorstad-Oost	1%	3%	14%	37%	44%	0%	100%
Borgele/Platvoet	3%	5%	17%	34%	41%	0%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	1%	1%	7%	4%	88%	0%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	1%	1%	15%	38%	46%	0%	100%
Rollecatekwartier	1%	15%	9%	22%	54%	0%	100%
Rivierenwijk	0%	0%	3%	14%	83%	0%	100%
Bergweide	15%	6%	12%	27%	37%	2%	100%
Colmschate-Noord	0%	1%	16%	33%	50%	0%	100%
Colmschate-Vijfhoek	11%	30%	10%	36%	7%	5%	100%
Colmschate-Zuid oud	9%	3%	0%	0%	86%	2%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	1%	9%	17%	39%	33%	1%	100%
Diepenveen	23%	14%	10%	12%	39%	2%	100%
Schalkhaar	18%	8%	1%	4%	67%	3%	100%
Okkenbroek	50%	10%	0%	0%	20%	20%	100%
Lettele	36%	44%	3%	3%	7%	8%	100%
dorp Bathmen	11%	15%	4%	7%	52%	10%	100%
buitengebied Bathmen	44%	42%	0%	0%	0%	15%	100%
totaal Deventer, rel.	4%	5%	7%	16%	66%	1%	100%
totaal Deventer, abs.	234	254	351	854	3.447	63	5.203

Bron: TAXWOZ



**Tabel 4.5 Samenstelling woningvoorraad particuliere huursector 2017 naar WOZ-waarde per gebied (peildatum 1 januari)**

	tot € 153.000	€ 153.000 tot € 174.000	€ 174.000 tot € 200.000	€ 200.000 tot € 250.000	€ 250.000 en hoger	totaal
Binnenstad	54%	10%	9%	15%	12%	100%
De Hoven	40%	14%	23%	11%	11%	100%
Oude Zandweerd	75%	11%	5%	5%	3%	100%
Nieuwe Zandweerd	78%	10%	5%	7%	0%	100%
Voorstad-West	88%	1%	3%	7%	1%	100%
Voorstad-Centrum	89%	4%	5%	1%	1%	100%
Voorstad-Oost	70%	2%	26%	1%	1%	100%
Borgele/Platvoet	48%	44%	2%	1%	5%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	96%	1%	1%	1%	1%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	96%	1%	2%	2%	0%	100%
Rollecatekwartier	50%	5%	1%	28%	15%	100%
Rivierenwijk	91%	7%	2%	0%	0%	100%
Bergweide	38%	6%	5%	36%	14%	100%
Colmschate-Noord	80%	11%	6%	2%	0%	100%
Colmschate-Vijfhoek	6%	18%	28%	26%	22%	100%
Colmschate-Zuid oud	37%	22%	30%	4%	6%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	17%	56%	16%	9%	1%	100%
Diepenveen	41%	5%	13%	18%	23%	100%
Schalkhaar	63%	4%	5%	7%	22%	100%
Okkenbroek	20%	0%		40%	30%	100%
Lettele	29%	7%	18%	14%	33%	100%
dorp Bathmen	54%	4%	15%	15%	11%	100%
buitengebied Bathmen	29%	15%	5%	16%	35%	100%
totaal Deventer, rel.	61%	12%	10%	10%	8%	100%
totaal Deventer, abs.	3.156	624	515	501	406	5.203

Bron: TAXWOZ

**Tabel 4.6 Samenstelling woningvoorraad particuliere huursector 2017 naar bouwperiode per gebied (peildatum 1 januari)**

	voor 1945	1945- 1959	1960- 1974	1975- 1989	1990- 2004	2005 en later	totaal
Binnenstad	79%	1%	3%	4%	12%	2%	100%
De Hoven	89%	3%	0%	3%	0%	6%	100%
Oude Zandweerd	65%	14%	4%	2%	13%	2%	100%
Nieuwe Zandweerd	0%	42%	38%	0%	0%	20%	100%
Voorstad-West	32%	58%	0%	1%	2%	8%	100%
Voorstad-Centrum	71%	5%	2%	0%	3%	19%	100%
Voorstad-Oost	65%	1%	4%	1%	0%	29%	100%
Borgele/Platvoet	3%	0%	94%	1%	0%	1%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	5%	20%	59%	13%	0%	3%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	0%	48%	49%	2%	1%	1%	100%
Rollecatekwartier	28%	35%	1%	0%	0%	36%	100%
Rivierenwijk	4%	2%	85%	0%	0%	9%	100%
Bergweide	14%	6%	8%	2%	32%	37%	100%
Colmschate-Noord	0%	0%	57%	42%	0%	1%	100%
Colmschate-Vijfhoek	1%	3%	0%	1%	69%	26%	100%
Colmschate-Zuid oud	11%	26%	1%	2%	42%	17%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	0%	0%	0%	67%	33%	0%	100%
Diepenveen	26%	2%	40%	25%	3%	2%	100%
Schalkhaar	15%	7%	41%	3%	27%	6%	100%
Okkenbroek	30%	10%	50%	10%	0%	0%	100%
Lettele	53%	11%	10%	12%	14%	0%	100%
dorp Bathmen	17%	4%	10%	14%	43%	12%	100%
buitengebied Bathmen	61%	13%	13%	8%	5%	0%	100%
totaal Deventer, rel.	35%	14%	21%	8%	13%	9%	100%
totaal Deventer, abs.	1.821	707	1.084	417	690	484	5.203

Bron: TAXWOZ

Net als bij het bezit van de toegelaten instellingen is het grootste deel (61%) van het particuliere bezit een woning in het WOZ-segment tot € 153.000, 12% heeft een waarde tussen € 153.000 en € 174.000, 10% valt in het lage middensegment tot € 200.000 en 10% in het hoge midden-segment tot € 250.000. Tot het bezit van de particuliere verhuurders behoren verder 8% woningen in het duurste segment met een WOZ-waarde vanaf € 250.000 (zie tabel 4.5). Qua bouwperiode zijn woningen van voor 1945 (35%) en woningen gebouwd tussen 1960 en 1974 (21%) de grootste categorieën.

## 5. Koopsector

In dit onderdeel staan voor de koopwoningvoorraad dezelfde vragen centraal als bij de huurwoningvoorraad: hoe groot is het woningbezit, waar in Deventer en om welke woningkenmerken gaat het? Opnieuw zijn gegevens uit TAXWOZ en de BAG gebruikt.

### Omvang eigen woningbezit

Het TAXWOZ-bestand van de gemeente bevat op de peildatum 1 januari 2017 in totaal 24.875 eigen woningen in het bezit van de bewoners. Tabel 5.1 toont de verdeling van het eigen woningbezit over de 23 gebieden in de analyse. Colmschate-Vijfhoek springt in het oog met 15% van het totale eigen woningbezit, gevolgd door Oude Zandweerd en Colmschate-Zuid nieuw (9% elk).

**Tabel 5.1 Aantal koopwoningen 2017 per gebied (peildatum 1 januari)**

	aantal	%
Binnenstad	1.607	6%
De Hoven	804	3%
Oude Zandweerd	2.335	9%
Nieuwe Zandweerd	813	3%
Voorstad-West	805	3%
Voorstad-Centrum	771	3%
Voorstad-Oost	709	3%
Borgele/Platvoet	979	4%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	755	3%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	625	3%
Rollecatekwartier	458	2%
Rivierenwijk	685	3%
Bergweide	85	0%
Colmschate-Noord	1.878	8%
Colmschate-Vijfhoek	3.608	15%
Colmschate-Zuid oud	479	2%
Colmschate-Zuid nieuw	2.198	9%
Diepenveen	1.428	6%
Schalkhaar	1.516	6%
Okkenbroek	92	0%
Lettele	471	2%
dorp Bathmen	1.382	6%
buitengebied Bathmen	392	2%
totaal Deventer	24.875	100%

Bron: TAXWOZ

### Samenstelling

Het grootste deel van het eigen woningbezit (35%) is een rijwoning, met een aandeel van 21% gevolgd door de 2-onder-1-kap-woningen. Vrijstaande woningen en hoekwoningen vormen elk 15% van het eigen woningbezit, etagewoningen 12%. Geschakelde woningen sluiten met een aandeel van 2% de rij.

Qua WOZ-waarde verschilt de samenstelling van de koopsector van de samenstelling van het bezit van de toegelaten instellingen en van het particuliere bezit. Het segment vanaf € 250.000 neemt het grootste aandeel voor zijn rekening (32%), daarna volgt het segment tot € 153.000 met een aandeel van 21%. Woningen met een waarde tussen € 153.000 en € 174.000 kennen een aandeel van 14%. Het lage middensegment telt 15% koopwoningen, het hoge middensegment 18%. Qua bouwperiode vormen woningen van voor 1945 (24%) en woningen gebouwd tussen 1990 en 2004 (25%) de grootste categorieën.

**Tabel 5.2 Samenstelling koopwoningvoorraad 2017 naar woningtype per gebied (peildatum 1 januari)**

	vrijstaand	2-onder-1- kap	hoek- woning	rij- woning	etage	gescha- keld	totaal
Binnenstad	2%	3%	9%	35%	52%	0%	100%
De Hoven	13%	19%	27%	39%	1%	1%	100%
Oude Zandweerd	2%	9%	24%	57%	8%	0%	100%
Nieuwe Zandweerd	2%	8%	21%	45%	24%	0%	100%
Voorstad-West	2%	14%	25%	52%	6%	1%	100%
Voorstad-Centrum	2%	8%	27%	55%	6%	1%	100%
Voorstad-Oost	4%	16%	25%	50%	4%	1%	100%
Borgele/Platvoet	11%	18%	17%	42%	10%	1%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	2%	12%	17%	35%	34%	0%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	1%	6%	16%	40%	37%	0%	100%
Rollecatekwartier	20%	32%	15%	21%	12%	1%	100%
Rivierenwijk	0%	0%	16%	32%	52%	0%	100%
Bergweide	11%	25%	22%	27%	4%	12%	100%
Colmschate-Noord	1%	5%	23%	55%	15%	1%	100%
Colmschate-Vijfhoek	17%	26%	12%	36%	4%	5%	100%
Colmschate-Zuid oud	48%	22%	2%	3%	23%	2%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	11%	35%	15%	31%	4%	3%	100%
Diepenveen	46%	31%	8%	11%	1%	3%	100%
Schalkhaar	29%	44%	8%	14%	2%	3%	100%
Okkenbroek	57%	36%	2%	2%	1%	2%	100%
Lettele	62%	33%	1%	1%	0%	3%	100%
dorp Bathmen	28%	44%	8%	11%	4%	5%	100%
buitengebied Bathmen	79%	18%	0%	0%	0%	3%	100%
totaal Deventer, rel.	15%	21%	15%	35%	12%	2%	100%
totaal Deventer, abs.	3.779	5.101	3.851	8.584	3.046	514	24.875

Bron: TAXWOZ

**Tabel 5.3 Samenstelling koopwoningvoorraad 2017 naar WOZ-waarde per gebied (peildatum 1 januari)**

	tot € 153.000	€ 153.000 tot € 174.000	€ 174.000 tot € 200.000	€ 200.000 tot € 250.000	€ 250.000 en hoger	totaal
Binnenstad	12%	10%	11%	20%	47%	100%
De Hoven	11%	25%	29%	20%	14%	100%
Oude Zandweerd	37%	17%	14%	13%	19%	100%
Nieuwe Zandweerd	51%	18%	13%	8%	10%	100%
Voorstad-West	29%	5%	13%	40%	14%	100%
Voorstad-Centrum	51%	11%	17%	9%	11%	100%
Voorstad-Oost	61%	11%	9%	10%	8%	100%
Borgele/Platvoet	11%	42%	14%	9%	25%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	60%	8%	7%	14%	11%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	53%	9%	23%	7%	8%	100%
Rollecatekwartier	11%	4%	5%	20%	59%	100%
Rivierenwijk	92%	4%	4%	0%	0%	100%
Bergweide	27%	6%	12%	5%	51%	100%
Colmschate-Noord	42%	36%	13%	7%	3%	100%
Colmschate-Vijfhoek	2%	14%	23%	22%	39%	100%
Colmschate-Zuid oud	3%	5%	11%	18%	64%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	8%	21%	21%	32%	19%	100%
Diepenveen	0%	4%	8%	15%	73%	100%
Schalkhaar	1%	3%	12%	14%	70%	100%
Okkenbroek	3%	4%	5%	33%	54%	100%
Lettele	2%	1%	5%	19%	73%	100%
dorp Bathmen	2%	3%	15%	37%	43%	100%
buitengebied Bathmen	1%	2%	2%	9%	87%	100%
totaal Deventer, rel.	21%	14%	15%	18%	32%	100%
totaal Deventer, abs.	5.283	3.499	3.691	4.476	7.936	24.875

Bron: TAXWOZ

**Tabel 5.4 Samenstelling koopwoningvoorraad 2017 naar bouwperiode per gebied (peildatum 1 januari)**

	voor 1945	1945- 1959	1960- 1974	1975- 1989	1990- 2004	2005 en later	totaal
Binnenstad	46%	3%	1%	5%	40%	5%	100%
De Hoven	76%	9%	3%	6%	3%	3%	100%
Oude Zandweerd	64%	17%	2%	4%	13%	1%	100%
Nieuwe Zandweerd	0%	56%	37%	1%	3%	3%	100%
Voorstad-West	73%	1%	0%	6%	10%	10%	100%
Voorstad-Centrum	80%	5%	1%	0%	13%	1%	100%
Voorstad-Oost	63%	5%	7%	13%	2%	11%	100%
Borgele/Platvoet	5%	1%	75%	9%	2%	8%	100%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	10%	24%	49%	1%	0%	16%	100%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	0%	5%	56%	6%	13%	20%	100%
Rollecatekwartier	48%	35%	13%	0%	2%	2%	100%
Rivierenwijk	13%	8%	73%	0%	0%	6%	100%
Bergweide	34%	8%	7%	2%	0%	48%	100%
Colmschate-Noord	0%	0%	38%	57%	3%	2%	100%
Colmschate-Vijfhoek	0%	0%	0%	0%	73%	27%	100%
Colmschate-Zuid oud	23%	4%	12%	18%	41%	2%	100%
Colmschate-Zuid nieuw	0%	0%	0%	47%	52%	0%	100%
Diepenveen	21%	5%	28%	18%	22%	5%	100%
Schalkhaar	14%	7%	27%	18%	19%	16%	100%
Okkenbroek	27%	3%	15%	18%	26%	10%	100%
Lettele	36%	10%	13%	16%	14%	11%	100%
dorp Bathmen	8%	2%	37%	26%	18%	10%	100%
buitengebied Bathmen	43%	8%	22%	13%	7%	6%	100%
totaal Deventer, rel.	24%	7%	19%	15%	25%	9%	100%
totaal Deventer, abs.	6.066	1.814	4.703	3.749	6.276	2.267	24.875

Bron: TAXWOZ

## 6. Woonsituatie van groepen bewoners

Door demografische gegevens op adresniveau te koppelen aan woningvoorraadgegevens kan inzichtelijk worden gemaakt wat de woonsituatie van verschillende bewonersgroepen is. Voor dat doel is een bestand met gegevens van 43.311 adressen uit de Basisregistratie Personen gekoppeld aan een bestand met gegevens uit TAXWOZ (44.228 adressen) en de gegevens van 44.636 adressen met een woonfunctie in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (peildatum van alle bestanden: 1 januari 2017). Dat heeft geresulteerd in een positieve 'match' van 42.459 huishoudens en adressen. Dit onderdeel van de woningmarktanalyse presenteert het resultaat van deze bestandskoppeling. De resultaten van de bestandskoppeling bieden handvatten om in combinatie met de uitkomsten van de meest recente huishoudensprognose voor Deventer inzichtelijk te maken in welke segmenten van de woningmarkt in de komende jaren eventuele tekorten of overschotten dreigen.

### Type huishouden en eigendomsverhouding woning

Uit tabel 6.1 blijkt dat alleenwonenden en eenoudergezinnen vaker dan andere typen huishoudens in een huurwoning wonen. Gehuwden en samenwonenden (met en zonder thuiswonende kinderen) beschikken vaker over een eigen woning. Eenpersoonshuishoudens huren vaker een woning dan meerpersoonshuishoudens. Uitzondering hierop zijn jonge meerpersoonshuishoudens waarvan de oudste bewoner jonger dan 25 jaar is (zie ook bijlage 6 voor een combinatie van de tabellen 6.1a en 6.2a).

**Tabel 6.1a Woonsituatie huishoudens naar type huishouden en eigendomsverhouding, absoluut (peildatum 1 januari 2017)**

type huishouden	huurwoning toegelaten instelling	particuliere huur- woning	koop- woning	onbekend	totaal
alleenwonend, t/m 24 jaar	331	184	55	5	575
alleenwonend, 25-44 jaar	1.708	867	1.306	20	3.901
alleenwonend, 45-64 jaar	2.145	502	1.817	21	4.485
alleenwonend, 65-74 jaar	1.049	257	910	15	2.231
alleenwonend, 75 jaar en ouder	1.723	551	868	33	3.175
eenoudergezin, t/m 24 jaar	39	8	2	1	50
eenoudergezin, 25-44 jaar	876	153	274	3	1.306
eenoudergezin, 45-64 jaar	631	155	721	6	1.513
eenoudergezin, 65-74 jaar	54	11	46	0	111
eenoudergezin, 75 jaar en ouder	40	6	65	0	111
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, t/m 24 jaar	75	127	48	3	253
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 25-44 jaar	483	570	1.396	22	2.471
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 45-64 jaar	722	168	3.120	10	4.020
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 65-74 jaar	774	206	2.379	9	3.368
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 75 jaar en ouder	777	241	1.098	7	2.123
gehuwd/samenwonend met kinderen, t/m 24 jaar	18	3	3	0	24
gehuwd/samenwonend met kinderen, 25-44 jaar	693	250	4.076	29	5.048
gehuwd/samenwonend met kinderen, 45-64 jaar	744	179	5.315	15	6.253
gehuwd/samenwonend met kinderen, 65-74 jaar	106	13	270	2	391
gehuwd/samenwonend met kinderen, 75 jaar en ouder	54	12	118	0	184
anders, t/m 24 jaar	48	30	29	0	107
anders, 25-44 jaar	71	74	116	0	261
anders, 45-64 jaar	47	35	184	1	267
anders, 65-74 jaar	20	2	86	0	108
anders, 75 jaar en ouder	18	9	96	0	123
<b>totaal</b>	<b>13.246</b>	<b>4.613</b>	<b>24.398</b>	<b>202</b>	<b>42.459</b>

Bron: BRP, BAG en TAXWOZ

**Tabel 6.1b Woonsituatie huishoudens naar type huishouden en eigendomsverhouding, relatief (peildatum 1 januari 2017)**

type huishouden	huurwoning toegelaten instelling	particuliere huur- woning	koop- woning	onbekend	totaal
alleenwonend, t/m 24 jaar	58%	32%	10%	1%	100%
alleenwonend, 25-44 jaar	44%	22%	33%	1%	100%
alleenwonend, 45-64 jaar	48%	11%	41%	0%	100%
alleenwonend, 65-74 jaar	47%	12%	41%	1%	100%
alleenwonend, 75 jaar en ouder	54%	17%	27%	1%	100%
eenoudergezin, t/m 24 jaar	78%	16%	4%	2%	100%
eenoudergezin, 25-44 jaar	67%	12%	21%	0%	100%
eenoudergezin, 45-64 jaar	42%	10%	48%	0%	100%
eenoudergezin, 65-74 jaar	49%	10%	41%	0%	100%
eenoudergezin, 75 jaar en ouder	36%	5%	59%	0%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, t/m 24 jaar	30%	50%	19%	1%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 25-44 jaar	20%	23%	56%	1%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 45-64 jaar	18%	4%	78%	0%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 65-74 jaar	23%	6%	71%	0%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 75 jaar en ouder	37%	11%	52%	0%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, t/m 24 jaar	75%	13%	13%	0%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 25-44 jaar	14%	5%	81%	1%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 45-64 jaar	12%	3%	85%	0%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 65-74 jaar	27%	3%	69%	1%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 75 jaar en ouder	29%	7%	64%	0%	100%
anders, t/m 24 jaar	45%	28%	27%	0%	100%
anders, 25-44 jaar	27%	28%	44%	0%	100%
anders, 45-64 jaar	18%	13%	69%	0%	100%
anders, 65-74 jaar	19%	2%	80%	0%	100%
anders, 75 jaar en ouder	15%	7%	78%	0%	100%
totaal	31%	11%	57%	0%	100%

Bron: BRP, BAG en TAXWOZ

**Tabel 6.2a Woonsituatie huishoudens naar type huishouden en woningtype, absoluut (peildatum 1 januari 2017)**

type huishouden	vrij- staand	2-onder- 1-kap	hoek- woning	rij- woning	etage	gescha- scha-	totaal
alleenwonend, t/m 24 jaar	2	10	19	45	497	2	575
alleenwonend, 25-44 jaar	39	123	377	849	2.505	8	3.901
alleenwonend, 45-64 jaar	142	313	575	1.384	2.041	30	4.485
alleenwonend, 65-74 jaar	144	164	294	660	940	29	2.231
alleenwonend, 75 jaar en ouder	189	213	284	535	1.910	44	3.175
eenoudergezin, t/m 24 jaar	0	2	3	12	33	0	50
eenoudergezin, 25-44 jaar	14	46	200	628	418	0	1.306
eenoudergezin, 45-64 jaar	71	154	245	710	319	14	1.513
eenoudergezin, 65-74 jaar	6	16	20	48	19	2	111
eenoudergezin, 75 jaar en ouder	25	17	23	30	16	0	111
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, t/m 24 jaar	3	2	8	47	191	2	253
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 25-44 jaar	77	238	349	903	880	24	2.471
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 45-64 jaar	609	807	640	1.366	527	71	4.020
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 65-74 jaar	588	561	505	948	674	92	3.368
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 75 jaar en ouder	318	278	250	435	810	32	2.123
gehuwd/samenwonend met kinderen, t/m 24 jaar	0	1	1	6	16	0	24
gehuwd/samenwonend met kinderen, 25-44 jaar	334	939	952	2.279	486	58	5.048
gehuwd/samenwonend met kinderen, 45-64 jaar	1.119	1.494	962	2.238	296	144	6.253
gehuwd/samenwonend met kinderen, 65-74 jaar	87	49	68	147	36	4	391
gehuwd/samenwonend met kinderen, 75 jaar en ouder	45	25	27	61	23	3	184
anders, t/m 24 jaar	2	4	13	18	68	2	107
anders, 25-44 jaar	3	16	30	72	140	0	261
anders, 45-64 jaar	36	28	38	81	82	2	267
anders, 65-74 jaar	22	21	17	27	19	2	108
anders, 75 jaar en ouder	32	22	14	28	25	2	123
totaal	3.907	5.543	5.914	13.557	12.971	567	42.459

Bron: BRP, BAG en TAXWOZ

### Type huishouden en woningtype

Alleenwonenden, in alle leeftijden, verblijven hoofdzakelijk in etagewoningen, zo blijkt uit tabel 6.2. Eenoudergezinnen zijn vooral gehuisvest in rijwoningen, gehuwden en samenwonenden zonder thuiswonende kinderen in rijwoningen en etagewoningen. Gehuwden en samenwonenden met thuiswonende kinderen komen we vooral tegen in rijwoningen en 2-onder-1-kapwoningen. Meerpersoonshuishoudens waarvan de oudste bewoner 25 jaar of ouder is, is komen we in alle woningtypen tegen, maar 25-64 jarigen en 65-74 jarigen wat vaker in rijwoningen en de oudste meerpersoonshuishoudens wat vaker in etagewoningen (zie ook bijlage 6 voor een combinatie van de tabellen 6.1a en 6.2a).

**Tabel 6.2b Woonsituatie huishoudens naar type huishouden en woningtype, relatief (peildatum 1 januari 2017)**

type huishouden	vrijstaand	2-onder-1-kap	hoekwoning	rijwoning	etage	gescha-	totaal
alleenwonend, t/m 24 jaar	0%	2%	3%	8%	86%	0%	100%
alleenwonend, 25-44 jaar	1%	3%	10%	22%	64%	0%	100%
alleenwonend, 45-64 jaar	3%	7%	13%	31%	46%	1%	100%
alleenwonend, 65-74 jaar	6%	7%	13%	30%	42%	1%	100%
alleenwonend, 75 jaar en ouder	6%	7%	9%	17%	60%	1%	100%
eenoudergezin, t/m 24 jaar	0%	4%	6%	24%	66%	0%	100%
eenoudergezin, 25-44 jaar	1%	4%	15%	48%	32%	0%	100%
eenoudergezin, 45-64 jaar	5%	10%	16%	47%	21%	1%	100%
eenoudergezin, 65-74 jaar	5%	14%	18%	43%	17%	2%	100%
eenoudergezin, 75 jaar en ouder	23%	15%	21%	27%	14%	0%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, t/m 24 jaar	1%	1%	3%	19%	75%	1%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 25-44 jaar	3%	10%	14%	37%	36%	1%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 45-64 jaar	15%	20%	16%	34%	13%	2%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 65-74 jaar	17%	17%	15%	28%	20%	3%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 75 jaar en ouder	15%	13%	12%	20%	38%	2%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, t/m 24 jaar	0%	4%	4%	25%	67%	0%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 25-44 jaar	7%	19%	19%	45%	10%	1%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 45-64 jaar	18%	24%	15%	36%	5%	2%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 65-74 jaar	22%	13%	17%	38%	9%	1%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 75 jaar en ouder	24%	14%	15%	33%	13%	2%	100%
anders, t/m 24 jaar	2%	4%	12%	17%	64%	2%	100%
anders, 25-44 jaar	1%	6%	11%	28%	54%	0%	100%
anders, 45-64 jaar	13%	10%	14%	30%	31%	1%	100%
anders, 65-74 jaar	20%	19%	16%	25%	18%	2%	100%
anders, 75 jaar en ouder	26%	18%	11%	23%	20%	2%	100%
totaal	9%	13%	14%	32%	31%	1%	100%

Bron: BRP, BAG en TAXWOZ

### Type huishouden en woninggrootte

Voor het kenmerk woninggrootte is de gebruiksoppervlakte In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) gebruikt. Deze oppervlakte bestaat uit de optelling van de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. Externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden niet gerekend tot de oppervlakte van het verblijfsobject. Externe bergruimten zijn in de BAG afzonderlijke panden<sup>1</sup>.

Qua woninggrootte zien we dat alleenwonenden in meerderheid in woningen met een gebruiksoppervlakte tot 80 m<sup>2</sup> en tussen 80 en 105 m<sup>2</sup> wonen (zie tabel 6.3). Gehuwden en samenwonenden zonder thuiswonende kinderen komen we in alle woninggroottes tegen, gehuwden en samenwonenden met thuiswonende kinderen vooral in woningen met een gebruiksoppervlakte vanaf 105 m<sup>2</sup>. Jongeren wonen vaker in kleinere woningen dan de oudere leeftijdsgroepen.

<sup>1</sup> Dit is een andere definitie dan in het systeem DOMIS van Woonkeus Stedendriehoek: de totale woonoppervlakte is de opgetelde oppervlaktes van de vertrekken. Dit zijn de woonkamer, slaapkamers, keuken en badkamer. Hierin worden dus de overige ruimten, zoals verkeersruimten, berging en zolder met vlioztrap, niet meegenomen.



**Tabel 6.3a Woonsituatie huishoudens naar type huishouden en woninggrootte, absoluut  
(peildatum 1 januari 2017)**

type huishouden	80 m <sup>2</sup> en minder	tussen 80 en 105m <sup>2</sup>	tussen 105 en 135 m <sup>2</sup>	meer dan 135 m <sup>2</sup>	totaal
alleenwonend, t/m 24 jaar	480	51	26	18	575
alleenwonend, 25-44 jaar	2.330	1.020	412	139	3.901
alleenwonend, 45-64 jaar	1.773	1.559	754	399	4.485
alleenwonend, 65-74 jaar	693	839	416	283	2.231
alleenwonend, 75 jaar en ouder	1.442	963	445	325	3.175
eenoudergezin, t/m 24 jaar	26	18	4	2	50
eenoudergezin, 25-44 jaar	441	537	268	60	1.306
eenoudergezin, 45-64 jaar	314	566	415	218	1.513
eenoudergezin, 65-74 jaar	32	41	21	17	111
eenoudergezin, 75 jaar en ouder	16	38	27	30	111
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, t/m 24 jaar	144	76	21	12	253
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 25-44 jaar	782	770	616	303	2.471
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 45-64 jaar	456	1.075	1.211	1.278	4.020
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 65-74 jaar	373	988	964	1.043	3.368
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 75 jaar en ouder	418	696	489	520	2.123
gehuwd/samenwonend met kinderen, t/m 24 jaar	14	10	0	0	24
gehuwd/samenwonend met kinderen, 25-44 jaar	637	1.407	1.764	1.240	5.048
gehuwd/samenwonend met kinderen, 45-64 jaar	391	1.353	1.995	2.514	6.253
gehuwd/samenwonend met kinderen, 65-74 jaar	45	102	108	136	391
gehuwd/samenwonend met kinderen, 75 jaar en ouder	24	46	52	62	184
anders, t/m 24 jaar	20	38	25	24	107
anders, 25-44 jaar	85	76	52	48	261
anders, 45-64 jaar	47	70	60	90	267
anders, 65-74 jaar	13	25	22	48	108
anders, 75 jaar en ouder	15	27	32	49	123
<b>totaal</b>	<b>11.011</b>	<b>12.391</b>	<b>10.199</b>	<b>8.858</b>	<b>42.459</b>

Bron: BRP, BAG en TAXWOZ

**Tabel 6.3b Woonsituatie huishoudens naar type huishouden en woninggrootte, relatief  
(peildatum 1 januari 2017)**

type huishouden	80 m <sup>2</sup> en minder	tussen 80 en 105m <sup>2</sup>	tussen 105 en 135 m <sup>2</sup>	meer dan 135 m <sup>2</sup>	totaal
alleenwonend, t/m 24 jaar	83%	9%	5%	3%	100%
alleenwonend, 25-44 jaar	60%	26%	11%	4%	100%
alleenwonend, 45-64 jaar	40%	35%	17%	9%	100%
alleenwonend, 65-74 jaar	31%	38%	19%	13%	100%
alleenwonend, 75 jaar en ouder	45%	30%	14%	10%	100%
eenoudergezin, t/m 24 jaar	52%	36%	8%	4%	100%
eenoudergezin, 25-44 jaar	34%	41%	21%	5%	100%
eenoudergezin, 45-64 jaar	21%	37%	27%	14%	100%
eenoudergezin, 65-74 jaar	29%	37%	19%	15%	100%
eenoudergezin, 75 jaar en ouder	14%	34%	24%	27%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, t/m 24 jaar	57%	30%	8%	5%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 25-44 jaar	32%	31%	25%	12%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 45-64 jaar	11%	27%	30%	32%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 65-74 jaar	11%	29%	29%	31%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 75 jaar en ouder	20%	33%	23%	24%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, t/m 24 jaar	58%	42%	0%	0%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 25-44 jaar	13%	28%	35%	25%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 45-64 jaar	6%	22%	32%	40%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 65-74 jaar	12%	26%	28%	35%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 75 jaar en ouder	13%	25%	28%	34%	100%
anders, t/m 24 jaar	19%	36%	23%	22%	100%
anders, 25-44 jaar	33%	29%	20%	18%	100%
anders, 45-64 jaar	18%	26%	22%	34%	100%
anders, 65-74 jaar	12%	23%	20%	44%	100%
anders, 75 jaar en ouder	12%	22%	26%	40%	100%
<b>totaal</b>	<b>26%</b>	<b>29%</b>	<b>24%</b>	<b>21%</b>	<b>100%</b>

Bron: BRP, BAG en TAXWOZ

### Type huishouden en WOZ-waarde woning

De woningvoorraad is naar WOZ-waarde van de woning in zes categorieën ingedeeld:

- tot € 153.000;
- € 153.000 tot € 174.000;
- € 174.000 tot € 200.000;
- € 200.000 tot € 250.000;
- € 250.000 tot € 350.000;
- € 350.000 en hoger.

Alleenwonenden en eenoudergezinnen wonen in ruime meerderheid in woningen in de beide categorieën met een WOZ-waarde tot € 174.000. Gehuwden en samenwonenden, met en zonder thuiswonende kinderen, zijn vooral gehuisvest in woningen tot € 174.000 en –wat minder– vanaf € 250.000. In de beide segmenten tussen € 174.000 en € 250.000 variëren de aandelen huishoudens van 7 tot 18%.

**Tabel 6.4a Woonsituatie huishoudens naar type en WOZ-waarde, absoluut (peildatum 1 januari 2017)**

type huishouden	€ 153.000	€ 153.000 tot € 174.000	€ 174.000 tot € 200.000	€ 200.000 tot € 250.000	€ 250.000 tot € 350.000	€ 350.000 en hoger	totaal
	tot € 153.000	tot € 174.000	tot € 200.000	tot € 250.000	tot € 350.000		
alleenwonend, t/m 24 jaar	530	17	9	13	4	2	575
alleenwonend, 25-44 jaar	3.039	381	251	145	62	23	3.901
alleenwonend, 45-64 jaar	2.806	579	403	355	221	121	4.485
alleenwonend, 65-74 jaar	1.189	313	232	211	163	123	2.231
alleenwonend, 75 jaar en ouder	2.027	323	233	210	213	169	3.175
eenoudergezin, t/m 24 jaar	41	5	4	0	0	0	50
eenoudergezin, 25-44 jaar	849	202	155	67	26	7	1.306
eenoudergezin, 45-64 jaar	722	235	211	180	100	65	1.513
eenoudergezin, 65-74 jaar	61	13	11	10	9	7	111
eenoudergezin, 75 jaar en ouder	45	15	10	6	17	18	111
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, t/m 24 jaar	209	19	18	3	2	2	253
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 25-44 jaar	1.175	366	372	341	172	45	2.471
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 45-64 jaar	1.023	562	500	679	709	547	4.020
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 65-74 jaar	882	468	423	517	512	566	3.368
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 75 jaar en ouder	796	296	207	247	261	316	2.123
gehuwd/samenwonend met kinderen, t/m 24 jaar	24	0	0	0	0	0	24
gehuwd/samenwonend met kinderen, 25-44 jaar	1.349	834	884	905	768	308	5.048
gehuwd/samenwonend met kinderen, 45-64 jaar	1.193	835	837	1.126	1.225	1.037	6.253
gehuwd/samenwonend met kinderen, 65-74 jaar	124	54	41	43	49	80	391
gehuwd/samenwonend met kinderen, 75 jaar en ouder	54	25	25	21	25	34	184
anders, t/m 24 jaar	63	15	10	9	9	1	107
anders, 25-44 jaar	172	25	22	30	8	4	261
anders, 45-64 jaar	131	22	24	28	32	30	267
anders, 65-74 jaar	29	14	9	13	20	23	108
anders, 75 jaar en ouder	29	12	13	23	20	26	123
<b>totaal</b>	<b>18.562</b>	<b>5.630</b>	<b>4.904</b>	<b>5.182</b>	<b>4.627</b>	<b>3.554</b>	<b>42.459</b>

Bron: BRP, BAG en TAXWOZ

### Type huishouden en bouwperiode woning

Als laatste kijken we in dit onderdeel naar de bouwperiode van de woning (zie tabel 6.5). Hier laten alle typen huishoudens overwegend eenzelfde beeld zien. Uitzondering zijn gehuwden en samenwonenden met thuiswonende kinderen, hen komen we wat vaker in woningen uit de periodes tussen 1990 en 2004 en vanaf 2005 tegen dan de andere typen huishoudens.

**Tabel 6.4b Woonsituatie huishoudens naar type en WOZ-waarde, relatief (peildatum 1 januari 2017)**

type huishouden	€ 153.000	€ 174.000	€ 200.000	€ 250.000	€ 350.000	€ 350.000 en hoger	totaal
	tot €153.000	tot € 174.000	tot € 200.000	tot € 250.000	tot € 350.000		
alleenwonend, t/m 24 jaar	92%	3%	2%	2%	1%	0%	100%
alleenwonend, 25-44 jaar	78%	10%	6%	4%	2%	1%	100%
alleenwonend, 45-64 jaar	63%	13%	9%	8%	5%	3%	100%
alleenwonend, 65-74 jaar	53%	14%	10%	9%	7%	6%	100%
alleenwonend, 75 jaar en ouder	64%	10%	7%	7%	7%	5%	100%
eenoudergezin, t/m 24 jaar	82%	10%	8%	0%	0%	0%	100%
eenoudergezin, 25-44 jaar	65%	15%	12%	5%	2%	1%	100%
eenoudergezin, 45-64 jaar	48%	16%	14%	12%	7%	4%	100%
eenoudergezin, 65-74 jaar	55%	12%	10%	9%	8%	6%	100%
eenoudergezin, 75 jaar en ouder	41%	14%	9%	5%	15%	16%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, t/m 24 jaar	83%	8%	7%	1%	1%	1%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 25-44 jaar	48%	15%	15%	14%	7%	2%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 45-64 jaar	25%	14%	12%	17%	18%	14%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 65-74 jaar	26%	14%	13%	15%	15%	17%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 75 jaar en ouder	37%	14%	10%	12%	12%	15%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, t/m 24 jaar	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 25-44 jaar	27%	17%	18%	18%	15%	6%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 45-64 jaar	19%	13%	13%	18%	20%	17%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 65-74 jaar	32%	14%	10%	11%	13%	20%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 75 jaar en ouder	29%	14%	14%	11%	14%	18%	100%
anders, t/m 24 jaar	59%	14%	9%	8%	8%	1%	100%
anders, 25-44 jaar	66%	10%	8%	11%	3%	2%	100%
anders, 45-64 jaar	49%	8%	9%	10%	12%	11%	100%
anders, 65-74 jaar	27%	13%	8%	12%	19%	21%	100%
anders, 75 jaar en ouder	24%	10%	11%	19%	16%	21%	100%
totaal	44%	13%	12%	12%	11%	8%	100%

Bron: BRP, BAG en TAXWOZ

**Tabel 6.5a Woonsituatie huishoudens naar type huishouden en bouwperiode van de woning, absoluut (peildatum 1 januari 2017)**

type huishouden	voor 1945	1945-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	2005 en later	totaal
	alleenwonend, t/m 24 jaar	174	57	166	121	27	
alleenwonend, 25-44 jaar	1.099	513	1.013	534	399	343	3.901
alleenwonend, 45-64 jaar	1.047	519	1.009	841	790	279	4.485
alleenwonend, 65-74 jaar	423	223	497	467	452	169	2.231
alleenwonend, 75 jaar en ouder	311	346	916	467	964	171	3.175
eenoudergezin, t/m 24 jaar	9	9	21	2	5	4	50
eenoudergezin, 25-44 jaar	279	172	326	174	187	168	1.306
eenoudergezin, 45-64 jaar	332	157	359	276	289	100	1.513
eenoudergezin, 65-74 jaar	42	15	25	13	15	1	111
eenoudergezin, 75 jaar en ouder	37	17	25	10	18	4	111
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, t/m 24 jaar	63	21	99	28	22	20	253
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 25-44 jaar	751	238	529	242	357	354	2.471
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 45-64 jaar	929	318	671	807	1.011	284	4.020
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 65-74 jaar	612	289	714	708	822	223	3.368
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 75 jaar en ouder	278	182	618	324	592	129	2.123
gehuwd/samenwonend met kinderen, t/m 24 jaar	7	2	10	3	1	1	24
gehuwd/samenwonend met kinderen, 25-44 jaar	1.032	447	919	705	1.072	873	5.048
gehuwd/samenwonend met kinderen, 45-64 jaar	1.354	439	993	994	1.822	651	6.253
gehuwd/samenwonend met kinderen, 65-74 jaar	95	39	83	74	81	19	391
gehuwd/samenwonend met kinderen, 75 jaar en ouder	60	20	44	13	33	14	184
anders, t/m 24 jaar	35	3	21	4	32	12	107
anders, 25-44 jaar	101	18	65	13	32	32	261
anders, 45-64 jaar	106	24	61	30	36	10	267
anders, 65-74 jaar	46	9	20	14	15	4	108
anders, 75 jaar en ouder	28	14	32	18	23	8	123
totaal	9.250	4.091	9.236	6.882	9.097	3.903	42.459

Bron: BRP, BAG en TAXWOZ

**Tabel 6.5b Woonsituatie huishoudens naar type huishouden en bouwperiode van de woning, relatief (peildatum 1 januari 2017)**

type huishouden	voor 1945	1945- 1959	1960- 1974	1975- 1989	1990- 2004	2005 en later	totaal
alleenwonend, t/m 24 jaar	30%	10%	29%	21%	5%	5%	100%
alleenwonend, 25-44 jaar	28%	13%	26%	14%	10%	9%	100%
alleenwonend, 45-64 jaar	23%	12%	22%	19%	18%	6%	100%
alleenwonend, 65-74 jaar	19%	10%	22%	21%	20%	8%	100%
alleenwonend, 75 jaar en ouder	10%	11%	29%	15%	30%	5%	100%
eenoudergezin, t/m 24 jaar	18%	18%	42%	4%	10%	8%	100%
eenoudergezin, 25-44 jaar	21%	13%	25%	13%	14%	13%	100%
eenoudergezin, 45-64 jaar	22%	10%	24%	18%	19%	7%	100%
eenoudergezin, 65-74 jaar	38%	14%	23%	12%	14%	1%	100%
eenoudergezin, 75 jaar en ouder	33%	15%	23%	9%	16%	4%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, t/m 24 jaar	25%	8%	39%	11%	9%	8%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 25-44 jaar	30%	10%	21%	10%	14%	14%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 45-64 jaar	23%	8%	17%	20%	25%	7%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 65-74 jaar	18%	9%	21%	21%	24%	7%	100%
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 75 jaar en ouder	13%	9%	29%	15%	28%	6%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, t/m 24 jaar	29%	8%	42%	13%	4%	4%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 25-44 jaar	20%	9%	18%	14%	21%	17%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 45-64 jaar	22%	7%	16%	16%	29%	10%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 65-74 jaar	24%	10%	21%	19%	21%	5%	100%
gehuwd/samenwonend met kinderen, 75 jaar en ouder	33%	11%	24%	7%	18%	8%	100%
anders, t/m 24 jaar	33%	3%	20%	4%	30%	11%	100%
anders, 25-44 jaar	39%	7%	25%	5%	12%	12%	100%
anders, 45-64 jaar	40%	9%	23%	11%	13%	4%	100%
anders, 65-74 jaar	43%	8%	19%	13%	14%	4%	100%
anders, 75 jaar en ouder	23%	11%	26%	15%	19%	7%	100%
totaal	22%	10%	22%	16%	21%	9%	100%

Bron: BRP, BAG en TAXWOZ

## 7. Inkomensontwikkeling en doelgroep

In het kader van de nieuwe Woningwet moeten toegelaten instellingen zich richten op het verhuren van betaalbare huurwoningen aan huishoudens met een relatief laag inkomen. Deze huishoudens vormen de doelgroep 'Toewijzing sociale huurwoning'. Met behulp van de resultaten van de Regionale Inkomensonderzoeken van het Centraal Bureau voor de Statistiek kan de ontwikkeling van de doelgroep en hun woonsituatie in beeld worden gebracht. De laatst bekende gegevens van het CBS gaan over het belastingjaar 2014. De gegevens hebben betrekking op particuliere huishoudens met inkomen excl. studenten.

### Besteedbaar inkomen

Het Centraal Bureau voor de Statistiek verzamelt ieder jaar inkomensgegevens aan de hand van belastingaanslagen. Omdat het enige tijd duurt voor de Belastingdienst een belastingjaar volledig heeft afgesloten, zit er een vertraging in het peiljaar van het inkomen en de datum van publicatie. De gegevens in deze paragraaf hebben betrekking op het gemiddeld **besteedbaar inkomen** van huishoudens. De inkomensgroepen in de volgende paragrafen zijn afgebakend aan de hand van het **belastbaar inkomen**.

De laatst bekende gegevens van het CBS hebben betrekking op het belastingjaar 2014. Uit tabel 7.1 blijkt dat het gemiddelde besteedbaar inkomen van de 42.370 Deventer huishoudens met inkomsten in dat jaar € 34.200 was. Het gemiddelde is in Deventer tussen 2007 en 2014 gestegen van € 31.100 naar € 34.200, een stijging van 10,0%. Het landelijk gemiddelde is in dezelfde periode met 7,7% gestegen van € 33.600 naar € 36.200.

De hoogste gemiddeld besteedbare inkomens komen we in Deventer tegen in het buitengebied van Bathmen (€ 46.300), Rollecatekwartier (€ 45.500), Diepenveen (€ 45.400), Colmschate-Vijfhoek (€ 44.300) en Schalkhaar (€ 41.900). De vijf gebieden met de laagste gemiddeldes zijn Rivierenwijk (€ 24.100), Ludgeruskwartier/Tuindorp (€ 25.000), Oranjekwartier/ Landsherenkwartier (€ 25.300), Nieuwe Zandweerd (€ 26.400) en Voorstad-Oost (€ 26.800).

**Tabel 7.1 Aantal huishoudens met inkomen en gemiddeld besteedbaar inkomen per gebied, 2007, 2011 en 2014**

gebied	2007		2011		2014	
	aantal huishoudens	gemiddeld besteedbaar inkomen	aantal huishoudens	gemiddeld besteedbaar inkomen	aantal huishoudens	gemiddeld besteedbaar inkomen
Binnenstad	3.760	31.000	4.020	30.400	3.950	32.600
De Hoven	880	32.600	960	34.800	970	37.500
Oude Zandweerd	3.640	29.000	3.580	30.900	3.690	31.800
Nieuwe Zandweerd	1.960	23.600	2.110	25.200	2.010	26.400
Voorstad-West	1.940	25.100	1.750	28.200	1.790	29.300
Voorstad-Centrum	1.350	25.800	1.350	28.000	1.370	29.400
Voorstad-Oost	1.450	25.800	1.430	26.200	1.520	26.800
Borgele/Platvoet	2.200	29.900	2.440	29.500	2.600	29.900
Ludgeruskwartier/Tuindorp	2.400	21.700	2.420	24.100	2.410	25.000
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	2.110	22.700	1.980	24.600	1.950	25.300
Rollecatekwartier	490	42.700	500	43.700	500	45.500
Rivierenwijk	1.920	22.200	1.640	23.200	1.590	24.100
Bergweide	.	.	.	.	.	.
Colmschate-Noord	2.400	30.500	2.500	33.000	2.470	33.900
Colmschate-Vijfhoek	3.650	38.300	4.180	41.100	4.280	44.300
Colmschate-Zuid oud	720	35.500	770	36.400	770	37.100
Colmschate-Zuid nieuw	3.160	35.700	3.230	36.200	3.250	37.700
Diepenveen	1.910	41.500	1.890	41.900	1.890	45.400
Schalkhaar	1.870	40.500	1.830	39.100	2.010	41.900
Okkenbroek	140	36.300	130	32.300	120	34.700
Lettele	550	41.100	590	39.000	620	40.400
dorp Bathmen	1.750	36.700	1.800	38.500	1.810	40.600
buitengebied Bathmen	420	46.400	460	43.300	460	46.300
totaal Deventer	40.930	31.100	41.880	32.500	42.370	34.200

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Regionaal Inkomensonderzoek 2007, 2011 en 2014

Door afronding op tientallen kan het totaal verschillen van de som van de cellen

### Omvang inkomensgroepen (op basis van belastbaar inkomen)

In 2007 heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek voor het eerst enkele gegevens over de zogenoemde doelgroep van woonbeleid beschikbaar gesteld. Van de destijds 40.930 Deventer huishoudens met inkomsten behoorden er 14.710 tot de doelgroep (36%).

Toegelaten instellingen moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) toewijzen aan hun doelgroepen.

- De belangrijkste doelgroep van toegelaten instellingen zijn huishoudens met een inkomen beneden € 36.135 (prijspeil 2017). De toegelaten instelling moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.
- Daarnaast mogen toegelaten instellingen tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.135 en € 40.349 (prijspeil 2017). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.135.

De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen toegelaten instellingen vrij toewijzen. De inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd (€ 33.614 in 2011, € 34.678 in 2014, € 36.165 in 2017).

In 2011 behoorden 19.500 van de 41.880 Deventer huishoudens tot de doelgroep met een inkomen tot € 33.614, 47% van alle huishoudens. Daarnaast hadden in dat jaar 2.930 huishoudens (7%), een inkomen tussen € 33.614 en € 38.000, 3.130 (7%) een inkomen tussen € 38.000 en € 43.000 en 16.320 (39%) een inkomen vanaf € 43.000. Uit de meest recente gegevens van 2014 blijkt dat in dat jaar 21.340 van de 42.370 huishoudens (50%) tot de doelgroep (inkomen tot € 34.678) behoorden. De inkomensgroep € 34.678–€ 38.690 telde 2.570 huishoudens, 6% van alle huishoudens. We treffen 3.380 huishoudens (8%) aan in de inkomensgroep € 38.691–€ 44.359, 15.080 huishoudens (36%) in de hoogste inkomensgroep vanaf € 44.360 (zie tabel 7.2).

De doelgroep in Deventer is dus zowel in absolute als in relatieve zin gegroeid. Ter vergelijking: in dezelfde periode steeg landelijk het aandeel van de doelgroep van 35% in 2007 via 46% in 2011 naar 49% in 2014.

**Tabel 7.2 Aantal huishoudens in woningen Deventer naar inkomensgroepen van woonbeleid 2014**

	belastbaar inkomen				totaal
	tot € 34.678	€ 34.678 – € 38.690	€ 38.690 – € 44.359	vanaf € 44.360	
Binnenstad	2.110	240	300	1.330	3.950
De Hoven	390	70	100	410	970
Oude Zandweerd	1.990	220	290	1.180	3.690
Nieuwe Zandweerd	1.350	130	150	380	2.010
Voorstad-West	1.120	90	120	450	1.790
Voorstad-Centrum	830	80	110	360	1.370
Voorstad-Oost	1.010	100	110	310	1.520
Borgele/Platvoet	1.590	170	200	650	2.600
Ludgeruskwartier/Tuindorp	1.760	150	140	370	2.410
Oranjekwartier/Lansherenkwartier	1.440	120	130	270	1.950
Rollecatekwartier	130	20	50	320	500
Rivierenwijk	1.220	100	100	170	1.590
Bergweide	150	20	30	150	350
Colmschate-Noord	1.100	190	270	920	2.470
Colmschate-Vijfhoek	1.140	250	380	2.510	4.280
Colmschate-Zuid oud	310	60	70	340	770
Colmschate-Zuid nieuw	1.240	210	310	1.500	3.250
Diepenveen	630	90	140	1.030	1.890
Schalkhaar	740	120	160	1.000	2.010
Okkenbroek	60	10	10	50	120
Lettele	270	30	50	280	620
dorp Bathmen	660	100	170	880	1.810
buitengebied Bathmen	170	40	50	230	460
totaal Deventer, abs.	21.340	2.570	3.380	15.080	42.370
totaal Deventer, rel.	50%	6%	8%	36%	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Regionaal Inkomensonderzoek 2014

*Door afronding op tientallen kan het totaal verschillen van de som van de cellen*

Van de 21.340 huishoudens in de laagste inkomensgroep woonde in 2014 64% in een huurwoning en 36% in een koopwoning. Onder de 2.570 huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 38.690 was de huur-koopverhouding 39%: 61%, onder de 3.380 huishoudens met een inkomen tussen € 38.690 en € 44.359 was deze verhouding 28%:72%. Van de 15.080 huishoudens in de hoogste inkomensgroep wonen de meeste in een koopwoning: 87%.

De volgende tabellen laten de verdeling van de huishoudens over de onderscheiden inkomensgroepen en gebieden in Deventer en hun woonsituatie (huurwoning, koopwoning, huurwoning met ontvangst woontoeslag) zien.

Tabel 7.3 toont over het belastingjaar 2014 een totaalaantal van 17.520 huishoudens met inkomsten die in een huurwoning woonachtig waren. Een ruime meerderheid van 78% had in 2014 een belastbaar inkomen tot € 34.678, 6% in de inkomensklasse € 34.678-€ 38.690, 5% had een belastbaar inkomen tussen € 38.690 en € 44.359 en 11% een hoger inkomen. Landelijk was de verdeling in 2014: 75% tot € 34.678, 5% tussen € 34.678 en € 38.690, 5% tussen € 38.690 en € 44.359 en 14% een hoger inkomen.

**Tabel 7.3 Aantal huishoudens in huurwoningen Deventer naar inkomensgroepen 2014**

	belastbaar inkomen				totaal
	tot € 34.678	€ 34.678 – € 38.690	€ 38.690 – € 44.359	vanaf € 44.360	
Binnenstad	1.610	140	140	450	2.340
De Hoven	130	10	10	20	170
Oude Zandweerd	1.130	80	60	110	1.380
Nieuwe Zandweerd	950	60	70	100	1.180
Voorstad-West	820	50	50	60	980
Voorstad-Centrum	500	30	50	40	620
Voorstad-Oost	730	50	40	40	860
Borgele/Platvoet	1.280	100	90	130	1.600
Ludgeruskwartier/Tuindorp	1.370	60	60	100	1.590
Oranjekwartier/Lansherenkwartier	1.160	70	60	100	1.390
Rollecatekwartier	40	0	0	10	50
Rivierenwijk	800	40	50	60	950
Bergweide	110	10	10	80	210
Colmschate-Noord	460	40	30	60	590
Colmschate-Vijfhoek	420	50	50	130	650
Colmschate-Zuid oud	170	20	20	90	300
Colmschate-Zuid nieuw	720	80	80	160	1.040
Diepenveen	350	30	30	80	490
Schalkhaar	440	40	30	80	590
Okkenbroek	30	0	0	10	40
Lettele	110	10	10	30	160
dorp Bathmen	300	20	30	50	400
buitengebied Bathmen	50	0	0	20	70
totaal Deventer, abs.	13.630	990	950	1.950	17.520
totaal Deventer, rel.	78%	6%	5%	11%	100%

*Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Regionaal Inkomensonderzoek 2014*

*Door afronding op tientallen kan het totaal verschillen van de som van de cellen*

Er waren in het belastingjaar 2014 in totaal 24.850 huishoudens met inkomsten die in een koopwoning woonden. Van hen had 31% in 2014 een belastbaar inkomen tot € 34.678, 6% viel in de inkomensklasse € 34.678-€ 38.690, 10% had een belastbaar inkomen tussen € 38.690 en € 44.359 en 53% zat in de hoogste inkomensgroep (zie tabel 7.4).

Van de 17.520 huishoudens in een huurwoning ontvingen er 7.440 (42%) huurtoeslag, logischerwijs bijna allemaal in de laagste inkomensgroep (zie tabel 7.5).

**Tabel 7.4 Aantal huishoudens in koopwoningen Deventer naar inkomensgroepen 2014**

	belastbaar inkomen				totaal
	tot € 34.678	€ 34.678 – € 38.690	€ 38.690 – € 44.359	vanaf € 44.360	
Binnenstad	500	100	160	880	1.610
De Hoven	260	60	90	390	800
Oude Zandweerd	860	140	230	1.070	2.310
Nieuwe Zandweerd	400	70	80	280	830
Voorstad-West	300	40	70	390	810
Voorstad-Centrum	330	50	60	320	750
Voorstad-Oost	280	50	70	270	660
Borgele/Platvoet	310	70	110	520	1.000
Ludgeruskwartier/Tuindorp	390	90	80	270	820
Oranjekwartier/Lansherenkwartier	280	50	70	170	560
Rollecatekwartier	90	20	50	310	450
Rivierenwijk	420	60	50	110	640
Bergweide	40	10	20	70	140
Colmschate-Noord	640	150	240	860	1.880
Colmschate-Vijfhoek	720	200	330	2.380	3.630
Colmschate-Zuid oud	140	40	50	250	470
Colmschate-Zuid nieuw	520	130	230	1.340	2.210
Diepenveen	280	60	110	950	1.400
Schalkhaar	300	80	130	920	1.420
Okkenbroek	30	10	10	40	80
Lettele	160	20	40	250	460
dorp Bathmen	360	80	140	830	1.410
buitengebied Bathmen	120	40	50	210	390
totaal Deventer, abs.	7.710	1.580	2.430	13.130	24.850
totaal Deventer, rel.	31%	6%	10%	53%	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Regionaal Inkomensonderzoek 2014  
 Door afronding op tientallen kan het totaal verschillen van de som van de cellen

**Tabel 7.5 Aantal huishoudens in huurwoningen met in 2014 ontvangen huurtoeslag naar inkomensgroepen**

	belastbaar inkomen				totaal
	tot € 34.678	€ 34.678 – € 38.690	€ 38.690 – € 44.359	vanaf € 44.360	
Binnenstad	750	0	0	0	750
De Hoven	70	0	0	0	70
Oude Zandweerd	620	0	0	0	620
Nieuwe Zandweerd	520	0	0	0	520
Voorstad-West	500	0	0	0	500
Voorstad-Centrum	270	0	0	0	270
Voorstad-Oost	410	0	0	0	410
Borgele/Platvoet	730	0	0	0	730
Ludgeruskwartier/Tuindorp	820	0	0	0	820
Oranjekwartier/Lansherenkwartier	740	0	0	0	740
Rollecatekwartier	10	0	0	0	10
Rivierenwijk	410	0	0	0	410
Bergweide	40	0	0	0	40
Colmschate-Noord	260	0	0	0	260
Colmschate-Vijfhoek	260	0	0	0	260
Colmschate-Zuid oud	30	0	0	0	30
Colmschate-Zuid nieuw	420	0	0	0	420
Diepenveen	150	0	0	0	150
Schalkhaar	190	0	0	0	190
Okkenbroek	20	0	0	0	20
Lettele	20	0	0	0	20
dorp Bathmen	140	0	0	0	140
buitengebied Bathmen	0	0	0	0	0
totaal Deventer, abs.	7.360	30	20	30	7.440
totaal Deventer, rel.	99%	0%	0%	0%	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Regionaal Inkomensonderzoek 2014  
 Door afronding op tientallen kan het totaal verschillen van de som van de cellen



### Omvang doelgroep kernvoorraad

De doelgroep van de kernvoorraad omvat alle huishoudens in de zogenoemde Europadoelgroep, dat zijn huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.678 (peiljaar 2014). De doelgroep telde in 2014 in Deventer 21.340 huishoudens. De doelgroep woont vaker in een huurwoning (64%) dan in een koopwoning (36%). In totaal 7.380 van de 13.630 huishoudens (54%) in de doelgroep met een huurwoning ontvingen in 2014 huurtoeslag.

**Tabel 7.6 Omvang doelgroep kernvoorraad naar woonsituatie 2014**

	woonachtig in huurwoning	waarvan huurtoeslag ontvangen	woonachtig in koopwoning	totaal doelgroep
Binnenstad	1.610	750	500	2.110
De Hoven	130	70	260	390
Oude Zandweerd	1.130	620	860	1.990
Nieuwe Zandweerd	950	520	400	1.350
Voorstad-West	820	500	300	1.120
Voorstad-Centrum	500	270	330	830
Voorstad-Oost	730	410	280	1.010
Borgele/Platvoet	1.280	730	310	1.590
Ludgeruskwartier/Tuindorp	1.370	820	390	1.760
Oranjekwartier/Lansherenkwartier	1.160	740	280	1.440
Rollecatekwartier	40	10	90	130
Rivierenwijk	800	410	420	1.220
Bergweide	110	40	40	150
Colmschate-Noord	460	260	640	1.100
Colmschate-Vijfhoek	420	260	720	1.140
Colmschate-Zuid oud	170	30	140	310
Colmschate-Zuid nieuw	720	420	520	1.240
Diepenveen	350	150	280	630
Schalkhaar	440	190	300	740
Okkenbroek	30	20	30	60
Lettele	110	20	160	270
dorp Bathmen	300	140	360	660
buitengebied Bathmen	50	0	120	170
totaal Deventer	13.630	7.380	7.710	21.340

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Regionaal Inkomensonderzoek 2014  
Door afronding op tientallen kan het totaal verschillen van de som van de cellen

## 8. Gevraagde en gewenste woningvoorraad

In dit onderdeel is met behulp van gegevens uit het woningtoewijzingsysteem DOMIS van Woonkeus Stedendriehoek inzichtelijk gemaakt op welke woningen woningzoekenden naar een huurwoning in Deventer hebben gereageerd. Het gaat dan om het woningaanbod van de toegelaten instellingen Ieder1, De Marken, Mooiland, Rentree en Vestia. Het aanbod beperkt zich tot het jaar 2016. De aangesloten verhuurders zijn in 2015 overgegaan op een nieuw woningtoewijzingsysteem, niet alle gegevens over dat jaar zijn in het nieuwe systeem ingevuld. Bovendien moeten toegelaten instellingen per 1 januari 2016 ten minste 95% van de doelgroep van huurotoeslag bij nieuwe verhuring een woning toewijzen tot de aftoppingsgrens, 'passend toewijzen' geheten. Dit is van invloed geweest op het aantal reacties sindsdien.

Bewegingen op de koopwoningmarkt worden inzichtelijk gemaakt met behulp van gegevens uit Woningmarktincijfers.nl. Voor dit onderdeel is ook gesproken met Deventer makelaars.

Daarnaast is nog een keer gebruik gemaakt van de gegevens uit het Woningmarktonderzoek Deventer 2014. Destijds zijn op basis van verhuisgeneigdheid en woonwensen de te verwachten vraag en aanbod op de markt in beeld gebracht, maar zonder de woonbehoeften in relatie te brengen met de bewonerskenmerken, in het bijzonder de doelgroepen jongeren tot en met 24 jaar en ouderen van 65-74 jaar en 75 jaar en ouder. Voor dit onderdeel is ook onderzocht wat de omvang en samenstelling van de kernvoorraad in de gemeente Deventer is.

### Inzicht in woningvraag Woonkeus Stedendriehoek

Het woningaanbod in het woningtoewijzingsysteem DOMIS van Woonkeus Stedendriehoek was in 2016 996 woningen groot. In 248 gevallen ging het om woningbemiddelingen. Deze 248 woningen zijn niet geadverteerd maar rechtstreeks toegewezen aan een woningzoekende. Dit onderdeel van de woningmarktanalyse gaat in op de 748 woningen die wel zijn geadverteerd.

**Tabel 8.1 Aantal reacties en locatie woningaanbod Woonkeus/DOMIS 2016**

	aantal	%
woningaanbod in DOMIS 2016	748	100%
waarvan aantal reacties per woning		
1-15	187	25%
16-30	109	15%
31-45	119	16%
46-60	111	15%
61-100	161	21%
meer dan 100	61	8%
waarvan in gebied:		
Binnenstad	85	11%
De Hoven	5	1%
Oude Zandweerd	53	7%
Nieuwe Zandweerd	59	8%
Voorstad-West	34	5%
Voorstad-Centrum	19	3%
Voorstad-Oost	34	5%
Borgele/Platvoet	77	10%
Ludgeruskwartier/Tuindorp	114	15%
Oranjekwartier/Landsherenkwartier	85	11%
Rollecatekwartier	1	0%
Rivierenwijk	29	4%
Bergweide	2	0%
Colmschate-Noord	24	3%
Colmschate-Vijfhoek	24	3%
Colmschate-Zuid oud	2	0%
Colmschate-Zuid nieuw	32	4%
Diepenveen	18	2%
Schalkhaar	29	4%
Okkenbroek	2	0%
Lettele	2	0%
dorp Bathmen	18	2%



De meeste woningen werden aangeboden in Ludgeruskwartier/Tuindorp (15%), Oranjekwartier/Landsherenkwartier (11%), Binnenstad (11%) en Borgele/Platvoet (10%). De aantallen variëren verder van 8% van de woningen waarvoor meer dan 100 reacties zijn ontvangen tot 25% woningen met 1 tot 15 reacties.

Het merendeel (63%) van de aangeboden woningen had een netto huur tussen € 402,93 en € 586,68. Door middel van een koppeling van de DOMIS-gegevens met gegevens uit de Basisregistratie Personen, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen en TAXWOZ weten we dat de helft van de woningen is toegewezen aan eenpersoonshuishoudens, vooral in de leeftijd 25-64 jaar. Ook onder de toewijzingen aan meerpersoonshuishoudens vormen 25-64 jarigen de grootste leeftijdsgroep (34%). 11% van de woningen is in 2016 toegewezen aan jongeren tot 25 jaar, 6% aan 75-plussers. Qua woningtype betreft het vooral etagewoningen (60%) en woningen met een kleine gebruiksoppervlakte tot 80 m<sup>2</sup> (49%).

**Tabel 8.2 Kenmerken toegewezen woningaanbod 2016 Woonkeus/DOMIS en bewoners**

	aantal	%
huurprijsklasse (bron: DOMIS)		
t/m € 409,92	38	5%
€ 409,93 t/m € 586,68	489	65%
€ 586,69 t/m € 628,76	115	15%
€ 628,77 t/m 710,68	106	14%
totaal	748	100%
type huishouden (bron: BRP)		
eenpersoonshuishouden, t/m 24 jaar	48	6%
eenpersoonshuishouden, 25-64 jaar	302	40%
eenpersoonshuishouden, 65-74 jaar	22	3%
eenpersoonshouden, 75 jaar en ouder	14	2%
meerpersoonshuishouden, t/m 24 jaar	37	5%
meerpersoonshuishouden, 25-64 jaar	257	34%
meerpersoonshuishouden, 65-74 jaar	14	2%
meerpersoonshuishouden, 75 jaar en ouder	12	4%
onbekend	42	6%
type woning (bron: TAXWOZ)		
2-onder-1-kap	18	2%
hoekwoning	62	8%
rijwoning	181	24%
etagewoning	445	60%
onbekend	42	6%
gebruiksoppervlak (bron: BAG)		
80 m <sup>2</sup> en minder	369	49%
tussen 80 en 105 m <sup>2</sup>	253	34%
tussen 105 en 135 m <sup>2</sup>	69	9%
meer dan 135m <sup>2</sup>	15	2%
onbekend	42	6%
verhuurder (bron: DOMIS)		
leder1	479	64%
Rentree	156	21%
de Marken	51	7%
overige verhuurders	20	3%
onbekend	42	6%

Tabel 8.3 toont per woningkenmerk het aantal binnengekomen reacties.

**Tabel 8.3 Aantal reacties toegewezen woningaanbod Woonkeus/DOMIS 2016**

	aantal reacties						Totaal
	1-15	16-30	31-45	46-60	61-100	meer dan 100	
totaal	187	109	119	111	161	61	748
waarvan:							
t/m € 409,92	9	6	11	2	10	0	38
€ 409,93 t/m € 586,68	83	56	81	94	121	54	489
€ 586,69 t/m € 628,76	27	20	17	15	30	6	115
€ 628,77 t/m 710,68	68	27	10	0	0	1	106
2-onder-1-kap	4	3	4	1	3	3	18
hoekwoning	17	9	2	8	10	16	62
rijwoning	52	25	18	12	43	31	181
etagewoning	94	67	91	84	100	9	445
onbekend	20	5	4	6	5	2	42
80 m <sup>2</sup> en minder	67	41	66	60	102	33	369
tussen 80 en 105 m <sup>2</sup>	67	42	35	40	45	24	253
tussen 105 en 135 m <sup>2</sup>	30	17	9	3	8	2	69
meer dan 135m <sup>2</sup>	3	4	5	2	1	0	42
onbekend	20	5	4	6	5	2	42
leder1	110	75	83	82	99	30	479
Rentree	30	11	18	17	54	26	156
de Marken	23	10	7	6	2	3	51
overige verhuurders	4	8	7	0	1	0	20
onbekend	20	5	4	6	5	2	42

### Inzicht in woningvraag koopsector

Om inzicht in ontwikkelingen op de koopwoningmarkt te bieden, is gebruik gemaakt van gegevens van Woningmarktincijfers.nl<sup>2</sup>

#### Trends gemiddelde koopsom

Uit gegevens van de afgelopen 10 jaar valt op dat de algehele gemiddelde koopsom (van alle woningtypes), na in 2007/2008 te zijn gedaald tot een dieptepunt in 2013, sindsdien weer stijgende is. Dit geldt voor de gebieden Deventer, Salland, Overijssel en Nederland in het algemeen. De koper betaalt dus weer een hoger bedrag voor een huis. De grootste prijsstijging vindt plaats tussen de jaren 2015 en 2016. Dit geldt voor Deventer, Salland, Overijssel en Nederland in het algemeen, en tevens voor alle woningtypen. De gemiddelde koopsom in Deventer is van €194.617 in 2014 met 6,4% gestegen naar € 207.086 euro in 2016).

De gemiddelde koopsom ligt in Deventer tussen 2014 en 2016 lager dan het landelijk gemiddelde en het Overijssels gemiddelde. Dit geldt ook voor de verschillende woningtypen. De afzonderlijke woningtypes zijn tussen 2014 en 2016 bijna allemaal in gemiddelde koopsom gestegen, in alle gemeten gebieden (zie tabel 8.4). Uitzondering hierop is de prijs van appartementen in Deventer, deze laat een lichte daling zien in gemiddelde koopprijs (-0,2%).

Specifiek op woningtype gericht, zijn de grootste stijgingen in gemiddelde koopsom in Deventer te zien in het duurdere segment; De gemiddelde koopsom van vrijstaande woningen is hier tussen 2014 en 2016 gestegen met 15,7% en 2/1 kapwoningen laten een stijging van 13,2% zien. In Salland vindt eveneens de grootste groei plaats binnen het duurdere segment; vrijstaande woningen zijn hier met 10,4% in gemiddelde koopsom gestegen en de prijs van 2/1 kapwoningen laat een groei van 10,2% zien. De kleinste groei is te zien bij de gemiddelde koopsom van appartementen (+4,1%). De grootste prijsstijgingen in Nederland zijn te zien bij hoekwoningen (+12,6%) en 2/1 kapwoningen (11,5%). Ook hier vindt de kleinste prijsstijging plaats onder appartementen (+8,4).

<sup>2</sup> Woningmarktincijfers.nl – Woningmarktrapport Gemeente Deventer 4<sup>e</sup> kwartaal 2016 – De belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt

Overijssel laat een ander patroon zien; hier lijken de grootste prijsstijgingen juist plaats te vinden in het lagere segment. Zo is de gemiddelde koopsom van hoekwoningen hier met 10,3% gestegen en is een prijsstijging van tussenwoningen van 9,8% te zien. De kleinste groei is hier te vinden bij de gemiddelde koopsom van 2/1 kapwoningen (+5,9%).

**Tabel 8.4 Gemiddelde koopsom (in euro's) naar woningtype en jaar, per gebied**

woningtype	gebied	2014	2015	2016	2014-2016
tussenwoning	Deventer	175.526	176.548	190.626	+8.6%
	Salland	179.841	179.859	191.052	+6.2%
	Overijssel	170.659	175.804	187.367	+9.8%
	Nederland	208.727	215.740	228.248	+9.4%
hoekwoning	Deventer	180.208	181.768	193.669	+12.4%
	Salland	180.462	184.458	195.206	+8.2%
	Overijssel	176.850	183.571	195.018	+10.3%
	Nederland	212.037	223.382	238.831	+12.6%
2/1 kapwoning	Deventer	231.397	249.418	262.047	+13.2%
	Salland	219.200	235.220	241.540	+10.2%
	Overijssel	200.988	204.435	212.821	+5.9%
	Nederland	244.272	255.047	272.287	+11.5%
vrijstaand	Deventer	342.278	376.206	395.966	+15.7%
	Salland	315.831	335.158	348.698	+10.4%
	Overijssel	292.495	303.490	321.215	+9.8%
	Nederland	334.737	351.185	365.843	+9.3%
appartement	Deventer	148.711	137.432	148.461	-0.2%
	Salland	150.440	141.583	156.558	+4.1%
	Overijssel	145.069	144.340	154.734	+6.7%
	Nederland	183.864	188.937	199.258	+8.4%
gemiddelde koopsom totaal	Deventer	194.617	193.723	207.086	+6.4%
	Salland	201.993	201.288	212.740	+5.3%
	Overijssel	196.522	198.145	210.335	+7.0%
	Nederland	221.553	229.332	243.101	+9.7%

Bron: Woningmarktincijfers.nl

### Trends aantal transacties

In tabel 8.5. is te zien dat het totaal aantal transacties (onder alle woningtypen) een explosieve groei laat zien in Salland (+186%). In Deventer is een toename te zien van 57,7% tussen 2014 en 2016. De stijging in Deventer is hiermee, vergeleken met Overijsselse cijfers (+42,8%) en Nederlandse cijfers in het algemeen (+39,9%), relatief groter. In Deventer zijn gedurende deze periode dus relatief meer huizen verkocht vergeleken met het Overijssels en het landelijk gemiddelde, maar minder vergeleken met het Sallands gemiddelde.

Tevens is te zien dat het algehele aantal transacties (van alle woningtypes), na het dieptepunt tussen 2010 en 2013, sindsdien weer stijgende is tot aan het niveau van voor de economische crisis. Dit geldt voor Deventer, Salland, Overijssel en Nederland in het algemeen. Al met al impliceren de gegevens dat er ondanks de toegenomen gemiddelde koopsom wél weer meer huizen verkocht zijn, in alle gemeten gebieden.

Wat betreft specifieke woningtypetrends valt op dat er tussen de verschillende gebieden nauwelijks verschillen bestaan in transactie toename bij tussenwoningen en vrijstaande woningen. Het aantal transacties van deze woningtypen is tussen 2014 en 2016 in alle gebieden ongeveer evenveel gegroeid.

De stijgingen in transacties van hoekwoningen, 2/1 kapwoningen en appartementen laten andere trends zien. Wat betreft hoekwoningen is het aantal transacties vooral gestegen in Deventer (+62,8%) en Salland (67,9%), en blijft de groei in Overijssel (29,8%) en Nederland (33,7%) relatief gezien wat achter. Precies hetzelfde patroon is bij 2/1 kapwoningen te zien. Hier geldt eveneens dat de groei van transacties vooral te zien is in Deventer (+60,2%) en Salland (+69,2%), en in mindere mate in Overijssel (+37,3%) en Nederland (+35,7%). Wat betreft de transacties van appartementen blijkt dat vooral het aantal transacties in Salland (+90,4%) en Deventer is gestegen tussen 2014 en 2016 (+72,1%). Het Nederlands gemiddelde aantal transacties van appartementen stijgt met 14,8%.



Wat betreft Deventer en het landelijk gemiddelde is dus een tegenovergesteld fenomeen te zien; Deventer laat een relatief kleine stijging zien in de verkoop van vrijstaande woningen en een relatief grotere stijging in de verkoop van appartementen. Landelijk gezien is juist een relatief grote stijging geweest in de verkoop van vrijstaande woningen en is de kleinste stijging te zien in de verkoop van appartementen.

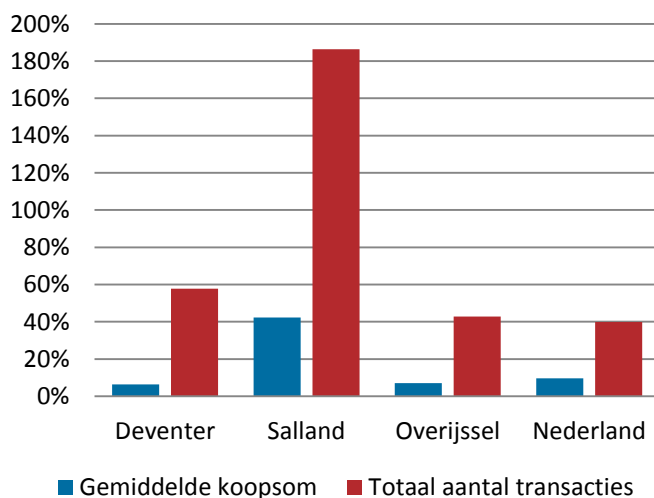
**Tabel 8.5 Aantal transacties naar woningtype en jaar, per gebied**

woningtype	gebied	2014	2015	2016	2014-2016
tussenwoning	Deventer	366	446	581	+54.2%
	Salland	462	571	733	+58.7%
	Overijssel	3.012	3.750	4.676	+55.2%
	Nederland	49.397	58.050	70.149	+42,0%
hoekwoning	Deventer	137	173	223	+62.8%
	Salland	184	250	309	+67.9%
	Overijssel	1.571	1.741	2.039	+29.8%
	Nederland	20.331	23.541	27.187	+33.7%
2/1 kapwoning	Deventer	83	100	133	+60.2%
	Salland	143	179	242	+69.2%
	Overijssel	1.567	1.774	2.152	+37.3%
	Nederland	15.662	17.790	21.252	+35.7%
vrijstaand	Deventer	82	88	116	+41.5%
	Salland	167	188	264	+58.1%
	Overijssel	1.598	1.672	2.225	+39.2%
	Nederland	18.439	21.477	26.859	+45.7%
appartement	Deventer	154	209	265	+72.1%
	Salland	167	240	318	+90.4%
	Overijssel	1.109	1.349	1.759	+58.6%
	Nederland	53.806	50.608	61.747	+14.8%
totaal aantal transacties	Deventer	847	1.024	1.334	+57.7%
	Salland	1.166	1.439	3.340	+186.4%
	Overijssel	9.171	10.462	13.097	+42.8%
	Nederland	153.511	178.293	214.793	+39.9%

Bron: Woningmarkt cijfers.nl

In afbeelding 8.1. is de toename van het aantal transacties en de gemiddelde koopsom naar gebied tegenover elkaar afgezet.

**Figuur 8.1 Trends in gemiddelde koopsom en aantal transacties naar gebied**

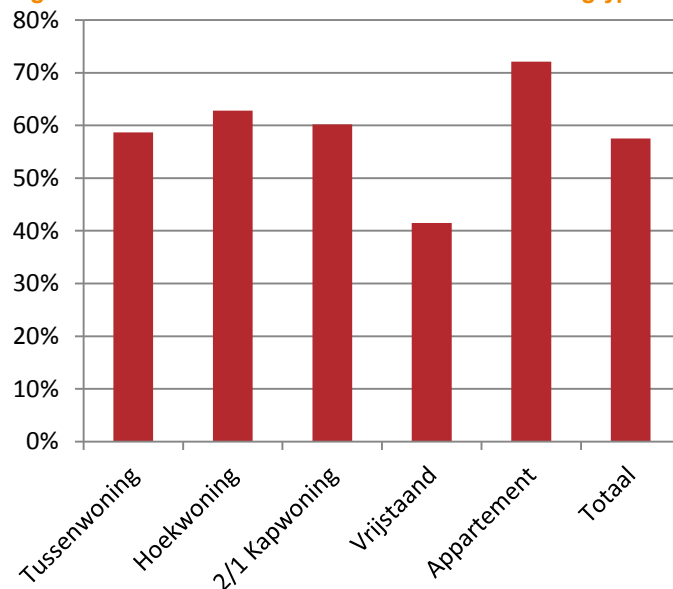


### Trends transacties naar koopsoomklasse en woningtype

Zoals reeds genoemd zijn er in Deventer een aantal trends te zien tussen 2014 en 2016. Alle woningtypen laten een toename zien in het aantal transacties. Met name het aantal verkochte appartementen is gestegen (+72,1%). Het aantal transacties van vrijstaande woningen laat de kleinste toename zien (+41,5%). Het aantal transacties van tussenwoningen is gestegen met 58,7%, het aantal hoekwoningtransacties laat een stijging van 62,8% zien en vergeleken met 2014 zijn er in 2016 60% meer 2/1 kapwoningen verkocht.

Wanneer gekeken wordt naar het aantal transacties naar koopsoomklasse valt op dat vooral tussenwoningen in de prijsklasse 100-200 duizend euro in trek zijn (in 2014: 69,8% van het totaal aantal verkochte tussenwoningen, in 2016: 66,2%). Zowel in 2014 als in 2016 bedraagt het aandeel verkochte tussenwoningen ongeveer 43% van het totaal aantal transacties. De minst verkochte woningtypen zijn vrijstaande woningen, echter laten deze woningtypen tussen 2014 en 2016 wel relatief grote stijgingen zien in het aantal transacties in het duurdere segment.

**Figuur 8.2 Trends in aantal transacties naar woningtype**



De meeste woningtypen laten tussen 2014 en 2016 stijgingen in transacties zien binnen bepaalde koopklassen, tot ongeveer 100%. De volgende transactiestijgingen vallen hierbuiten en zijn opvallend (N.B bij enkele grote relatieve stijgingen gaat het in absolute zin om zeer kleine aantallen):

- appartementen 300-400 duizend euro (+180%);
- appartementen 400-500 duizend euro (+200%);
- appartementen >500 duizend euro (+100%);
- tussenwoningen 300-400 duizend euro (+285,7%);
- hoekwoningen 200-300 duizend euro (+143,8%);
- 2/1 kapwoningen 200-300 duizend euro (+123,7%);
- 2/1 kapwoningen 400-500 duizend euro (+300% [onder klein aantal transacties gemeent]);
- vrijstaande woningen 400-500 duizend euro (+192,3%);
- vrijstaande woningen >500 duizend euro (+185,7%).

Een aantal punten die niet in lijn staan met de algehele toename-trends, zijn de volgende:

- het aantal transacties van tussenwoningen in prijsklasse <100 duizend euro is gedaald (-17,6%);
- het aantal transacties 2/1 kapwoningen in prijsklasse <100 (-100%), 100-200 (-24%) en >500 duizend euro (-100%) is gedaald;
- het aantal transacties vrijstaande woningen in prijsklasse 100-200 duizend euro is gedaald (-72,7%).

**Tabel 8.6 Aantal transacties Deventer naar woningtype en koopsomklasse, per jaar**

woningtype	koopsomklasse	2014	2015	2016	2014-2016
tussenwoning	<100	20	28	17	-17.6%
	100-200	255	312	385	+51.0%
	200-300	79	84	145	+83.5%
	300-400	7	15	27	+285.7%
	400-500	2	5	3	+50%
	>500	3	2	4	+33.3%
	totaal	366	446	581	+58.7%
hoekwoning	<100	9	11	7	-22.2%
	100-200	88	100	126	+43.2%
	200-300	32	54	78	+143.8%
	300-400	7	7	12	+71.4%
	400-500	0	1	0	+0%
	>500	1	0	0	-100%
	totaal	137	173	223	+62.8%
2/1 kapwoning	<100	4	1	0	-100%
	100-200	25	22	19	-24.0%
	200-300	38	58	85	+123.7%
	300-400	13	15	25	+92.3%
	400-500	1	1	4	+300%
	>500	2	3	0	-100%
	totaal	83	100	133	+60.2%
vrijstaand	<100	1	0	1	+0%
	100-200	11	4	3	-72.7%
	200-300	19	23	20	+5.3%
	300-400	31	31	34	+9.7%
	400-500	13	21	38	+192.3%
	>500	7	9	20	+185.7%
	totaal	82	88	116	+41.5%
appartement	<100	52	73	78	+50.0%
	100-200	73	105	136	+86.3%
	200-300	23	26	32	+39.1%
	300-400	5	3	14	+180.0%
	400-500	0	1	3	+200.0%
	>500	1	1	2	+100.0%
	totaal	154	209	265	+72.1%
totaal	<100	87	116	111	+27.6%
	100-200	465	546	672	+44.5%
	200-300	197	245	363	+84.3%
	300-400	65	72	113	+73.8%
	400-500	17	30	48	+182.4%
	>500	16	15	27	+68.8%
	totaal	847	1.024	1334	+57.5%

Bron: Woningmarktincijfers.nl

Totalen excl. resp. 25 (2014), 8 (2015) en 16 (2016) onbekende woningtypen

Uit de woningmarktgegevens komen een aantal andere opvallende punten naar voren:

- de gemiddelde koopsom in Deventer klimt, na een lage piek in 2013, weer op tot ongeveer hetzelfde niveau als 2009/2011, maar is nog niet op niveau van voor de economische crisis;
- alle woningtypes zijn wat betreft het aantal transacties weer ongeveer op het niveau van voor de economische crisis. Vooral appartementen in Deventer lijken na een relatief grote dip weer sterk omhoog te klimmen wat betreft het aantal transacties.

### Vergelijkende cijfers transacties naar woningtype, gebied en koopsomklasse

Wanneer Deventer transactiecijfers naar koopsomklassen worden vergeleken met die van Salland, Overijssel en Nederland, valt op dat in al deze gebieden bijna dezelfde patronen zichtbaar zijn). Opvallend is wel dat sommige verhoudingen ietwat anders liggen; in Deventer, Salland en Overijssel vinden de meeste tussenwoning transacties plaats in de prijsklasse 100-200 duizend euro (ongeveer 68% van het totaal aantal transacties), gevolgd door prijsklasse 200-300 duizend euro (ongeveer 23-24% van het totaal aantal transacties). In Nederland is hetzelfde pa-



troon te zien, echter lijkt de verhouding iets anders te liggen; over het algemeen vindt het totaal aantal transacties nog steeds voornamelijk plaats in prijsklasse 100-200 duizend euro (49% van totaal aantal transacties), gevolgd door 35% van het totaal aantal transacties in prijsklasse 200-300.

Over het algemeen geldt:

- in alle gebieden vinden veruit de minste tussenwoningtransacties plaats in de prijsklasse 400-500 en >500 duizend euro;
- appartementen zijn vooral verkocht in prijsklasse 100-200 duizend euro, gevolgd door <100 duizend euro;
- tussenwoningen zijn vooral verkocht in prijsklasse 100-200 duizend euro, gevolgd door 200-300 duizend euro;
- hoekwoningen zijn ook vooral verkocht in prijsklasse 100-200 duizend euro, daarna 200-300 duizend euro;
- 2/1 kapwoningen zijn met name verkocht in prijsklasse 100-200 duizend euro, daarna 200-300 duizend euro;
- vrijstaande huizen zijn vooral in prijsklasse 200-300 en 300-400 duizend euro verkocht;
- in Deventer, Salland en Overijssel zijn vergeleken met het landelijk gemiddelde minder tussenwoningen verkocht in de prijsklasse 300-400 duizend euro;
- in Overijssel zijn relatief minder 2/1 kapwoningen in prijsklasse 300-400 duizend euro verkocht dan in Deventer, Salland en Nederland in het algemeen;
- in Deventer, Salland en Overijssel zijn gemiddeld genomen minder hoekwoningen in prijsklasse 300-400 duizend euro verkocht, vergeleken met landelijk gemiddelde;

**Tabel 8.7 Vergelijkingen van aantal transacties naar gebied en woningtype, per koopsomklasse**

woningtype	koopsomklasse	Deventer	Salland	Overijssel	Nederland
tussenwoning	<100	5%	4%	5%	3%
	100-200	68%	67%	68%	49%
	200-300	22%	24%	24%	35%
	300-400	4%	4%	3%	8%
	400-500	1%	1%	0%	2%
	>500	1%	1%	0%	2%
hoekwoning	<100	5%	4%	5%	3%
	100-200	59%	59%	61%	46%
	200-300	31%	32%	30%	36%
	300-400	5%	4%	4%	10%
	400-500	0%	0%	1%	3%
	>500	0%	0%	0%	3%
2/1 kapwoning	<100	2%	2%	4%	4%
	100-200	21%	27%	46%	36%
	200-300	57%	57%	42%	35%
	300-400	17%	12%	7%	14%
	400-500	2%	1%	1%	6%
	>500	2%	1%	0%	6%
vrijstaand	<100	1%	1%	2%	2%
	100-200	6%	10%	17%	17%
	200-300	22%	33%	38%	30%
	300-400	34%	31%	26%	24%
	400-500	25%	17%	11%	13%
	>500	13%	8%	7%	15%
appartement	<100	32%	29%	26%	12%
	100-200	50%	52%	55%	57%
	200-300	13%	15%	14%	20%
	300-400	4%	4%	3%	6%
	400-500	1%	1%	1%	2%
	>500	1%	1%	0%	3%

Bron: Woningmarktincijfers.nl

Cijfers zijn gebaseerd op het gemiddelde van de jaren 2014, 2015 en 2016

- vergeleken met Salland, Overijssel en Nederland in het algemeen lijkt het erop dat er in Deventer relatief meer duurdere vrijstaande huizen zijn verkocht en minder goedkopere vrijstaande woningen;
- de verkochte appartementen in Deventer, Salland en Overijssel vallen minder vaak in het duurdere segment, dan in Nederland algemeen. Het lijkt erop dat er meer goedkopere appartementen verkocht zijn in Deventer, Salland en Overijssel, vergeleken met het landelijk gemiddelde.

### Transacties naar wijk en jaartal Deventer

In tabel 8.8. is te zien dat er in 2016 in de wijken Zandweerd en Colmschate-Vijfhoek de meeste woningen verkocht zijn. Ook zijn er in de wijken Voorstad, Keizerslanden, Binnenstad en Colmschate-Zuid relatief veel transacties geweest. Veruit de minste transacties hebben plaatsgevonden in Okkenbroek en Lettele.

**Tabel 8.8 Aantal transacties naar wijk en jaartal Deventer**

wijk	2012	2013	2014	2015	2016	2012-2016
Binnenstad	54	56	63	76	100	+85.2%
Zandweerd	146	118	141	174	234	+60.3%
Voorstad*	88	81	113	106	138	+56.8%
Borgele en Platvoet	29	27	27	43	58	+100.0%
Keizerslanden	80	46	95	108	118	+47.5%
Rivierenwijk en Bergweide	45	25	40	55	52	+15.6%
Colmschate-Zuid*	80	41	67	87	106	+32.5%
De Hoven	36	20	27	38	32	-11.1%
Colmschate-Noord	57	39	46	54	77	+35.1%
Colmschate Vijfhoek*	105	61	110	162	218	+107.6%
Diepenveen	31	18	26	29	67	+116.1%
Schalkhaar	30	52	33	44	63	+110.0%
Lettele	5	3	10	3	8	+60.0%
Okkenbroek	4	5	3	3	5	+25.0%
Bathmen	35	28	46	42	58	+65.7%

Bron: Woningmarkt cijfers.nl

\*Op basis van opgetelde cijfers van meerdere postcodes

Wat betreft trends gedurende de jaren 2012-2016 valt op dat er in alle wijken, behalve de Hoven, een toename heeft plaatsgevonden in het aantal transacties. De Hoven laat juist een daling zien in het aantal transacties (-11,1%). De grootste stijgingen in het aantal transacties hebben plaatsgevonden in de wijken Diepenveen (+116,1%), Schalkhaar (+110,0%), Colmschate-Vijfhoek (+107,6%), Borgele/Platvoet (+100,0%) en Binnenstad (+85,2%). De toenames in de andere wijken variëren van +15,6% (Rivierenwijk/Bergweide) tot +65,7% (Bathmen).

### Gemiddelde koopsom naar wijk en jaartal Deventer

In tabel 8.9. is te zien dat de hoogste gemiddelde koopsommen te vinden zijn in de Binnenstad, Colmschate-Zuid, Diepenveen, Schalkhaar, Lettele, Bathmen en, sinds 2016, ook in Okkenbroek. Woningen met een relatief lage gemiddelde koopsom zijn met name te vinden in Rivierenwijk en Bergweide, Voorstad, Zandweerd, Borgele/Platvoet, Keizerslanden en Colmschate-Noord. Woningen in de wijken Colmschate-Vijfhoek en de Hoven vallen qua gemiddelde koopsom in de middenmoot.

Wat betreft trends gedurende de jaren 2012-2016 valt op dat de gemiddelde koopsom vooral gestegen is in Okkenbroek (+72,2%). Ook zijn stijgingen in de gemiddelde koopsom te vinden in de wijken Colmschate-Zuid (+19,9%), Keizerslanden (+18,7%), de Hoven (+14,4%) en in mindere mate in de wijken Voorstad (+7,7%), Zandweerd (+7,1%) en Lettele (+4,1%). De gemiddelde koopsom is daarentegen gedaald in Diepenveen (-26,1%), Colmschate-Noord (-12,9%), Binnenstad (-11,7%), Rivierenwijk en Bergweide (-10,0%), Borgele/Platvoet (-9,3%) en, in mindere mate, in Bathmen (-5,7%), Schalkhaar (-4,5%) en Colmschate-Vijfhoek (-2,6%).

**Tabel 8.9 Gemiddelde koopsom naar wijk en jaartal Deventer**

woningtype	2012	2013	2014	2015	2016	2012-2016
Binnenstad	267.424	202.944	242.712	222.596	236.090	-11.7%
Zandweerd	165.535	154.219	169.055	164.620	177.309	+7.1%
Voorstad*	155.248	147.697	159.486	157.440	167.154	+7.7%
Borgele en Platvoet	194.575	154.828	206.470	185.895	176.491	-9.3%
Keizerslanden	153.180	141.114	162.003	147.908	181.838	+18.7%
Rivierenwijk en Bergweide	107.263	96.920	143.454	103.601	96.562	-10.0%
Colmschate-Zuid*	227.957	270.352	225.737	278.567	273.406	+19.9%
De Hoven	179.329	168.575	175.269	178.842	205.195	+14.4%
Colmschate-Noord	164.714	143.679	145.517	147.005	143.488	-12.9%
Colmschate Vijfhoek*	236.461	225.522	229.123	165.255	230.252	-2.6%
Diepenveen	413.339	284.167	310.067	350.922	305.269	-26.1%
Schalkhaar	307.025	210.430	282.200	260.869	293.305	-4.5%
Lettele	288.920	324.167	324.403	245.283	300.688	+4.1%
Okkenbroek	172.250	239.600	183.500	222.833	296.700	+72.2%
Bathmen	305.746	273.461	234.896	273.756	288.341	-5.7%

Bron: Woningmarktincijfers.nl

\*Op basis van gemiddelde van meerdere postcodes.

**Gemiddelde verkooptijd en woningaanbod**

De theoretische verkooptijd is tussen 2014 en 2016 steeds korter geworden in Deventer, Salland, Overijssel en Nederland in het algemeen. In Deventer lag de gemiddelde verkooptijd in 2014 met 20,4 maanden, nog 11,3 maanden hoger dan in 2016. Toen duurde het gemiddeld 9,1 maanden tot een huis verkocht werd. Deventer heeft hiermee de kortste verkooptijd van de vier meegenomen gebieden en laat tevens de grootste relatieve daling zien, wat betreft de gemiddelde verkooptijd (-55,4%). Ook in Salland vind een daling van de verkooptijd plaats. Stond een huis hier in 2014 nog gemiddeld 23,1 maanden te koop, in 2016 is dit 10,8 maanden (-53,2%). De gemiddelde verkooptijd in Overijssel is van 21,3 maanden in 2014, met 9,7 maanden gedaald naar 11,6 maanden in 2016 (-45,5%). De gemiddelde Nederlandse verkooptijd met 50,5% gedaald, van 20,8 maanden naar 10,3 maanden.

Het woningaanbod is eveneens in alle meegenomen gebieden gedaald tussen 2014 en 2016. In Deventer en Nederland in het algemeen heeft de grootste daling plaatsgevonden. In 2016 staan in beide gevallen ongeveer 26% minder woningen te koop dan in 2014. Stonden er in Deventer in 2014 nog 1206 woningen te koop, in 2016 is dit aantal gedaald naar 892 woningen. In Nederland is het aantal woningen van bijna 223.000 in 2014 gedaald naar ongeveer 164.500 woningen. Verder is in Salland het aantal te koop staande woningen van 1910 in 2014 met 21,5% gedaald naar 1500 in 2016. Overijssel laat een daling zien van ruim 18% en gaat van 13.832 woningen in 2014 naar 11.301 woningen in 2016.

**Tabel 8.10 Gemiddelde verkooptijd en woningaanbod naar gebied, per jaar**

	jaar	gebied			
		Deventer	Salland	Overijssel	Nederland
gemiddelde verkooptijd*	2014	20.4	23.1	21.3	20.8
	2015	14.2	16.6	16.3	14.8
	2016	9.1	10.8	11.6	10.3
	verschil jaren	-11,3 =	-12,3	-9,7	-10,5
	2014- 2016	afname -55.4%	afname -53.2%	afname -45.5%	afname -50.5%
woningaanbod**	2014	1.206	1.910	13.832	222.923
	2015	1.133	1.813	13.182	150.589
	2016	892	1.500	11.301	164.517
	verschil jaren	314 = afname	410 = afname	2.531 = afname	58.406 = afname -
	2014-2016	-26,0%	-21,5%	-18,4%	26,2%

Bron: Woningmarktincijfers.nl

\* Weergegeven in gemiddeld aantal maanden

\*\* Weergegeven in absoluut aantal huizen dat te koop staat

Wanneer gekeken wordt naar het woningaanbod versus het aantal transacties is volgens de gegevens eind 2015 een omgekeerd scenario ontstaan; voorheen was er in verhouding meer

aanbod dan dat er transacties waren, nu zijn er in verhouding meer transacties ten opzichte van het woningaanbod. Deze trend lijkt verder te groeien.

### Theoretische verkooptijd naar woningtype en koopsomklasse

In tabel 8.11 is te zien dat het gemiddelde aantal maanden dat een woning te koop staat tussen 2012 en 2016 met gemiddeld 51,8% is gedaald. Ieder specifiek woningtype valt rond dit percentage. Gekeken naar de daling in verkooptijd naar koopsomklasse zijn echter wat afwijkingen van het gemiddelde te zien; hoewel woningen in de koopsomklasse <100 duizend euro eveneens een daling in verkooptijd hebben meegemaakt, is de daling vergeleken met de andere koopsomklassen kleiner (-22,0% tegenover gemiddelde 51,8%). De daling in verkooptijd bij huizen binnen koopsomklassen 200-300 en 300-400 duizend euro is daarentegen sterker (respectievelijk 63,7% en 67,3% tegenover gemiddelde 51,8%).

**Tabel 8.11 Theoretische verkooptijd in maanden naar woningtype en koopsomklasse, per jaar**

	2012	2013	2014	2015	2016	2012-2016
woningtype *						
tussenwoning	11.8	15.7	11.5	8.8	5.8	-50.8%
hoekwoning	14.7	17.4	14.3	11.3	6.6	-55.1%
2/1 kapwoning	19.3	36.7	24.4	18.5	10.1	-47.7%
vrijstaand	31.3	58.7	34.8	28.5	17.2	-45.0%
appartement	21.4	26.7	22.2	16.0	9.6	-55.1%
totaal	16.8	23.6	17.6	13.4	8.1	-51.8%
koopsomklasse **						
<100	8.2	8.4	7.4	8.0	6.4	-22.0%
100-200	13.0	16.5	14.8	11.5	7.1	-45.4%
200-300	17.9	31.6	17.0	12.3	6.5	-63.7%
300-400	28.4	60.0	27.4	19.6	9.3	-67.3%
400-500	40.7	60.0	60.0	36.0	18.0	-55.8%
>500	56.7	60.0	60.0	60.0	38.3	-32.5%
totaal	16.8	23.6	17.6	13.4	8.1	-51.8%

Bron: Woningmarkt cijfers.nl

\*Cijfers verkooptijd weergegeven in gemiddeld aantal maanden, gebaseerd op kwartaal 4 van het betreffende jaar

\*\* Cijfers verkooptijd weergegeven in gemiddeld aantal maanden, gebaseerd op kwartaal 4 van het betreffende jaar

Gekeken naar de gemiddelde verkooptijd naar woningtype blijkt dat vrijstaande en 2/1 kapwoningen het meest lang te koop staan, gedurende alle jaren binnen het tijdsbestek 2012-2016. Tussenwoningen en hoekwoningen staan in deze periode het minst lang te koop. Hetzelfde patroon is terug te zien in de gemiddelde verkooptijd naar koopsomklassen; huizen in koopsomklassen, waar vrijstaande en 2/1 kapwoningen veelal onder vallen, staan het meest lang te koop en huizen in koopsomklassen, waar tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen veelal onder vallen, staan het minst lang te koop.

Opvallend is dat binnen de periode 2012-2016 een piek te zien is in 2013, wat betreft de verkooptijd van alle woningtypen (met name bij vrijstaande en 2/1 kapwoningen). Deze piek is ook te zien bij de meeste koopsomklassen, behalve prijsklasse <100 duizend euro. Uit de gegevens komt tevens naar voren dat huizen langere tijd te koop staan, naarmate zij zich qua koopklasse in een hoger segment bevinden. Zo staan huizen in de prijsklasse 400-500 en > 500 duizend euro het meest lang te koop, vergeleken met huizen in de prijsklasse <100 en 100-200 duizend euro, welke het minst lang te koop staan. Huizen in de prijsklasse 200-300 en 300-400 duizend euro vallen hier wat betreft verkooptijd tussenin.

### Leeftijd kopers en koopsom

Tussenwoningen worden het meest verkocht. Dit woningtype neemt 43,6% van het totaal aantal verkochte woningen in en is onder alle leeftijdscategorieën de meest populaire keuze, behalve voor 60+ers. Zij kopen het meest vaak een appartement, gevolgd door een tussenwoning. Het minst vaak lijkt deze leeftijdscategorie te kiezen voor 2/1 kapwoningen, hoekwoningen en vrijstaande woningen. Na tussenwoningen zijn appartementen en hoekwoningen het meest verkochte woningtype. 2/1 kapwoningen en vrijstaande woningen worden het minst verkocht.

Wat betreft de proportie verkochte woningen naar leeftijdscategorie valt op dat 45-59 jarigen het grootste aandeel uitmaken in het totaal aantal huizenkopers (22,6%), gevolgd door 25-29 jari-

gen (21%). De groep 35-44 jarigen koopt 19,2% van het totaal aantal huizen, de groep 30-34 jarigen 18,1% en de minste huizen worden verkocht aan kopers in de leeftijdscategorie 60+ (10%) en 0-24 jaar (9%). Kopers in de leeftijd van 0-34 en 45-59 kiezen relatief het minst vaak voor een vrijstaande woning. 35-44 jarigen kopen relatief gezien de minste appartementen. Opvallend is verder dat relatief veel 45-59 jarigen voor een appartement kiezen, in vergelijking met de andere leeftijdscategorieën.

**Tabel 8.12 Gemiddelde koopsom en aantal transacties per jaar, naar leeftijdscategorie koper(s)**

	leeftijd koper(s)	2013	2014	2015	2016	2013-2016
gemiddelde koopsom *	0-24	143.744	146.491	147.583	154.218	+7.3%
	25-29	177.193	183.213	174.092	185.355	+4.6%
	30-34	190.678	196.281	208.205	221.262	+16%
	35-44	190.552	225.298	218.559	233.190	+22.4%
	45-59	182.636	205.928	198.460	209.104	+14.5%
	60+	213.784	206.731	201.732	228.010	+6.7%
aantal transacties **	0-24	81	93	97	120	+48.1%
	25-29	151	188	216	280	+85.4%
	30-34	95	141	167	242	+154.7%
	35-44	101	162	204	256	+153.5%
	45-59	152	190	241	302	+98.7%
	60+	40	73	99	134	+235%
	totaal	620	847	1.024	1.334	+115.2%

Bron:Woningmarktincijfers.nl

\*Weergegeven in euro's per jaar

\*\* Weergegeven in aantal absolute aantallen per jaar

### Type kopers naar woningtype

Als het onderscheid in kopers gemaakt wordt op basis van 'starter' en 'doorstromer' valt op dat er in verhouding relatief veel startende kopers zijn. Deze groep maakt 57,5% uit van het totaal aantal kopers, en staat tegenover 42,5% doorstromers. Als specifiek gekeken wordt naar woningtypes, valt op dat starters met name oververtegenwoordigd zijn bij het kopen van tussenwoningen (64,9%) en hoekwoningen (61,4%). Vrijstaande woningen worden relatief gezien het meest verkocht aan doorstromers (61,2%). 2/1 kapwoningen en appartementen worden ongeveer even vaak aan starters als aan doorstromers verkocht.

**Tabel 8.13 Leeftijd en type kopers naar woningtype, 2016**

	tussenwoning	hoekwoning	2/1 kapwoning	vrijstaand	appartement	onbekend	totaal	aandeel	
leeftijd koper(s)	0-24	66	18	6	1	28	1	120	9%
	25-29	143	60	24	8	43	2	280	21%
	30-34	114	45	31	24	27	1	242	19.1%
	35-44	103	49	32	39	29	4	256	19.2%
	45-59	122	35	32	29	80	4	302	22.6%
	60+	33	16	8	15	58	4	134	10%
type koper(s)	starter	377	137	64	45	137	7	767	57.5%
	doorstromer	204	86	69	71	128	9	567	42.5%
	% starter	64,9%	61,4%	48,1%	38,8%	51,7%	43,8%	64,9%	
	% doorstromer	35,1%	38,6%	51,9%	61,2%	48,3%	56,2%	35,1%	
	totaal	581	223	133	116	265	16	1.334	100%
aandeel woningtype	43,6%	16,7%	9,8%	8,7%	19,9%	1,2%	100%		

Bron:Woningmarktincijfers.nl

### Mutatiegraad transacties koopvoorraad

Uit de gegevens komt naar voren dat het ene woningtype vaker muteert dan het andere woningtype (zie tabel 8.14). In 2016 wisselde 5,5% van de koopwoningen van eigenaar. Appartementen wisselen vaker van eigenaar, vergeleken met andere woningtypen. Vrijstaande huizen wisselen het minst vaak van eigenaar dan de andere woningtypen, maar zijn door de jaren heen (2013 tot 2016) relatief gezien wel vaker van eigenaar gewisseld dan andere woningtypen; de verhouding in mutatiegraad en koopvoorraad is voor vrijstaande woningen met bijna 136% gestegen. Ook het aantal transacties van de overige woningtypen in relatie tot de koop-

voorraad hebben een toename laten zien. Dit betekent dat alle woningtypen vaker gewisseld zijn van eigenaar in 2016, dan in 2013. De totale stijging van de mutatiegraad transacties versus de koopvoorraad bedraagt 120% binnen dit tijdsbestek.

### Aanbod versus koopvoorraad

Wat betreft het woningaanbod in verhouding tot de koopvoorraad valt op dat er in 2016 minder aanbod is dan in 2013, bij elk woningtype (zie tabel 8.14). Het algehele aanbod in verhouding tot de koopvoorraad bedroeg in 2013 nog 5,0%, in 2016 was dit nog 3,7%. Dit betekent dat er tussen 2013 en 2016, in verhouding tot de koopvoorraad, een krimp in het aanbod is geweest van -26,0%. Twee relatieve uitzonderingen hierop zijn tussenwoningen en 2/1 kapwoningen. Bij tussenwoningen is een kleinere krimp te zien dan de totale gemiddelde krimp; het aanbod-aandeel van de koopvoorraad is hier met -17,1% gekrompen. 2/1 kapwoningen zijn in verhouding aanbod versus koopvoorraad juist meer gekrompen dan de totale gemiddelde krimp. Het aanbod van dit woningtype in verhouding tot de koopvoorraad is tussen 2013 en 2016 met 33,3% gedaald.

**Tabel 8.14 Mutatiegraad transacties en aanbod versus koopvoorraad**

	2013	2014	2015	2016	2013-2016
mutatiegraad transacties woningvoorraad *					
tussenwoning	2.7%	3.8%	4.6%	6.0%	122.2%
hoekwoning	2.8%	3.3%	4.2%	5.4%	92.9%
2/1 kapwoning	1.5%	2.2%	2.6%	3.5%	133.3%
vrijstaand	1.4%	2.4%	2.5%	3.3%	135.7%
appartement	4.5%	5.4%	7.3%	9.2%	104.4%
totaal	2.5%	3.4%	4.2%	5.5%	120%
aanbod versus koopvoorraad **					
tussenwoning	3.5%	3.6%	3.4%	2.9%	-17.1%
hoekwoning	4.0%	3.9%	3.9%	3.0%	-25.0%
2/1 kapwoning	4.5%	4.5%	4.1%	3.0%	-33.3%
vrijstaand	6.6%	6.8%	6.0%	4.8%	-27.3%
appartement	10.0%	9.9%	9.7%	7.3%	-27.0%
totaal	5.0%	5.0%	4.7%	3.7%	-26.0%

Bron: Woningmarktincijfers.nl

\*Aantal transacties per woningtype weergegeven in een percentage van de koopvoorraad

\*\* Woningaanbod per woningtype weergegeven in een percentage van de koopvoorraad

### Deventer makelaars aan het woord

#### Trends woningmarkt Deventer

Deventer makelaars herkennen zich in de hiervoor geschetste trends, onder alle woningtypen. Zij bevestigen de stijging van het aantal transacties, de stijgende huizenprijzen, het stijgende aantal woningverkoop, de kortere verkooptijd van woningen en het dalende woningaanbod. De woningmarkt loopt volgens hen weer goed. Zo geven de makelaars bijvoorbeeld aan dat het erop lijkt dat alles wat te koop staat nu wel verkocht wordt en dat zij tegenwoordig langer bezig zijn met huizen te koop zetten, dan met het verkopen zelf.

De trends lijken niet in alle dorpen zichtbaar; de verkoop in Okkenbroek blijkt moeizaam te lopen. Dit heeft volgens de makelaars te maken met het lage voorzieningenniveau. In dorpen waar meer voorzieningen zijn staan woningen minder lang te koop en deze worden beter verkocht (zoals in Bathmen, Diepenveen en Schalkhaar). Deze situatie geldt echter niet voor alle dorpen; Lettele, waar eveneens nauwelijks voorzieningen zijn, heeft in tegenstelling tot Okkenbroek wel een gezonde doorstroom.

#### Vraag vanuit Deventer

Volgens de makelaars is er relatief veel doorstroom binnen Deventer zelf en de vraag van 'de Deventenaar' zou afhangen van de doelgroep waar het over gaat. Zo zouden relatief veel jongere starters zich aangetrokken voelen tot het Havenkwartier, de 'oudere Deventenaar' en ouders van wie de kinderen uit huis zijn zouden graag (vanuit wijken als de Vijfhoek) in de binnenstad willen wonen en mensen die willen 'settelen' gaan naar wijken als Steenbrugge en de Vijfhoek. Jongeren wonen relatief vaak in appartementen rondom de binnenstad, omdat dit voor hen een betaalbare optie is. Toplocaties zijn gebieden die enigszins buitenaf liggen, maar die

zich toch relatief dichtbij het centrum bevinden. Mensen van buiten Deventer trekken veelal richting wijken als de Vijfhoek en het duurdere segment in de binnenstad (de klassieke panden zijn populair). Mensen denken tegenwoordig eveneens vaker na over de tijd dat ze in een woning kunnen blijven wonen. Hun keus valt dan ook vaker op een woning waar zij langere tijd kunnen verblijven.

Er blijkt veel vraag naar nieuwbouwwoningen te zijn, maar er is weinig aanbod in dit segment. Daarnaast is er veel vraag naar jaren '30 woningen en woningen die 'af' en gemoderniseerd zijn. Het gebruik van oude kantoorgebouwen voor de woningmarkt blijkt eveneens in trek te zijn. Er is weinig behoefte aan huizen in prijsklasse > 900 duizend euro en woningen uit de jaren '70. Daarnaast lijken wijken met woningen uit de jaren '50 - '60 ook minder populair te zijn. Over het algemeen blijken ook slecht geïsoleerde woningen minder populair te zijn. De plek waar een woning staat zou echter wel bepalend zijn voor de populariteit van de woning.

Er lijkt nog weinig specifieke vraag te zijn naar duurzame woningen (met bijv. dubbel glas, zonnepanelen etc.), maar men lijkt hier wel meer mee bezig dan voorheen. Consumenten zouden zich volgens de makelaars bewust moeten zijn van de voordelen en het financiële rendement van dergelijke woningen, willen zij hier warm voor lopen. Het blijkt wel dat huizen met slechte energiemaatregelen minder goed verkopen dan huizen die goede maatregelen hebben.

Over het algemeen wordt er geen echte krapte en geen overaanbod op de woningmarkt geconstateerd door de makelaars. Wel geven zij aan dat er weinig aanbod zou zijn voor starters. De gemiddelde prijs voor koopwoningen ligt veelal boven het budget van startende kopers. Als suggestie omtrent de vraag wat een betaalbare koopsom voor starters zou zijn, worden bedragen genoemd als 'rond 150 duizend euro', 150-175 duizend euro en 'onder de twee ton'. Daarnaast wordt aangehaald dat er weinig aanbod zou zijn in vierkamerappartementen met een 'fatsoenlijk' buitenverblijf.

In dorpen geldt eveneens dat er geen krapte ervaren wordt. In bijvoorbeeld Diepenveen werden voorheen weinig vrijstaande woningen verkocht, maar ook deze worden nu wel weer verkocht. Wel wordt in de dorpen hetzelfde patroon rondom starters waargenomen; er is veel vraag naar starterswoningen, maar ook weinig aanbod.

### **Ouderen**

De makelaars benadrukken het gegeven dat de groep 'ouderen' divers van aard is. Over het algemeen zouden ouderen niet veel verhuizen, maar er zijn volgens de makelaars weinig opties voor ouderen die wél willen verhuizen, maar niet naar een appartement willen. Een aanbod van gelijkvloers wonen is er volgens hen bijna niet. Daarnaast zou het lastig zijn om projecten die gericht zijn op deze groep rond te krijgen. Een fenomeen wat meer zichtbaar wordt is het wonen bij de kinderen. Vaak is dit ook het geval bij woningsplitsing. De gastenverblijven in Diepenveen zouden ook 'de grond uit schieten'. Het realiseren van 10-20 van dergelijke combiwoningen in een wijk zou volgens de makelaars genoeg zijn om in de behoefte te kunnen voorzien en zou geen grootschalige opzet vereisen. 75+ers zouden volgens de makelaars in mindere mate beïnvloed hoeven te worden, omdat deze groep al op een goede plek woont of al is verhuisd.

Ouderen zouden vooral op een plek met reuring willen wonen, een plek waar iets gebeurt. De makelaars geven daarnaast aan dat de nabijheid van voorzieningen belangrijk is bij de beslissing om op een bepaalde plek te gaan wonen; ouderen zouden graag dichtbij voorzieningen willen wonen. Zo is bijvoorbeeld te zien dat ouderen in de stad langer op hun plek blijven wonen dan ouderen die achteraf wonen. Dit geldt zowel voor de stadse omgeving als voor de dorpen; ouderen blijven ook langer in dorpen wonen, zolang er voorzieningen voor handen zijn. Ook speelt de grootte van het huis en het onderhoud aan een eventuele tuin mee in de beslissing om te gaan verhuizen.

Ouderen die echt 'moeten', maken de stap om te verhuizen. Als zij verhuizen komt dat vaak door een mooi alternatief of vanwege gezondheidsproblemen. Via de vriendenkring wordt men volgens de makelaars vaak aan het denken gezet over eventuele verhuismogelijkheden. Er blijkt geen uitgesproken behoefte aan levensloopbestendige woningen te zijn. De makelaars geven hiervoor de verklaring dat jongere mensen nog niet bewust nadenken over de voordelen

van een dergelijke woning. Ook zijn deze woningen volgens de makelaars relatief gezien te duur.

### **Vraag van buiten Deventer**

Er is vooral een trek vanuit het midden en het westen van het land naar Deventer waarneembaar, veelal omdat de huizenprijzen in die gebieden voor veel consumenten onbetaalbaar zijn geworden. Vooral de binnenstad trekt mensen van buiten Deventer aan, maar ook de relatieve kleinschaligheid en 'groen' in de wijk (zoals de Vijfhoek) spreekt mensen aan. De bereikbaarheid blijkt ook belangrijk. Als mensen van buitenaf in Deventer komen wonen, dan trekken zij vooral naar de Zwolsewijk, de oude ziekenhuisbuurt en de Vijfhoek. De Oudegoedstraat en het Sluiskwartier zijn eveneens populaire gebieden voor mensen van buiten Deventer. Bij gezinnen en/of samenwonenden zou vaak één van de twee al een binding hebben met Deventer. Als men besluit om buitenaf te gaan wonen, dan is dit met name door de behoefte aan rust en ruimte. De keuze voor dorp of stad is veelal werk gerelateerd; er wordt dan een efficiënte plek gekozen met betrekking tot de reistijd van en naar het werk.

Woningzoekenden blijken enthousiast te zijn over Deventer en zien Deventer als een leuke, actieve stad. De vriendelijkheid van bewoners, de leuke activiteiten en de 'gezonde mix' (op het gebied van bijv. leeftijd en sociaaleconomische status) van bewoners blijken punten die gewaardeerd worden, evenals de gunstige ligging ten opzichte van de Randstad. De Deventer ligging qua woon-werkverkeer wordt als 'goed' ervaren. De 'kwaliteit van leven' is volgens de makelaars de kracht van Deventer.

De makelaars geven aan dat Deventer nog meer op de kaart gezet mag worden. Als voorbeeld wordt het initiatief rondom de stadsstranden genoemd en een café voor mensen in de leeftijd van 30-40 jaar. Hiermee zou Deventer aantrekkelijker worden voor mensen van buitenaf.

### **Specifiek aanbod**

Er lijkt meer vraag te ontstaan naar woonconcepten als 'tiny houses' en fabrieksmatig gerealiseerde woningen die relatief snel op de bouwplaats neergezet kunnen worden. Het laag houden van de bouwkosten lijkt een nieuw fenomeen. Mogelijk houdt dit laatste verband met de door de makelaars aangehaalde punten als het niet rond kunnen krijgen van financiering voor een eventuele verbouwing aan een huis en/of de oplopende bouwtijd door een gebrek aan mensen die in de bouw werken.

### **Factoren die Deventer typeren**

Deventer wordt als een leuke, actieve stad gezien. Factoren als de ervaren vriendelijkheid van bewoners, de 'gezonde mix' van mensen qua leeftijd en sociaaleconomische status, de gunstige ligging ten opzichte van de Randstad en qua woon-werkverkeer, de relatieve kleinschaligheid, 'groen' in de wijk en de mooie binnenstad zouden in de smaak vallen bij mensen die overwegen om in Deventer te gaan wonen. De 'kwaliteit van leven' is volgens de makelaars de kracht van Deventer.

### **Nieuwe doelgroepen op de woningmarkt**

Er blijken nieuwe doelgroepen op de woningmarkt te ontstaan. Jongvolwassenen in de leeftijd rond 25 jaar zijn een nieuwe markt. Zij zouden niet meer op kamers willen wonen, maar willen/kunnen ook nog geen huis kopen. Ook de groep 50-70 jarigen is een nieuwe doelgroep; over hun gedrag op de woningmarkt zou nog weinig bekend zijn. Zij hebben relatief veel te besteden en zouden mogelijk meer kiezen voor flexibele bouw of de huursfeer. Ook noemen makelaars de behoefte aan een verblijf/hotel voor gescheiden mannen, zodat zij niet in vakantie-huisjes hoeven te verblijven.

### **Gewenste omvang en samenstelling van de kernvoorraad**

De doelgroep van de kernvoorraad omvat alle huishoudens in de zogenoemde Europadoelgroep, dat zijn huishoudens met een inkomen tot € 34.678. De totale doelgroep in Deventer omvat 21.340 huishoudens, waarvan 13.630 (64%) in een huurwoning en 7.710 (36%) in een koopwoning. Van de huurders ontvingen er in 2014 7.360 huurtoeslag, 34% van alle huishoudens.



**Tabel 8.15 Omvang en woonsituatie doelgroep kernvoorraad**

	aantal huishoudens	% huishoudens
omvang doelgroep kernvoorraad	21.340	100%
waarvan:		
woonachtig in huurwoning	13.630	64%
woonachtig in huurwoning met huurtoeslag	7.360	34%
woonachtig in koopwoning	7.710	36%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Regionaal Inkomensonderzoek 2014  
Door afronding op tientallen kan het totaal verschillen van de som van de cellen

In Deventer heeft in totaal 38% van alle woningen een huurprijs onder de zogenoemde liberalisatiegrens van € 710,68. Deze woningen vormen de kernvoorraad in de huursector, benodigd voor het huisvesten van de doelgroep. Sommige gemeenten rekenen ook koopwoningen in het WOZ-segment tot € 153.000 tot de kernvoorraad (het maximale hypotheekbedrag voor de doelgroep). In dat geval telt de kernvoorraad 50% van alle woningen in Deventer, waaronder 38% in het huursegment en 12% in het koopsegment.

**Tabel 8.16 Samenstelling kernvoorraad naar prijsklasse huursegment en TAXWOZ-waarde koopsegment (peildatum 1 januari 2017)**

	aantal	%
huurprijsklasse huursegment		
t/m € 414,02	1.060	5%
€ 414,03 t/m € 592,55	10.830	49%
€ 592,56 t/m € 635,05	2.345	1%
€ 635,06 t/m € 710,68	2.580	12%
totaal kernvoorraad huur	16.815	76%
kernvoorraad koop (WOZ tot € 153.000)	5.283	24%
totale kernvoorraad	22.098	100%

Bron: (extrapolatie) verhuurders en TAXWOZ

De conclusie is dat de kernvoorraad van het huur- en koopsegment in Deventer samen groter zijn dan de doelgroep.

### Woningvraag leeftijdsgroepen

Voor dit onderdeel is nog een keer gebruik gemaakt van de gegevens uit het Woningmarktonderzoek Deventer 2014. Destijds zijn op basis van verhuigeneigdheid en woonwensen de te verwachten vraag en aanbod op de markt in beeld gebracht, maar zonder de woonbehoeften in relatie te brengen met de bewonerskenmerken, in het bijzonder de doelgroepen jongeren tot en met 24 jaar, 65-74 jaar en 75 jaar en ouder. En aan die informatie is voor de actualisatie van de Woonvisie wel behoefte. Tabel 8.17 laat op basis van het woningmarktonderzoek uit 2014 zien hoe groot de lokale woningvraag in de periode 2014-2019 is en naar welke woningkenmerken de behoeften van verschillende leeftijdsgroepen uitgaan. Destijds is voor de huursector een indeling in drie segmenten en voor de koopsector een indeling in vier segmenten gemaakt.

De totale woningvraag in tabel 8.17 kan licht verschillen van de gegevens in de woningmarktrapportage uit 2014. De reden daarvan is dat in het woningmarktonderzoek nog een extrapolatie heeft plaatsgevonden van de antwoorden 'weet niet/geen voorkeur' op de vraag welke wijk bij verhuizing in Deventer de voorkeur had.

**Tabel 8.17 Lokale woningvraag leeftijdsgroepen, 2014-2019 (uit: Woningmarktonderzoek Deventer 2014)**

	huur- woning	koop- woning	totaal				
18-24 jaar	2.000	480	2.480				
25-34 jaar	950	2910	3.860				
35-44 jaar	690	2270	2.960				
45-54 jaar	930	1330	2.250				
55-64 jaar	1.120	540	1.660				
65-74 jaar	910	270	1.180				
75 jaar en ouder	460	70	530				
<b>totaal lokale woningvraag</b>	<b>7.060</b>	<b>7.860</b>	<b>14.920</b>				
	goedkope huur	middel- dure huur	dure huur	totaal			
18-24 jaar	1.630	340	40	2.000			
25-34 jaar	650	270	40	950			
35-44 jaar	360	200	140	690			
45-54 jaar	570	230	130	930			
55-64 jaar	630	370	120	1.120			
65-74 jaar	480	290	140	910			
75 jaar en ouder	170	140	160	460			
<b>totaal lokale woningvraag</b>	<b>4.470</b>	<b>1.840</b>	<b>750</b>	<b>7.060</b>			
	goedkope koop	goedkoop midden- segment	duur midden- segment	dure koop	totaal		
18-24 jaar	310	110	60	0	480		
25-34 jaar	970	900	420	620	2.910		
35-44 jaar	480	510	500	790	2.270		
45-54 jaar	260	180	370	530	1.330		
55-64 jaar	190	130	120	100	540		
65-74 jaar	40	80	80	80	270		
75 jaar en ouder	10	20	30	20	70		
<b>totaal lokale woningvraag</b>	<b>2.260</b>	<b>1.920</b>	<b>1.560</b>	<b>2.130</b>	<b>7.860</b>		
	max. 3 kamer	4 kamers	min. 5 kamers	totaal			
18-24 jaar	1.660	610	220	2.480			
25-34 jaar	1.110	1.480	1.290	3.860			
35-44 jaar	860	850	1.260	2.960			
45-54 jaar	690	1.010	560	2.250			
55-64 jaar	1.110	440	120	1.660			
65-74 jaar	770	330	80	1.180			
75 jaar en ouder	400	130	10	530			
<b>totaal lokale woningvraag</b>	<b>6.580</b>	<b>4.830</b>	<b>3.520</b>	<b>14.920</b>			
	senioren- woning	overig geschikt voor ouderen	niet ge- schikt voor ouderen	totaal			
18-24 jaar	0	40	2.440	2.480			
25-34 jaar	80	330	3.460	3.860			
35-44 jaar	30	340	2.600	2.960			
45-54 jaar	270	350	1.640	2.250			
55-64 jaar	640	380	650	1.660			
65-74 jaar	590	430	180	1.180			
75 jaar en ouder	370	150	30	530			
<b>totaal lokale woningvraag</b>	<b>1.960</b>	<b>2.000</b>	<b>10.980</b>	<b>14.920</b>			
huursector							
	senioren- woning huur	vrijstaan- de woning huur	2-onder- 1-kap- woning, huur	rij- woning, huur	etage- woning, huur	nog geen voorkeur, huur	totaal, huur
18-24 jaar	0	120	60	270	620	840	1.910
25-34 jaar	80	90	10	430	320	170	1.100
35-44 jaar	30	40	30	220	230	190	740
45-54 jaar	150	60	0	240	150	340	950
55-64 jaar	530	0	10	70	170	340	1.110
65-74 jaar	490	0	0	30	90	280	890
75 jaar en ouder	330	10	0	0	30	100	460
<b>totaal lokale woningvraag huur</b>	<b>1.600</b>	<b>320</b>	<b>110</b>	<b>1.250</b>	<b>1.610</b>	<b>2.270</b>	<b>7.140</b>

**Tabel 8.17 (vervolg)**

	senioren- woning koop	vrijstaan- de woning koop	2-onder- 1-kap- woning, koop	rij- woning, koop	etage- woning, koop	nog geen voorkeur, koop	totaal, koop
18-24 jaar	0	230	90	260	0	0	570
25-34 jaar	0	660	660	990	10	460	2.770
35-44 jaar	0	820	360	460	150	450	2.220
45-54 jaar	120	420	170	140	100	360	1.310
55-64 jaar	110	110	20	50	80	190	550
65-74 jaar	90	20	0	0	70	110	290
75 jaar en ouder	40	0	0	0	20	10	70
<b>totaal lokale woningvraag koop</b>	<b>360</b>	<b>2.250</b>	<b>1.290</b>	<b>1.890</b>	<b>410</b>	<b>1.570</b>	<b>7.770</b>

	senioren- woning totaal	vrijstaan- de woning totaal	2-onder- 1-kap- woning, totaal	rij- woning, totaal	etage- woning, totaal	nog geen voorkeur, totaal	totaal,
18-24 jaar	0	350	150	520	620	840	2.480
25-34 jaar	80	750	670	1.420	320	630	3.860
35-44 jaar	30	850	380	680	380	640	2.960
45-54 jaar	270	480	170	380	250	700	2.250
55-64 jaar	640	110	30	120	250	520	1.650
65-74 jaar	580	20	0	30	150	390	1.180
75 jaar en ouder	370	10	0	0	50	110	530
<b>totaal lokale woningvraag</b>	<b>1.960</b>	<b>2.560</b>	<b>1.400</b>	<b>3.140</b>	<b>2.030</b>	<b>3.830</b>	<b>14.920</b>

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Door afronding op tientallen kunnen totalen afwijken van de som van de cellen

## 9. Bevolkings- en huishoudensprognose

Veranderingen in omvang en samenstelling van de bevolking hebben invloed op allerlei gemeentelijke beleidsvelden. Bevolkingsprognoses bieden inzicht in de toekomstige omvang en samenstelling van de bevolking. Dit inzicht is van belang voor onder andere het bepalen van de toekomstige bouwomvang en de planning van voorzieningen. Dit onderdeel van de woningmarktanalyse bevat de resultaten van de in mei 2017 opgestelde bevolkingsprognose Deventer en de in juli 2017 opgestelde huishoudensprognose. De teksten zijn integraal uit de prognoses overgenomen. Het betreft een gemeentelijke trendprognose op basis van trends in de afgelopen 5 en 10 jaar, inclusief de komst en vertrek van asielzoekers in het AZC in Schalkhaar en inclusief statushouders die in de gemeente onderdak hebben gevonden.

Dit onderdeel biedt ook inzicht in geprognosticeerde aantallen thuis- en uitwonende hbo-studenten, van belang voor de mogelijk toekomstige behoefte aan studentenhuishuizing.

Voor een inzicht in de te verwachten bevolkingsontwikkelingen per wijk zijn woningbouwplannen belangrijk. De gemeentelijke trendprognose bevolking is hiervoor niet geschikt, omdat het een trendprognose voor de gehele gemeente betreft die uitgaat van trends uit het verleden en deze projecteert naar de toekomst. Daarom is per wijk de bevolkingsontwikkeling doorgerekend die wel rekening houdt met het uitvoeren van de meest recente woningbouwplannen. De aanname daarbij is dat alle opgeleverde en alle vrijkomende woningen worden bewoond. De resultaten van deze exercitie vormen het slotonderdeel van dit hoofdstuk.

### Bevolkingsprognose

Na drie eerdere jaren van afname is de bevolking in Deventer in 2016 voor het derde opeenvolgende jaar toegenomen. Op 1-1-2017 woonden ruim 99.300 personen in Deventer, ruim 600 meer ten opzichte van een jaar eerder. Naast een stabiel en positief geboortesaldo, is deze bevolkingstoename ook te danken aan het migratiesaldo, dat in 2016 plus 450 bedroeg. Dat wil zeggen dat het verschil tussen het aantal vertrekkers en het aantal nieuwkomers in onze gemeente in 2016 aanzienlijk positiever was dan in 2015 – en zeker dan de vijf daaraan voorafgaande jaren.

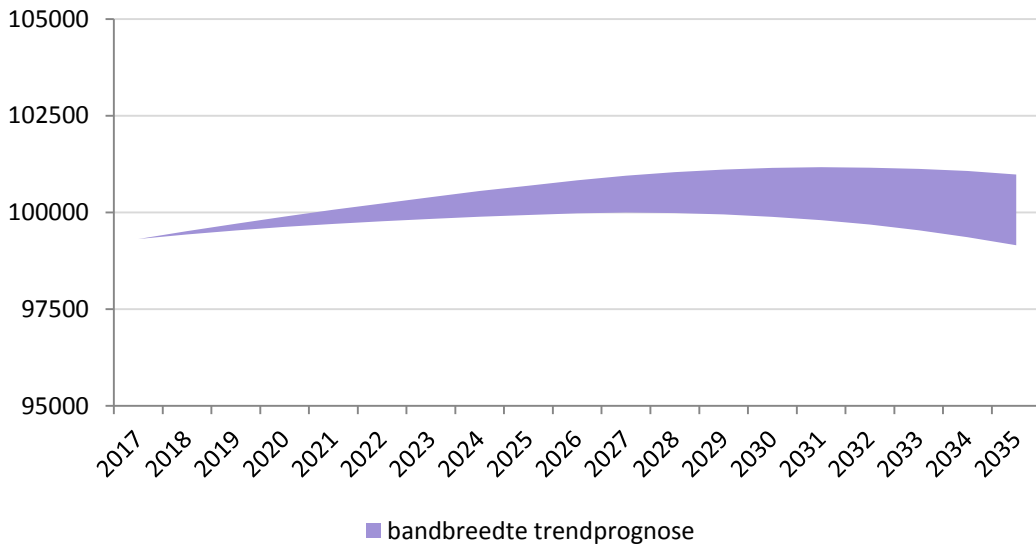
In de jaren 2010 tot en met 2014 had Deventer (hoge) negatieve cijfers voor het migratiesaldo. De laatste twee jaren zijn de migratiesaldi weer positief. Ondanks aanvullend onderzoek is de geleidelijke daling van het migratiesaldo (van plus 440 in 2009 tot min 535 in 2013) tot nog toe niet voldoende verklaard. Welke rol hebben de Deventer woningbouwprogramma's gespeeld? Zijn de (tijdelijke) effecten van de economische en vastgoedcrisis bepalend geweest? Of manifesteert zich de (structurele) trek naar de grotere steden, die sommige landelijke bronnen signaleren? Dat laatste lijkt gezien de recente migratiesaldi niet aannemelijk.

Hoe gaat de bevolking zich in de komende jaren ontwikkelen? Sinds enkele jaren werken wij met een bevolkingsprognose, waarin de trends van de afgelopen 5 en 10 jaar naar de komende 20 jaar worden doorgetrokken. Omdat het migratiesaldo in het verleden positief was (meer nieuwkomers dan vertrekkers) levert de 10-jarige terugblik een hogere prognose op dan de 5-jarige. Beide prognoses samen leveren een bandbreedte op, waarbij de prognose op basis van de afgelopen 10 jaar de bovenkant en die op basis van de afgelopen 5 jaar de onderkant van de bandbreedte vormen.

De bovenkant van de bandbreedte van de bevolkingsprognose laat op basis van de huidige cijfers voor de toekomst een lichte bevolkingsgroei zien, uitmondend in een aantal van 101.000 inwoners in 2035. De onderkant daarentegen laat na een aanvankelijke groei, uiteindelijk een daling tot 99.150 inwoners zien in 2035.

Ten opzichte van de vorige gemeentelijke bevolkingsprognose van 2015 is de prognose dit jaar gestegen, zowel aan de onderkant als aan de bovenkant van de bandbreedte. Toch is voor het eerst sinds jaren de bevolking in 2014 toegenomen. Hoe is dat met elkaar te rijmen?

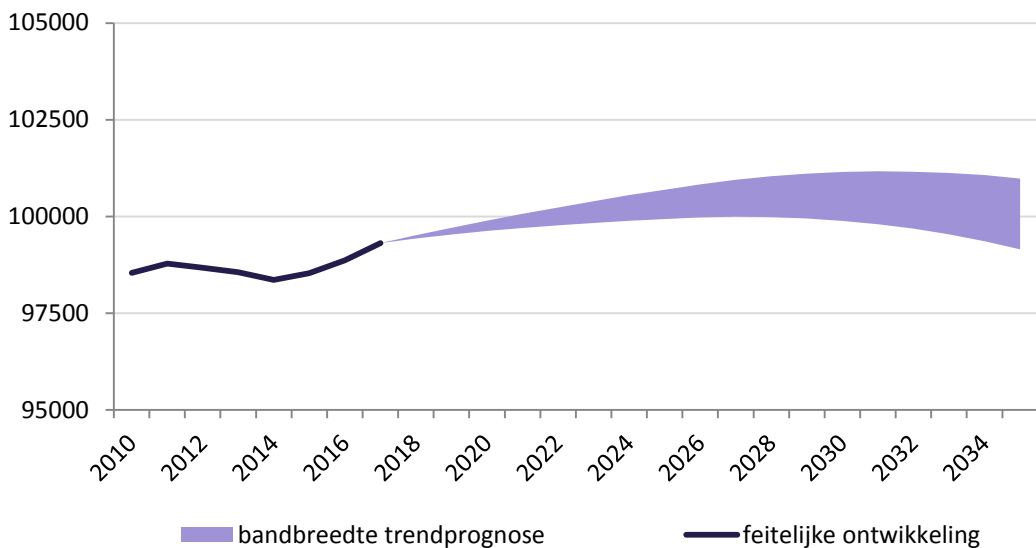
**Figuur 9.1 Bevolkingsprognoses Deventer**



Resultaten bevolkingsprognose Deventer:	<u>2020</u>	<u>2025</u>	<u>2035</u>
• Onderkant bandbreedte (migratiesaldo 5 jaar)	99.630	99.930	99.150
• Bovenkant bandbreedte (migratiesaldo 10 jaar)	99.900	100.700	101.000

Beide prognoses hebben momenteel een negatief gemiddeld migratiesaldo per jaar van minus 25 (afgelopen 10 jaar) tot minus 110 (afgelopen 5 jaar). Deze waarden zijn gestegen ten opzichte van de prognose van 2015. Dit komt met name door het hoge positieve migratiesaldo van 2016. Een andere reden is het wegvallen van een negatief migratiesaldo uit 2006 in de 10-jarige trend en het wegvallen van de negatieve migratiesaldi van de jaren 2010 en 2011 uit de vijfjarige trend. Het resultaat is dat dankzij de groei van de bevolking vanaf 2014 de verwachtingen voor de komende 20 jaar iets meer in het teken staan van groei van de Deventer bevolking.

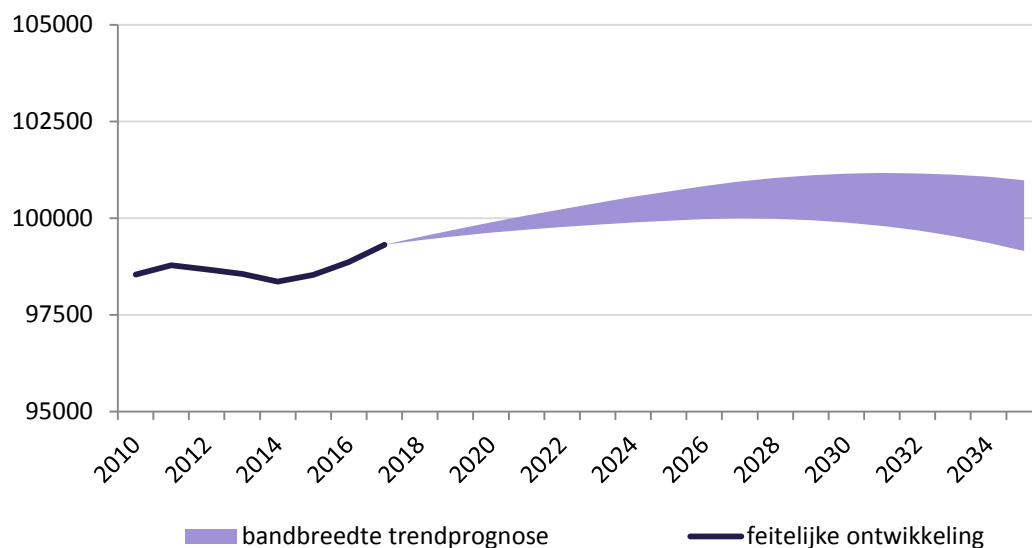
**Figuur 9.2 Trendprognose bevolking Deventer 2017 en korte termijnprognose Deventer**



Anders dan in recente jaren vertoont de groei van de bevolking in Deventer sinds ruim twee jaar weer een stijging. Dat is niet uitsluitend te danken aan het geboortesaldo (geboorte vs. sterfte), dat al jaren constant is. Ook het migratiesaldo is, na vijf jaren een negatief saldo, vanaf 2015 weer positief.

Met het huidige cijfer van 99.310 op 1 januari 2017 nadert de bevolkingsomvang het aantal van 100.000. Gezien het schommelende verloop van de bevolkingsomvang van week tot week, zal dit aantal eerst worden "aangetikt", om pas na verloop van enige maanden al dan niet bestendig te zijn. De status van 100.000+ gemeente ligt in dat geval in het verschiet.

**Figuur 9.3 Toe-/afname bevolking naar leeftijd 2017-2035**



### Resultaten per doelgroep

#### *Minder jongeren*

In Deventer is sprake van ontgroening (daling van het aandeel van jongeren als gevolg van dalende geboorteaantallen), zij het iets onder het landelijke niveau. Momenteel is ruim 23% van de Deventer bevolking jonger dan 20 jaar. Verwacht wordt dat de ontgroening zich zal voortzetten. Voor 2025 zal het aandeel jongeren ruim 21% zijn en in 2035 ongeveer 20%.

In absolute aantallen bedraagt het aantal 0 tot 20 jarigen nu ruim 23.000. Voor de gehele periode tot 2035 wordt (binnen de bandbreedte van de prognose) uitgegaan van een afname van 2.600 jongeren (11% daling ten opzichte van 2017) tot 3.000 jongeren (13% daling ten opzichte van 2017). Het aantal 0 t/m 19 jarigen bedraagt in 2035 tussen de 20.000 en 20.500.

#### *Minder potentiële beroepsbevolking*

Ondanks de verhoging van de pensioengerechtigde leeftijd, wordt het aandeel 20-64-jarigen aangeduid als de potentiële beroepsbevolking. Het percentage 20-64 jarigen is in Deventer, evenals elders in Nederland, dalend en bedraagt minder dan 60% op dit moment. In de komende jaren zal dit aandeel afnemen naar minder dan 55% in 2035.

Momenteel zijn ruim 59.000 personen tussen de 20 en 65 jaar. Dit aantal is de laatste vier jaren redelijk constant. Voor de komende jaren wordt een afname van het aantal 20-64 jarigen verwacht van bijna 4.000 (afname van bijna 7%) tot ruim 5.000 tot 2035 (afname van bijna 9%).

#### *Meer ouderen*

Het aandeel 65-plussers in Deventer bedraagt momenteel ruim 17%. Er wordt een verdere groei van het aantal en aandeel ouderen in de komende jaren verwacht. In 2035 ligt het percentage ouderen in Deventer op ongeveer 25%. Het aandeel ouderen in Deventer is (en blijft de eerstkomende jaren) minder hoog dan landelijk. In absolute aantallen zijn er nu in Deventer 17.100 65-plussers. In de periode tot 2035 komen daar nog eens ruim 8.000 bij. De instroom

van de zogenaamde babyboomers (naoorlogse geboortegolf) is verantwoordelijk voor de (voortdurende) groei van de groep 65-plussers. Over ongeveer tien jaren zal er om dezelfde reden sprake zijn van een dubbele vergrijzing. Van dubbele vergrijzing is sprake als het aandeel 80-plussers toeneemt ten opzichte van de totale groep 65-plussers. Het aandeel 80-plussers onder de totale groep 65-plussers bedraagt op dit moment 26,1% (4.470 van 17.100). In 2027 zal dit aandeel voor het eerst groeien en de daaropvolgende jaren blijven groeien: 27,2% in 2027 (5.880 80-plussers van 21.630 65-plussers).

### Huishoudensprognose

Het aantal huishoudens in Deventer is de laatste jaren gestaag toegenomen. In de periode 2010-2017 is het totaal huishoudens met bijna 2.300 toegenomen tot 43.310 op 1 januari 2017. Een stijging met bijna 6% ten opzichte van 2010. Van alle huishoudens in Deventer op 1 januari 2017 bestaat 34% uit eenpersoonshuishoudens en 29% uit een 2 persoonshuishouden zonder kind(eren). Zeven procent van alle huishoudens bestaat uit 1 ouder met kind(eren). In de kleinere huishoudens, alleenstaanden en eenouder met kind(eren), is er sprake geweest van een groei in deze periode.

### Prognoses huishoudens Deventer

#### Onderkant gemeentelijke bandbreedte trendprognose

Op basis van de migratietrend van de afgelopen 5 jaren zal het aantal huishoudens in Deventer toenemen met 4.000 in de periode 2017-2035. Dit betekent een toename met 9% tot 2035.

**Tabel 9.1 Kerncijfers huishoudensprognose Deventer 2017 – onderkant bandbreedte trendprognose**

soort huishouden	2017	2020	2025	2030	2035
<b>absoluut</b>					
alleenstaand	14.780	15.620	17.020	18.230	19.060
(on)gehuwd zonder kind	12.440	12.490	12.740	12.840	12.670
(on)gehuwd met kind	12.110	11.930	11.580	11.220	10.890
eenouder met kind	3.120	3.370	3.660	3.840	3.950
overig	860	850	780	760	740
totaal	43.310	44.260	45.790	46.890	47.320
<b>relatief</b>					
alleenstaand	34,1%	35,3%	37,2%	38,9%	40,3%
(on)gehuwd zonder kind	28,7%	28,2%	27,8%	27,4%	26,8%
(on)gehuwd met kind	28,0%	27,0%	25,3%	23,9%	23,0%
eenouder met kind	7,2%	7,6%	8,0%	8,2%	8,3%
overig	2,0%	1,9%	1,7%	1,6%	1,6%

#### Bovenkant gemeentelijke bandbreedte trendprognose

Op basis van de migratietrends van de afgelopen tien jaren zal het aantal huishoudens in Deventer toenemen met bijna 4.800 in de periode tot 2035. Een stijging van 11%.

**Tabel 9.2 Kerncijfers huishoudensprognose Deventer 2017 – bovenkant bandbreedte trendprognose**

soort huishouden	2017	2020	2025	2030	2035
<b>absoluut</b>					
alleenstaand	14.780	15.660	17.130	18.410	19.340
(on)gehuwd zonder kind	12.440	12.520	12.820	12.960	12.850
(on)gehuwd met kind	12.110	11.970	11.680	11.390	11.130
eenouder met kind	3.120	3.380	3.690	3.890	4.030
overig	860	850	780	770	750
totaal	43.310	44.370	46.100	47.420	48.090
<b>relatief</b>					
alleenstaand	34,1%	35,3%	37,2%	38,8%	40,2%
(on)gehuwd zonder kind	28,7%	28,2%	27,8%	27,3%	26,7%
(on)gehuwd met kind	28,0%	27,0%	25,3%	24,0%	23,1%
eenouder met kind	7,2%	7,6%	8,0%	8,2%	8,4%
overig	2,0%	1,9%	1,7%	1,6%	1,6%

## Prognoses naar soorten huishoudens Deventer

### *Alleenstaanden*

Het aantal alleenstaanden in Deventer is de laatste jaren toegenomen tot bijna 14.800 op dit moment. Op basis van de doorberekende trends wordt een verdere groei van het aantal alleenstaanden verwacht. Voor 2035 wordt verwacht dat er in Deventer ruim 19.000 alleenstaanden zijn.

Van alle huishoudens in Deventer wordt de komende jaren de grootste groei verwacht bij de alleenstaande huishoudens. In de periode 2017-2035 wordt een groei van bijna 30% verwacht. Met name het aantal oudere alleenstaanden zal de komende jaren toenemen. Op dit moment zijn er 5.500 alleenstaanden van 65 jaar of ouder. In 2035 zal dit aantal oudere alleenstaanden zijn toegenomen tot ruim 9.200.

### *Gehuwd/ongehuwd zonder kind(eren)*

Voor het aantal huishoudens zonder kinderen wordt de eerstkomende jaren een toename verwacht. Voor de langere termijn wordt de ontwikkeling meer onzeker en vindt er uiteindelijk een afname van deze huishoudengroep plaats. Voor 2035 is berekend dat er tussen de 12.600 en 12.800 gehuwde of ongehuwde huishoudens zonder kinderen zijn.

### *Gehuwd/ongehuwd met kind(eren)*

Het aantal (on)gehuwden met kinderen bedraagt momenteel 12.100. De verwachting is dat dit aantal in de toekomst zal afnemen. Voor 2035 is berekend dat het aantal huishoudens met kind(eren) zal uitkomen op 10.900 tot 11.100.

### *Alleenwonend met kind(eren)*

Het aantal alleenwonenden met kind(eren) is de laatste jaren fors toegenomen. Over de periode 2010 tot 2017 bedroeg de toename van deze huishoudengroep ruim 30%, gemiddeld meer dan 100 huishoudens per jaar. De verwachting is dat dit aantal in de toekomst verder zal toenemen. Op dit moment telt Deventer ruim 3.100 alleenwonenden met kind(eren). De verwachting is dat dit aantal in 2035 zal uitkomen op circa 4.000. Dat betekent een toename van meer dan 25% in de periode 2017-2035.

## Bevolkingsontwikkelingen per wijk: doorrekening woningbouwplannen

In totaal bedraagt het netto saldo van de woningvoorraad in Deventer 2.862 voor de periode 2017-2025. Dat betekent een jaarlijks gemiddeld netto saldo van 318 woningen. De cijfers zijn afkomstig uit het actuele woningbouwprogramma van de gemeente Deventer (stand van zaken maart 2017). Het gros van het woningbouwprogramma (1.420 woningen) betreft Keizerslanden inclusief de uitbreiding Steenbrugge, gevolgd door Rivierenwijk en Bergweide (256), en Zandweerd (223).

**Tabel 9.3 Woningbouwprogramma per wijk Deventer 2017-2025 (maart 2017)**

wijk	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
Binnenstad	89	0	10	0	0	30	30	0	0	159
De Hoven	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zandweerd	0	0	79	-4	56	30	30	20	12	223
Voorstad	0	43	49	49	2	0	25	0	0	168
Borgele en Platvoet	0	0	0	0	0	0	40	0	0	40
Keizerslanden <sup>1</sup>	89	186	146	201	140	194	159	114	191	1.420
Rivierenwijk en Bergweide	30	82	74	50	20	0	0	0	0	256
Colmschate-Noord	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colmschate-Vijfhoek	12	47	0	15	70	5	5	5	9	168
Colmschate-Zuid	7	10	3	3	30	0	0	0	0	53
Diepenveen	52	47	8	7	7	7	7	7	8	150
Schalkhaar	6	9	7	7	4	3	0	0	0	36
Okkenbroek	2	2	1	0	0	0	0	0	0	5
Lettele	1	7	5	7	6	0	0	0	0	26
Bathmen	9	0	12	30	32	35	20	20	0	158

<sup>1</sup> Inclusief Steenbrugge



De te verwachten bevolkingsontwikkelingen verschillen binnen de diverse wijken. In Keizerslanden (inclusief Steenbrugge) wordt de hoogste bevolkingsgroei verwacht. Voor deze wijk wordt rekening gehouden met een bevolkingsgroei van ruim 3.000 personen in de periode 2017 tot 2025. In Rivierenwijk wordt een groei van de bevolking verwacht van ruim 500 personen in de periode tot 2025. Met name in Colmschate wordt rekening gehouden met een bevolkingsdaling.

**Tabel 9.4 Bevolkingsontwikkeling per wijk en naar leeftijd 2017-2025**

wijk	2017				2025			
	0-19 jaar	20-64 jaar	65-plus	totaal	0-19 jaar	20-64 jaar	65-plus	totaal
Binnenstad	1.084	5.260	1.525	7.869	961	5.028	1.962	7.951
De Hoven	604	1.382	370	2.356	485	1.309	436	2.230
Zandweerd	2.470	7.349	1.992	11.811	2.315	7.467	2.196	11.978
Voorstad	2.439	7.282	1.195	10.916	2.271	7.207	1.511	10.989
Borgele en Platvoet	1.119	2.739	1.439	5.297	1.159	2.709	1.492	5.360
Keizerslanden <sup>1</sup>	2.190	5.791	2.333	10.314	3.186	7.471	2.675	13.332
Rivierenwijk en Bergweide	1.052	3.174	457	4.683	1.169	3.429	633	5.231
Colmschate-Noord	1.612	3.839	760	6.211	1.368	3.521	1.065	5.954
Colmschate-Vijfhoek	4.193	7.394	1.012	12.599	3.359	7.213	1.504	12.076
Colmschate-Zuid	2.002	5.543	1.934	9.479	1.637	5.104	2.394	9.135
Diepenveen	1.015	2.326	1.278	4.619	923	2.368	1.475	4.766
Schalkhaar	1.501	2.983	1.127	5.611	1.394	2.778	1.363	5.535
Okkenbroek	81	173	59	313	69	165	70	304
Lettele	392	999	271	1.662	325	959	361	1.645
Bathmen	1.306	2.909	1.356	5.571	1.204	3.030	1.535	5.769

<sup>1</sup> Inclusief Steenbrugge

**Tabel 9.5 Relatieve bevolkingssamenstelling per wijk en naar leeftijd 2017 en 2025**

wijk	2017				2025			
	0-19 jaar	20-64 jaar	65-plus	totaal	0-19 jaar	20-64 jaar	65-plus	totaal
Binnenstad	13,8%	66,8%	19,4%	100%	12,1%	63,2%	24,7%	100%
De Hoven	25,6%	58,7%	15,7%	100%	21,7%	58,7%	19,6%	100%
Zandweerd	20,9%	62,2%	16,9%	100%	19,3%	62,3%	18,3%	100%
Voorstad	22,3%	66,7%	10,9%	100%	20,7%	65,6%	13,8%	100%
Borgele en Platvoet	21,1%	51,7%	27,2%	100%	21,6%	50,5%	27,8%	100%
Keizerslanden <sup>1</sup>	21,2%	56,1%	22,6%	100%	23,9%	56,0%	20,1%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	22,5%	67,8%	9,8%	100%	22,3%	65,6%	12,1%	100%
Colmschate-Noord	26,0%	61,8%	12,2%	100%	23,0%	59,1%	17,9%	100%
Colmschate-Vijfhoek	33,3%	58,7%	8,0%	100%	27,8%	59,7%	12,5%	100%
Colmschate-Zuid	21,1%	58,5%	20,4%	100%	17,9%	55,9%	26,2%	100%
Diepenveen	22,0%	50,4%	27,7%	100%	19,4%	49,7%	30,9%	100%
Schalkhaar	26,8%	53,2%	20,1%	100%	25,2%	50,2%	24,6%	100%
Okkenbroek	25,9%	55,3%	18,8%	100%	22,7%	54,3%	23,0%	100%
Lettele	23,6%	60,1%	16,3%	100%	19,8%	58,3%	21,9%	100%
Bathmen	23,4%	52,2%	24,3%	100%	20,9%	52,5%	26,6%	100%

<sup>1</sup> Inclusief Steenbrugge

### Prognose uit- en thuiswonende studenten

In opdracht van Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesting) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft ABF Research in 2016 onderzoek gedaan naar studenten en hun huisvesting. In het rapport Landelijke Monitor Studentenhuisvesting wordt een beeld geschetst van de omvang, samenstelling en verwachte ontwikkelingen voor de komende 8 jaar van de studentenpopulatie en de studentenhuisvesting. Deventer is één van de onderzochte steden. Die resultaten zijn van belang voor de mogelijk toekomstige behoefte aan studentenhuisvesting.

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting biedt voor studentensteden inzicht in de huidige (collegejaar 2015-'16) en de verwachte studentenaantallen in het collegejaar 2023-'24 naar type onderwijsinstelling, woonsituatie en doelgroep.

Bij prognoses is altijd sprake van onzekerheden. Als gevolg van de invoering van het studievoorschot zijn deze onzekerheden voor prognoses van het aantal thuis- en uitwonende studen-

ten groter. Daarom worden in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting twee scenario's doorgerekend: 'weinig effect' en 'veel effect' van de invoering van het studievoorschot. Het volgende overzicht toont de aantallen studenten in Deventer. De primaire doelgroep in het overzicht betreft de studenten die zowel in de stad wonen als studeren. De secundaire doelgroep bestaat uit studenten die in de stad wonen, maar in een andere stad studeren.

**Tabel 9.6 Huidige en verwachte studentenaantallen Deventer collegejaar 2015-'16 en 2023-'24**

type student	woonsituatie		'15-'16	'23-'24		
				weinig effect	veel effect	
hbo	thuiswonend	binnen Deventer	410	390	390	
		buiten Deventer	2.460	2.260	2.310	
	uitwonend	binnen Deventer	250	240	210	
		buiten Deventer	410	360	330	
	internationaal	binnen Deventer	0	0	0	
		buiten Deventer	10	0	0	
	studenten	totaal	3.540	3.250	3.240	
	doelgroep		primair	250	240	210
			secundair	520	490	460
			totaal	770	730	670

Bron: ABF Research Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (2016)

## 10. Ontwikkelingen op de woningmarkt

Bevolkingsprognoses bieden inzicht in de toekomstige omvang en samenstelling van de bevolking. Dit inzicht is van belang voor onder andere het bepalen van de toekomstige bouwomvang en planning van voorzieningen. Op basis van trends zal het aantal huishoudens in Deventer tot 2035 toenemen met 4.000 tot 4.800. Het betreft met name een verdere groei van het aantal alleenstaanden, met name een stijging van oudere alleenstaanden (van 5.500 naar mogelijk ruim 9.200 in 2035). Op korte termijn is sprake van een stijging van het aantal huishoudens zonder kinderen, op langere termijn weer een daling. Verder krijgt Deventer te maken met een afname van het gezinnen met kinderen en een stijging van het aantal eenoudergezinnen. De beide volgende tabellen tonen de geprognosticeerde gegevens per type huishouden in absolute en relatieve zin.

**Tabel 10.1 Absolute ontwikkeling huishoudens Deventer 2017-2035 volgens huishoudensprognose Deventer 2017**

type huishouden	2017-2025		2017-2035	
	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte
totaal	2.480	2.790	4.010	4.780
waarvan:				
alleenstaand	2.240	2.350	4.280	4.560
(on)gehuwd zonder kind	300	380	230	410
(on)gehuwd met kind	-530	-430	-1.220	-980
eenouder met kind	540	570	830	910
overig	-80	-80	-120	-110

*Door afronding op tientallen kunnen totalen afwijken van de som van de cellen*

**Tabel 10.2 Relatieve ontwikkeling huishoudens Deventer 2017-2035 volgens huishoudensprognose Deventer 2017**

type huishouden	2017-2025		2017-2035	
	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte
totaal	+5,7%	+6,4%	+9,3%	+11,0%
waarvan:				
alleenstaand	15,2%	15,9%	29,0%	30,9%
(on)gehuwd zonder kind	2,4%	3,1%	1,8%	3,3%
(on)gehuwd met kind	-4,4%	-3,6%	-10,1%	-8,1%
eenouder met kind	17,3%	18,3%	26,6%	29,2%
overig	-9,3%	-9,3%	-14,0%	-12,8%

De bevolkings- en huishoudensprognose 2017 van de gemeente Deventer is gebaseerd op het doortrekken van trends van de afgelopen 5 en 10 jaar naar de komende 20 jaar. Er is echter ook sprake van actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, waarmee rekening moet worden gehouden. Hier passeert een aantal van zulke trends de revue.

### Vergrijzende babyboomgeneratie drukt stempel op de woningmarkt

De babyboomgeneratie (geboren tussen 1945 en 1960) drukt door hun grote aantallen een grote stempel op de woningmarkt. Zorgden zij in de jaren 70 voor een grote groei van het aantal jonge huishoudens dat een woning zocht, nu vergrijst deze generatie. Ze zijn nu tussen de 57 en 72 jaar oud en moeten van de Rijksoverheid zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen.

### Eigen woningbezit oudere huishoudens neemt toe

Tussen 1998 en 2015 nam het aandeel huishoudens in Nederland dat in een appartement woonde licht toe, van 31% naar 32%. In Overijssel, waar het aandeel appartementen iets lager ligt, nam het aandeel toe van 19% naar 20%. Onder 65-plussers nam het aandeel dat in een appartement woonde in Nederland juist sterk af (van 41% naar 34%). In Overijssel was die afname nog sterker (van 31% naar 23%). Wel wonen ouderen nog altijd vaker dan andere leeftijdsgroepen in een appartement.

Uit het WoonOnderzoek Nederland 2015 is gebleken dat het eigen woningbezit onder ouderen in de afgelopen jaren is toegenomen. De nieuwe generatie ouderen is hoger opgeleid en heeft een grotere welvaartsontwikkeling meegemaakt dan voorgaande generaties. Hierdoor hebben de ouderen van nu vaker een koopwoning. Eenmaal eigenaar-bewoner blijven de meesten dat ook.

We weten uit de bestandskoppeling tussen de Basisregistratie Personen en TAXWOZ dat 3.975 van de 6.519 ouderenuishoudens in Deventer (leeftijd oudste bewoner minimaal 65 jaar) in een koopwoning wonen. Uit Woningmarkt cijfers.nl blijkt dat de leeftijdsgroep 60 jaar en ouder in Deventer in de afgelopen 4 jaar relatief de grootste stijging in aantal woningtransacties liet zien.

### **Vrijkomend aanbod van 75-plussers in de komende 10 jaar**

De woningbehoefte verandert als gevolg van de vergrijzing, maar hetzelfde geldt voor het beschikbare aanbod. In toenemende mate zal er aanbod beschikbaar komen doordat bewoners komen te overlijden of naar zorginstellingen verhuizen.

De gemeente Deventer telde op 1 januari 2017 in totaal 5.858 zelfstandig wonende huishoudens waarvan de oudste bewoner 75 jaar of ouder was. De verwachting is dat in de komende 10 jaar circa 3.000 woningen van 75-plussers door overlijden of verhuizing naar een zorginstelling beschikbaar komen voor de markt. Het betreft in 45% van de gevallen een woning van een toegelaten instelling, 15% particuliere huurwoningen en 40% koopwoningen. De verhouding etagewoningen-eengezinswoningen in het vrijkomende aanbod is 48%:52%. Het grootste deel van het vrijkomende aanbod (52%) heeft een WOZ-waarde tot € 153.000, de aandelen in de overige in deze analyse onderscheiden WOZ-segmenten variëren van 9% tot 12%.

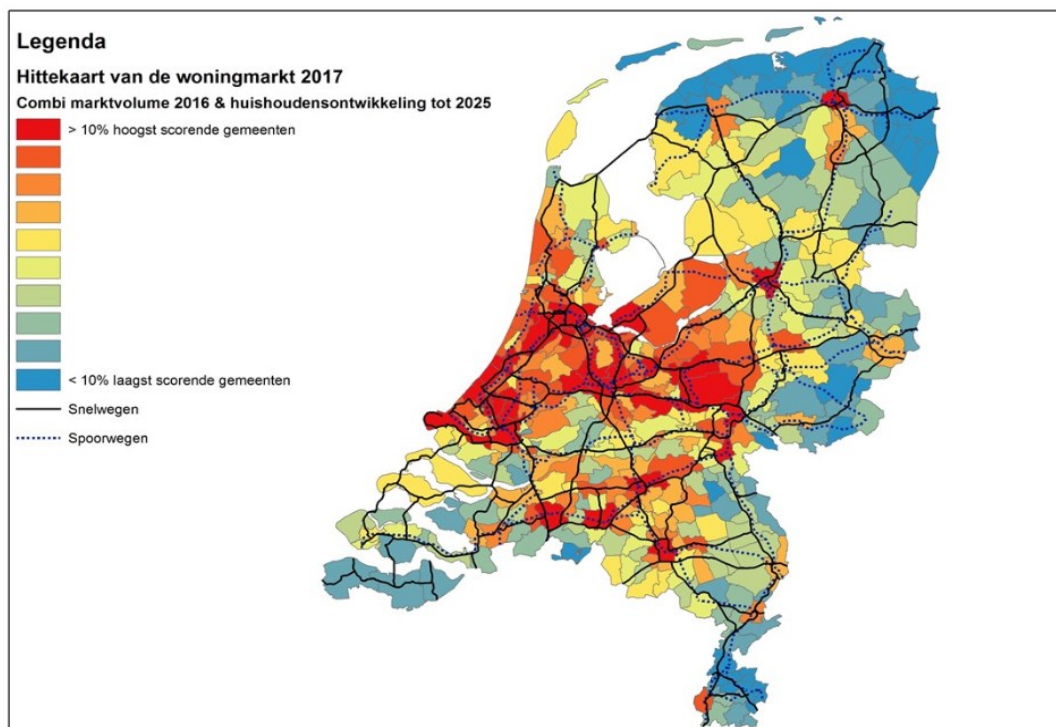
Deze verwachtingen voor Deventer zijn in lijn met de uitkomsten van de door het RIGO uitgebrachte Themapublicatie WoON 2015 'Vergrijzing en extramuralisering op de woningmarkt'. Uit de Deventer gegevens blijkt overigens dat het woningbezit van de toegelaten instellingen 'vergrijsd' is. Twintig procent van de woningen van de toegelaten instellingen wordt bewoond door een 75-plushuishouden, terwijl ze 13% van alle huishoudens in de gemeente uitmaken.

### **Reisafstand woning-werk minder vaak reden om te verhuizen**

In voorgaand woningmarktonderzoeken was 'werk' steevast één van de meest genoemde verhuismotieven. Ook in de in 2014 uitgevoerde verhuismotievenonderzoeken onder vestigers in en vertrekkers uit Deventer behoorde 'werk/werk partner' tot de meest genoemde motieven. De laatste jaren is, mede door het fenomeen plaats- en tijdonafhankelijk werken, de reisafstand woning-werk minder vaak reden om te verhuizen.

### **Trek vanuit de Randstad**

Er is een trek op gang gekomen vanuit het midden en westen van het land naar andere delen in het land; vertrekkers uit de Randstad verhuizen steeds meer over grotere afstand. Ook Deventer is populair, zo blijkt uit de Hittekaart van de woningmarkt 2017. Uit de Basisregistratie Personen blijkt dat zich in de afgelopen 5 jaar 1.985 personen uit de vier stadsagglomeraties Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht in Deventer hebben gevestigd. Deze vier agglomeraties vormen samen de Randstad in 'beperkte' zin. Het aantal vestigers is de afgelopen 5 jaar jaarlijks opgelopen: 311 in 2012, 355 in 2014, 384 in 2014, 415 in 2015 en 520 in 2016.



### Vertrouwen in de Nederlandse woningmarkt gedaald

De grote banken ABN AMRO ING en Rabo meldden in oktober in hun woningmarktstudies dat, hoewel het vertrouwen nog hoog is, het sentiment ten aanzien van de woningmarkt het afgelopen jaar enigszins is gekenterd. Na een piek eind vorig jaar is het optimisme licht afgezwakt. Dit ondanks het aanhoudende herstel van de economie. Het enthousiasme wordt getemperd door de verwachting dat de rente voorbij het dieptepunt is en op termijn weer gaat stijgen, maar vooral door een toenemend gebrek aan woningen.

De krapte op de woningmarkt is terug te zien in de transacties. Terwijl de verkopen sterk stijgen in de regio's die eerder nog achterbleven, staan deze onder druk in de regio's waar de voorraad woningen te koop beperkt is. Kopers vinden met moeite een geschikte woning. Wij denken dat deze trend doorzet en dat het transactievolume volgend jaar daalt na vier jaar van stevige groei. De bouw van nieuwe woningen schiet tekort. Ook de komende jaren zal het aantal opleveringen achterblijven bij de vraag.

De toenemende krapte leidt tot steeds hogere prijzen. Het prijspeil stijgt zodanig dat de hypotheeknormen voor steeds meer huizenkopers beginnen te knellen. Veel potentiële starters hebben al het nakijken. Zij moeten eerst sparen voordat zij toetreden. Zoals te zien aan het groeiende aandeel van beleggers in de transacties, speelt de inbreng van eigen middelen een prominenter rol op de woningmarkt.

### Ook Deventer woningmarkt wordt krappere

Uit de Woningmarkttrapporages van Ten Hag blijkt dat het aantal te koop staande woningen in Deventer in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2017 voor het eerst is uitgekomen onder de 500 woningen, in het 3<sup>e</sup> kwart is het nog verder gedaald. Meer verkopen en minder te koop staande woningen zorgt ervoor dat kandidaat kopers steeds minder keuzemogelijkheden hebben. Door de vele verkopen en het steeds lager aantal te koop staande woningen is ook de krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) verder gedaald.

De Deventer woningmarkt wordt krappere en krappere. Ieder kwartaal worden vele woningen verkocht en daalt het aanbod verder. Ook in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2017 waren de verkoopaantallen erg goed en is ook het aantal te koop staande woningen verder gedaald. Een koper heeft nog slechts keus uit gemiddeld ruim 4 woningen in Deventer. Het gevolg is dat het mediane prijsni-

veau fors in de lift zit en dat woningen veel sneller verkocht worden, de mediane looptijd ligt momenteel onder de 1,5 maand.

### Rol beleggers op de woningmarkt

De laatste jaren is een nieuwe groep kopers actief geworden op de woningmarkt. Bij naar schatting een op de tien woningaankopen is inmiddels een particuliere belegger betrokken. Zo komen steeds meer woningen in hun bezit. Onderzoek van het Kadaster wijst uit dat hun aandeel in de totale woningvoorraad is gestegen van 2,6% in 2005 naar 4,4% in 2016. Exacte gegevens over particuliere beleggers in Deventer zijn niet bekend. Uit de volgende tabel kan wel de verdeling van de particuliere huurwoningen over de particuliere verhuurders worden afgeleid.

**Tabel 10.3 Aantal woningen in bezit van particuliere verhuurders naar omvang van hun bezit in Deventer 2017 (peildatum 1 januari)**

omvang in bezit in Deventer	aantal particuliere verhuurders	aantal woningen	% verhuurders	% woningen
1 woning	1.264	1.264	77%	24%
2 woningen	142	284	9%	5%
3 woningen	60	180	4%	3%
4 woningen	37	148	2%	3%
5 woningen	26	130	2%	2%
6 woningen	15	90	1%	2%
7 woningen	10	70	1%	1%
8 woningen	8	64	0%	1%
9 woningen	9	81	0%	2%
10 woningen	3	30	0%	1%
meer dan 10 woningen	59	2.862	4%	55%
<b>totaal</b>	<b>1.633</b>	<b>5.203</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: TAXWOZ

Particuliere beleggers kopen woningen om deze te verhuren. Met het oog op het aanhoudende prijsherstel en de hogere huren belooft deze belegging een aardig rendement op te leveren. Dat is aantrekkelijk, zeker in een tijd waar de spaarrekening bij een lage spaarrente en een relatief hoge vermogensrendementsheffing weinig oplevert. Hier komt bij dat er door de flexibilisering van de arbeidsmarkt steeds meer zzp'ers zijn die zelf de verantwoordelijkheid dragen voor de opbouw van hun pensioen en kiezen voor beleggen in huurwoningen.

Particuliere beleggers richten zich bij voorkeur op de studentensteden. Daar is veel vraag naar tijdelijke woonruimte, is het risico van leegstand beperkt en liggen de huren relatief hoog. Ouders zien het bovendien als een mogelijkheid om hun studerende kinderen aan woonruimte te helpen. Verder zijn beleggers met name geïnteresseerd in kleinere, goedkope appartementen, woningen waar voorheen hoofdzakelijk starters zich op richtten.

### Koopkracht blijft nagenoeg gelijk in 2018, economische groei zet door

Voor de meeste huishoudens blijft de koopkracht in 2018 nagenoeg gelijk. De meeste koopkrachtverschillen liggen tussen -0,5 procent en +0,5 procent. Dit blijkt uit berekeningen die het Nibud heeft gemaakt op basis van de Miljoenennota die op Prinsjesdag 2017 is gepresenteerd. De koopkrachtstijgingen zijn zo klein dat de meeste mensen daar nauwelijks iets van zullen merken.

Het Nibud waarschuwt voor een te positieve stemming over koopkracht. Als er in de persoonlijke situatie van mensen niets verandert, verandert er volgend jaar ook weinig in de portemonnee. De koopkracht blijft dan nagenoeg gelijk. Het Nibud vindt het belangrijk om dit te benadrukken, omdat de stemming over de verwachte koopkrachtstijging behoorlijk positief is. Consumenten kunnen hierdoor de indruk krijgen dat het in 2018 beter wordt.

De economie groeit alweer twaalf kwartalen op rij, meldde het CBS op 16 mei 2017. De omvang van de economie is sinds 2015 groter dan de omvang voor de economische crisis. In twee jaar tijd zal het totaal aantal banen toenemen met ruim 225 duizend banen naar zo'n 10,2 miljoen in 2018. Vooral in 2017 neemt het aantal banen toe. In 2018 neemt de arbeidsproductiviteit juist sterker toe. De Nederlandse economie groeit verder, met groeipercentages van rond de twee

procent voorspelde het Centraal Planbureau (CPB) afgelopen maart. Voor de middellange termijn tot en met 2021 gaat het CPB uit van een groeipercentage van 1,7%. Zowel de vraag naar arbeid (banen) als het aanbod van arbeid (beroepsbevolking) neemt toe, maar het aantal banen stijgt sneller. Daardoor neemt de omvang van de werkloze beroepsbevolking en het aantal WW-uitkeringen verder af, aldus de Arbeidsmarktprognose 2017-2018 van het UWV.

Het herstel van de Nederlandse economie heeft ook zijn uitwerking op de inkomensontwikkeling. Het CPB schat in zijn Kortetermijnraming 2017 dat het modale inkomen in de komende jaren toeneemt van € 37.000 bruto in 2017 naar € 40.000 in 2021. Een stijging van het gemiddelde huishoudensinkomen heeft een positieve uitwerking op de omvang van de doelgroep van woonbeleid, deze zal afnemen.

### Inkomensgroepen Deventer 2014 en doorrekening koopkrachtverhoging

In de Woningmarktanalyse is de volgende omvang van verschillende inkomensgroepen i./r.t. wonen gepresenteerd.

**Tabel 10.4 Huishoudens in Deventer naar inkomensgroepen en woonsituatie 2014**

woonsituatie	belastbaar inkomen				totaal
	tot € 34.678	€ 34.678 – € 38.690	€ 38.690 – € 44.359	vanaf € 44.360	
huurwoning	13.630	990	950	1.950	17.520
koopwoning	7.710	1.580	2.430	13.130	24.850
<b>totaal</b>	<b>21.340</b>	<b>2.570</b>	<b>3.380</b>	<b>15.080</b>	<b>42.370</b>

Als we op de verdeling van deze inkomensgroepen een aantal scenario's qua koopkrachtstijging (0,5%, 1,5% en 2,5%) loslaten, dan ontstaat bij een ongewijzigde populatie het volgende beeld:

**Tabel 10.5 Huishoudens in Deventer naar inkomensgroepen en woonsituatie 2014 en bij 0,5% koopkrachtstijging in de komende 5 jaar**

woonsituatie	belastbaar inkomen				totaal
	tot € 34.678	€ 34.678 – € 38.690	€ 38.690 – € 44.359	vanaf € 44.360	
huurwoning	13.293	1.303	951	1.974	17.520
koopwoning	7.519	1.732	2.409	13.190	24.850
<b>totaal</b>	<b>20.812</b>	<b>3.035</b>	<b>3.360</b>	<b>15.164</b>	<b>42.370</b>

**Tabel 10.6 Huishoudens in Deventer naar inkomensgroepen en woonsituatie 2014 en bij 1,5% koopkrachtstijging in de komende 5 jaar**

woonsituatie	belastbaar inkomen				totaal
	tot € 34.678	€ 34.678 – € 38.690	€ 38.690 – € 44.359	vanaf € 44.360	
huurwoning	12.638	1.910	953	2.019	17.520
koopwoning	7.149	2.026	2.368	13.307	24.850
<b>totaal</b>	<b>19.787</b>	<b>3.936</b>	<b>3.321</b>	<b>15.326</b>	<b>42.370</b>

**Tabel 10.7 Huishoudens in Deventer naar inkomensgroepen en woonsituatie 2014 en bij 2,5% koopkrachtstijging in de komende 5 jaar**

woonsituatie	belastbaar inkomen				totaal
	tot € 34.678	€ 34.678 – € 38.690	€ 38.690 – € 44.359	vanaf € 44.360	
huurwoning	12.009	2.493	955	2.063	17.520
koopwoning	6.793	2.309	2.329	13.419	24.850
<b>totaal</b>	<b>18.803</b>	<b>4.802</b>	<b>3.284</b>	<b>15.482</b>	<b>42.370</b>

## 11. Lokale Monitor Wonen 2014 en 2015

Gemeenten stellen woonvisies op en maken samen met toegelaten instellingen en huurdersorganisaties prestatieafspraken. Hiervoor zijn betrouwbare lokale cijfers noodzakelijk. De Lokale Monitor Wonen voorziet in deze behoefte. De Lokale Monitor Wonen is gerealiseerd op initiatief van Aedes, Woonbond, G4, G32 en de VNG. Partners hierbij waren WSW, BZK en het CBS. De monitor wordt uitgevoerd door KING en ABF Research. De Lokale Monitor Wonen is tot op heden twee keer verschenen en wordt gepubliceerd via [Waarstaatjegemeente.nl](http://Waarstaatjegemeente.nl).

In dit slotonderdeel van de woningmarktanalyse worden in tabelvorm de Deventer resultaten van de beide monitors op een rijtje gezet, waarbij het gaat om gegevens over de jaren 2014 en 2015. Daarbij wordt Deventer vergeleken met Apeldoorn, Zutphen, Zwolle, Nederland en het gemiddelde van gemeenten in Nederland in de grootteklasse 50.000 – 100.000 inwoners.

### Lokale Monitor Wonen

[www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl)

Indicator + omschrijving	Eenheid	Gebied	Periode	
			2014	2015
<b>Voorraad corporatiewoningen in verhouding tot doelgroep huurtoeslag</b>	index	Deventer	0.98	0.93
Het aantal corporatiewoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens gedeeld door het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag. Het betreft alle huishoudens die woonachtig zijn in een huurwoning.		Apeldoorn	0.95	0.88
		Zutphen	0.95	0.94
		Zwolle	1.14	1.09
		Nederland	1.05	1.01
		gemeenten 50.000-100.000	1.09	1.05
<b>Voorraad corporatiewoningen in verhouding tot doelgroep sociale huurwoning</b>	index	Deventer	0.87	0.84
Het aantal corporatiewoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens gedeeld door het aantal huishoudens in de doelgroep toewijzing sociale huurwoning. Een huishouden behoort tot de doelgroep toewijzing sociale huurwoning indien het belastbaar huishoudinkomen lager is dan € 38.950 (prijsspeil 2015). Het betreft alle huishoudens die woonachtig zijn in een huurwoning.		Apeldoorn	0.88	0.87
		Zutphen	0.79	0.8
		Zwolle	0.9	0.89
		Nederland	0.88	0.87
		gemeenten 50.000-100.000	0.91	0.9
<b>Passend gehuisveste huishoudens</b>	%	Deventer	73.6	73.3
Het percentage van de huishoudens dat gehuisvest is in een woning met een huurprijs die past bij het huishoudinkomen. Het betreft hier alleen huishoudens in corporatiewoningen. Een huishouden is passend gehuisvest indien het niet scheef woont. Er zijn twee vormen van scheefheid: goedkope scheefheid en dure scheefheid. Er is sprake van goedkope scheefheid indien het belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 38.690 is en het huishouden gehuisvest is in een woning met een huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 699,48). Een huishouden woont duur scheef indien het tot de doelgroep huurtoeslag behoort en in een woning woont met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens bedraagt € 566,82 voor huishoudens met één of twee personen en € 596,75 voor huishoudens met drie of meer personen. Alle bedragen hebben betrekking op het jaar 2014.		Apeldoorn	69.7	68.4
		Zutphen	76.3	75.8
		Zwolle	76	76.3
		Nederland	73.8	73.6
		gemeenten 50.000-100.000	74.1	74.1
<b>Goedkope scheefwoners</b>	%	Deventer	12.1	11.8
Er is sprake van goedkope scheefheid indien het belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 38.690 is en het huishouden gehuisvest is in een woning met een huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 699,48).		Apeldoorn	12.6	11.9
		Zutphen	11.5	11.1
		Zwolle	13.4	13
		Nederland	14.2	13.5
		gemeenten 50.000-100.000	13.9	13.1



Indicator + omschrijving	Eenheid	Gebied	Periode	
			2014	2015
<b>Dure scheefwoners</b> Er is sprake van dure scheefheid indien een huishouden tot de doelgroep huurtoeslag behoort en in een woning woont met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens bedraagt € 566,82 voor huishoudens met één of twee personen en € 596,75 voor huishoudens met drie of meer personen. Alle bedragen hebben betrekking op het jaar 2014.	%	Deventer	14.3	14.9
		Apeldoorn	17.8	19.7
		Zutphen	12.2	13.1
		Zwolle	10.6	10.7
		Nederland	12	12.9
		gemeenten 50.000-100.000	12	12.8
<b>Koop</b> Het aandeel koopwoningen binnen de gehele woningvoorraad	%	Deventer	56.7	56.6
		Apeldoorn	58.5	58.8
		Zutphen	54.6	54.6
		Zwolle	53.1	53.2
		Nederland	56.9	56.9
		gemeenten 50.000-100.000	58.3	58.4
<b>Particuliere huur</b> Het aandeel particuliere huurwoningen binnen de gehele woningvoorraad.	%	Deventer	12.1	13.1
		Apeldoorn	12.1	12.4
		Zutphen	13.8	15.1
		Zwolle	13.1	13.1
		Nederland	12.6	12.9
		gemeenten 50.000-100.000	10.6	10.9
<b>Huurwoningen woningcorporatie</b> Het aandeel huurwoningen van woningcorporaties binnen de gehele woningvoorraad.	%	Deventer	31.1	30.3
		Apeldoorn	29.4	28.8
		Zutphen	31.6	30.3
		Zwolle	33.9	33.7
		Nederland	30.5	30.2
		gemeenten 50.000-100.000	31	30.7
<b>Tot kwaliteitskortingsgrens</b> Aandeel corporatiewoningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens.	%	Deventer	11.7	11.9
		Apeldoorn	8.6	7.3
		Zutphen	15.4	16
		Zwolle	15.4	14.5
		Nederland	13.9	13.3
		gemeenten 50.000-100.000	12.9	12.3
<b>Kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens</b> Aandeel corporatiewoningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens.	%	Deventer	55.4	55.4
		Apeldoorn	50.2	49.2
		Zutphen	54.9	56
		Zwolle	56.4	56.8
		Nederland	55.4	55
		gemeenten 50.000-100.000	56.8	56.5
<b>Tussen aftoppings- en liberalisatiegrens</b> Aandeel corporatiewoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.	%	Deventer	25.5	26.2
		Apeldoorn	31.7	34
		Zutphen	19.9	21.9
		Zwolle	21.7	22.3
		Nederland	21.8	22.4
		gemeenten 50.000-100.000	22.8	23.4

Indicator + omschrijving	Eenheid	Gebied	Periode	
			2014	2015
<b>Boven liberalisatiegrens</b> Aandeel corporatiewoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.	%	Deventer	3	2
		Apeldoorn	5.3	4.9
		Zutphen	2.1	1.5
		Zwolle	1.7	1.8
		Nederland	4	4.3
		gemeenten 50.000-100.000	3.8	4
<b>Onbekend</b>	%	Deventer	4.4	4.6
		Apeldoorn	4.3	4.6
		Zutphen	7.7	4.7
		Zwolle	4.8	4.6
		Nederland	4.9	5
		50.000-100.000 inwoners	3.7	3.7
<b>Gemiddeld aantal huurpunten woningwaarderingstelsel</b> Het aantal huurpunten geeft een indicatie van de kwaliteit van de huurwoning. Voor het bepalen van het aantal huurpunten worden onder andere de oppervlakte van de woning en de oppervlakte van balkon/tuin/terras meegenomen. De maximale huurprijs van sociale huurwoningen wordt bepaald aan de hand van het aantal huurpunten.		Deventer	140	145
		Apeldoorn	149	156
		Zutphen	132	139
		Zwolle	139	150
		Nederland	143	148
		50.000-100.000 inwoners	143	148
<b>WOZ-waarde koopwoningen in prijsklassen</b>				
<b>&lt; €170.000</b> Het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde onder de € 170.000.	%	Deventer	32.2	36.4
		Apeldoorn	22.3	27.7
		Zutphen	35.3	39.7
		Zwolle	19.4	18.3
		Nederland	25.2	27.5
		gemeenten 50.000-100.000	30.4	33.1
<b>€170.000 en €215.000</b> Het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de € 170.000 en € 215.000.	%	Deventer	25.2	23.7
		Apeldoorn	30.4	26.7
		Zutphen	24.2	22.3
		Zwolle	33.2	31.9
		Nederland	23	23.2
		gemeenten 50.000-100.000	23	22.8
<b>€215.000 en €300.000</b> Het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de € 215.000 en € 300.000.	%	Deventer	21.9	21,1
		Apeldoorn	24.5	23.8
		Zutphen	23.5	23
		Zwolle	27.1	26.2
		Nederland	26.4	25.4
		gemeenten 50.000-100.000	24.5	23.5
<b>&gt; €300.000</b> Het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde boven de € 300.000.	%	Deventer	20.5	18.6
		Apeldoorn	22.7	21
		Zutphen	16.8	14.9
		Zwolle	19.6	18.4
		Nederland	24.5	22.9
		gemeenten 50.000-100.000	21	19.7

Indicator + omschrijving	Eenheid	Gebied	Periode	
			2014	2015
<b>Onbekend</b>	%	Deventer	0.2	0.2
		Apeldoorn	0	0.8
		Zutphen	0.1	0.2
		Zwolle	0.7	5.3
		Nederland	0.9	1
		gemeenten 50.000-100.000	1	0.8
<b>Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen</b> De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen.	euro	Deventer	234.200	225.700
		Apeldoorn	246.500	240.400
		Zutphen	225.600	217.600
		Zwolle	246.400	244.800
		Nederland	255.200	248.700
		gemeenten 50.000-100.000	242.000	235.800
<b>Doelgroep toewijzing sociale huurwoning hoog</b> De huurquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto huur. De netto huur betreft de kale huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten (bijvoorbeeld servicekosten voor de schoonmaak van gezamenlijke ruimtes) verminderd met eventuele huurtoeslag. Een huishouden behoort tot de hoge doelgroep toewijzing sociale huurwoning indien het belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 34.678 en lager dan € 38.690 is.	%	Deventer	22.2	23.1
		Apeldoorn	23.2	24.4
		Zutphen	21.3	22.1
		Zwolle	21.3	22.8
		Nederland	21.5	22.8
		gemeenten 50.000-100.000	21.6	23
<b>Doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag</b> Een huishouden behoort tot de hoge doelgroep toewijzing sociale huurwoning indien het belastbaar huishoudinkomen lager dan € 34.678 is.	%	Deventer	24.3	24.8
		Apeldoorn	24.8	26.1
		Zutphen	23.8	24.7
		Zwolle	23.7	24.9
		Nederland	23.7	24.7
		gemeenten 50.000-100.000	23.8	24.8
<b>Geen doelgroep toewijzing sociale huurwoning</b> Een huishouden behoort niet tot de doelgroep toewijzing sociale huurwoning indien het belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 38.690 is.	%	Deventer	18.1	18.9
		Apeldoorn	19	19.9
		Zutphen	17.9	18.5
		Zwolle	17.7	18.9
		Nederland	17.4	18.4
		gemeenten 50.000-100.000	17.6	18.6
<b>Gemiddelde huurquote totaal</b> De huurquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto huur. De netto huur betreft de kale huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten (bijvoorbeeld servicekosten voor de schoonmaak van gezamenlijke ruimtes) verminderd met eventuele huurtoeslag.	%	Deventer	23.3	24
		Apeldoorn	23.8	25.1
		Zutphen	22.9	23.8
		Zwolle	22.6	23.9
		Nederland	22.5	23.6
		gemeenten 50.000-100.000	22.6	23.7
<b>Gemiddelde huurquote per huishoudtype &lt; 25 jaar</b> Jongeren onder de 25 jaar. De huurquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto huur. De netto huur betreft de kale huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten (bijvoorbeeld servicekosten voor de schoonmaak van gezamenlijke ruimtes) verminderd met eventuele huurtoeslag. De leeftijd van het huishouden is gelijk aan de leeftijd van het hoofd van het huishouden. De oudste man binnen het huishouden is het hoofd van het huishouden. Indien het huishouden alleen uit vrouwen bestaat	%	Deventer	27.1	25.4
		Apeldoorn	24.1	24.1
		Zutphen	25.1	26.3
		Zwolle	23.7	23.8
		Nederland	23.6	24
		gemeenten 50.000-100.000	23.3	23.7

dan is de oudste vrouw het hoofd van het huishouden.

Indicator + omschrijving	Eenheid	Gebied	Periode	
			2014	2015
<b>1pvh 25jr tot AOW</b> Alleenstaande van 25 jaar en ouder maar onder de AOW-leeftijd.	%	Deventer	27.7	28.4
		Apeldoorn	28	29.5
		Zutphen	26.8	27.9
		Zwolle	26.1	27.5
		Nederland	26.7	27.9
		gemeenten 50.000-100.000	26.9	28
<b>1pvh AOW of ouder</b> Alleenstaande met de AOW-leeftijd of ouder.	%	Deventer	25.7	27
		Apeldoorn	26.4	28.2
		Zutphen	25.2	26.6
		Zwolle	25.4	27.1
		Nederland	25.9	27.1
		gemeenten 50.000-100.000	26	27.2
<b>Paar zonder kinderen 25jr - AOW</b> Paar zonder kinderen van 25 jaar en ouder maar onder de AOW-leeftijd.	%	Deventer	20.9	21
		Apeldoorn	21.5	22.2
		Zutphen	19.6	20
		Zwolle	19.1	20.1
		Nederland	19.2	20.2
		gemeenten 50.000-100.000	19.3	20.3
<b>Paar zonder kinderen AOW of ouder</b> Paar zonder kinderen met de AOW-leeftijd of ouder.	%	Deventer	19.9	20.6
		Apeldoorn	20.9	22.2
		Zutphen	19.3	20
		Zwolle	20.2	21.3
		Nederland	19.4	20.7
		gemeenten 50.000-100.000	19.5	20.9
<b>Paar met kind(eren)</b> Paar met kinderen.	%	Deventer	17.5	18.5
		Apeldoorn	18.3	19.3
		Zutphen	17.2	18
		Zwolle	17.4	18.8
		Nederland	16.8	17.7
		gemeenten 50.000-100.000	17	17.9
<b>Eenoudergezin</b> Eenoudergezin.	%	Deventer	20.2	20
		Apeldoorn	20.6	21.1
		Zutphen	19.2	19.2
		Zwolle	18.7	19.3
		Nederland	19.4	19.7
		gemeenten 50.000-100.000	19.4	19.6
<b>Gemiddelde woonquote</b> De woonquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto woonlasten. De netto woonlasten van een huishouden zijn opgebouwd uit de netto huur, de kosten voor energie- en waterverbruik en heffingen van openbare lichamen. De netto huur betreft de kale huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten (bijvoorbeeld servicekosten voor de schoonmaak van gezamenlijke ruimtes) verminderd met eventuele huurtoeslag. Heffingen van openbare lichamen hebben betrekking op gemeentelijke en waterschap heffingen.	%	Deventer	32.8	33.4
		Apeldoorn	32.3	33.7
		Zutphen	32	32.8
		Zwolle	31.3	32.4
		Nederland	31.6	32.5
		gemeenten 50.000-100.000	31.8	32.7

Indicator + omschrijving	Eenheid	Gebied	Periode	
			2014	2015
<b>Huur corporatiewoningen</b>				
<b>Bruto huur</b>	euro	Deventer	519	534
De bruto huur betreft de huurprijs verminderd met eventuele niet-subsidiabele servicekosten. Niet-subsidiabele servicekosten zijn kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Eventuele subsidiabele servicekosten zoals schoonmaakkosten voor gezamenlijke ruimtes zijn wel opgenomen in de bruto huur.		Apeldoorn	539	563
		Zutphen	496	515
		Zwolle	495	520
		Nederland	509	529
		gemeenten 50.000-100.000	511	531
<b>Huurtoeslag</b>	euro	Deventer	102	114
		Apeldoorn	100	110
		Zutphen	99	109
		Zwolle	91	100
		Nederland	94	102
		50.000-100.000 inwoners	94	103
<b>Netto huur</b>	euro	Deventer	415	419
		Apeldoorn	438	451
		Zutphen	395	404
		Zwolle	407	423
		Nederland	413	426
		50.000-100.000 inwoners	415	427
<b>Verhouding kale huur / maximale huur</b>	%	Deventer	73	76
De kale huurprijs als percentage van de maximale kale huurprijs van een corporatiewoning. Er geldt een maximale kale huurprijs voor sociale huurwoningen. Deze maximale huur wordt bepaald aan de hand van het aantal huurpunten van de corporatiewoning volgens het woningwaarderingsstelsel. De indicator geeft aan of corporaties ook daadwerkelijk een kale huur vragen die de maximale huurprijs benadert. De kale huur heeft betrekking op de huurprijs exclusief servicekosten.		Apeldoorn	73	73
		Zutphen	75	75
		Zwolle	72	70
		Nederland	72	73
		gemeenten 50.000-100.000	72	73
<b>Huishoudens met betaalarisico in corporatiewoningen</b>	%	Deventer	15.5	16.5
Een huishouden heeft een betaalarisico indien het netto besteedbaar inkomen te laag is om aan alle uitgaven te voldoen. De uitgaven van een huishouden bestaan uit woonlasten en overige uitgaven. De woonlasten zijn samengesteld uit de netto huurprijs, de kosten voor energie- en waterverbruik en de uitgaven aan openbare lichamen. De overige uitgaven zijn bepaald in overleg met het Nibud en hebben betrekking op het bedrag dat huishoudens minimaal moeten uitgeven om in de basisbehoeften (voeding, eten, etc.) te voorzien.		Apeldoorn	13.2	15.7
		Zutphen	14.9	14.9
		Zwolle	13.4	14.6
		Nederland	14	14.8
		gemeenten 50.000-100.000	13.5	14.6
<b>Doelgroep huurtoeslag</b>	%	Deventer	13.9	13.6
<b>% Huishoudens in koopwoning</b>		Apeldoorn	16.1	15.7
		Zutphen	14.2	14.6
		Zwolle	9.8	9.5
		Nederland	15.9	15.7
		gemeenten 50.000-100.000	17.6	17.4
<b>% Huishoudens in corporatiewoning</b>	%	Deventer	52.2	52.7
		Apeldoorn	57.8	57.3
		Zutphen	58.9	56.3
		Zwolle	55.4	55.7
		Nederland	51.4	51.4
		gemeenten 50.000-100.000	57.9	58.1

Indicator + omschrijving	Eenheid	Gebied	Periode	
			2014	2015
% Huishoudens in particuliere huurwoning	%	Deventer	11.5	12.3
		Apeldoorn	10.3	11.3
		Zutphen	15.4	17.7
		Zwolle	9.7	9.8
		Nederland	11.7	12
		gemeenten 50.000-100.000	11	11.2
<b>Mutatiegraad corporatiewoningen</b>	%	Deventer	8	7.9
De mutatiegraad geeft inzicht in de dynamiek binnen de woningmarkt en is gedefinieerd als het percentage van de huurwoningen dat van bewoner(s) is veranderd. Hoe hoger de mutatiegraad, hoe hoger het aantal nieuwe verhuringen. De bewoners die op 31 december 2014 woonachtig waren in de huurwoning zijn vergeleken met de bewoners die de huurwoning op 1 januari 2014 bewoonden. Er is sprake van een mutatie indien alle bewoners (01-01-2014) de woning hebben verlaten en nieuwe bewoners de woning hebben betrokken (31-12-2014).		Apeldoorn	7.7	7.5
Zutphen		7.1	7.7	
Zwolle		7.3	8.1	
Nederland		6.2	6.4	
gemeenten 50.000-100.000		6.5	6.6	

## Begrippenlijst

De begrippen in deze begrippenlijst zijn toegelicht met behulp van de omschrijving in de rapportage 'Wonen in beweging, De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015' en de Lokale Monitor Wonen.

Aftoppingsgrens	Boven deze grens wordt nog 40 of 0 procent van de huurprijsgrens vergoed.
Belastbaar inkomen	Belastbaar inkomen is het inkomen waarover belastingplichtigen inkomstenbelasting moeten betalen, minus eventuele aftrekposten en verrekenbare verliezen. Er zijn voor de inkomstenbelasting 3 soorten belastbaar inkomen, die zijn ondergebracht in 3 boxen.
Besteedbaar inkomen	Het besteedbaar inkomen bestaat uit het bruto inkomen verminderd met betaalde inkomensoverdrachten, premies inkomensverzekering, premies ziektekostenverzekeringen en belastingen op inkomen en vermogen.
Corporatie	Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.
Doelgroep	Toegelaten instellingen moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) toewijzen aan hun doelgroepen. <ul style="list-style-type: none"><li>• De belangrijkste doelgroep van toegelaten instellingen zijn huishoudens met een inkomen beneden € 36.135 (prijspeil 2017). De toegelaten instelling moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.</li><li>• Daarnaast mogen toegelaten instellingen tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.135 en € 40.349 (prijspeil 2017). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.135.</li></ul> De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen toegelaten instellingen vrij toewijzen.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis
Gebruikersoppervlakte	In de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de gebruikersoppervlakte vastgelegd. Deze oppervlakte bestaat uit de optelling van de gebruikersoppervlakte wonen en de gebruikersoppervlakte overige inpandige ruimte. Externe bergruimte en de gebouwgebonden buitenruimte worden niet gerekend tot de oppervlakte van het verblijfsobject. Externe bergruimten zijn in de BAG afzonderlijke panden.
Huurprijsgrenzen (2016)	Kwaliteitskortingsgrens: € 409,92 Aftoppingsgrens 1 of 2 personen: € 586,66 Aftoppingsgrens 3 of meer personen: € 628,76 Liberalisatiegrens: €710,68
Huurtoeslag	Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag

Kale huur	aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Zie ook huurprijsgrenzen. De prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op een basishuur verminderd met alle overige kosten die in de huurprijs inbegrepen kunnen zijn, zoals servicekosten en energiekosten.
Kwaliteitskortingsgrens	Boven deze grens wordt (tot aan de aftoppingsgrens) 65% huurtoeslag verstrekt.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Liberalisatiegrens	De grens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. De liberalisatiegrens is voor drie jaar bevroren: 2016, 2017 en 2018.
Onttrekking	Onttrekkingen van woningen aan de woningvoorraad vinden plaats door verbouw, onbewoonbaarverklaring, buitengebruikstelling, afbraak, brand en andere rampen.
Particuliere verhuurder	Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen of instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen die woningen verhuren of laten verhuren.
Passend toewijzen	Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 ten minste 95% van de doelgroep van de huurtoeslag bij nieuwe verhuring een woning toewijzen tot de aftoppingsgrens.
Sociale huursector	Huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
Toegelaten instelling	Zie bij corporatie.
Vrije huursector	Huurwoningen met een huur vanaf de liberalisatiegrens.
WoonOnderzoek Nederland (WoON)	Een onderzoek onder personen van 18 jaar en ouder om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoeftte Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie.
Woonduur	Het aantal jaren dat een huishouden op een adres of in de gemeente heeft gewoond.
Woonvisie	Een woonvisie is een beleidsdocument van een gemeente, regio of provincie, waarin het beleid op het gebied van de hele woningmarkt of een deel daarvan is uitgewerkt. Het begrip 'woonvisie' is niet opgenomen in de Woningwet, maar een woonvisie is wel de meest gangbare vorm waarin woonbeleid is opgenomen. Andere termen zijn woonagenda, volkshuisvestingsvisie, woonplan, nota wonen of woonstrategie.
WOZ-waarde	De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ staat voor Wet Onroerende Zaken.



## Bijlage 1 Migratiegegevens Deventer 2012

### Bijlage 1a Vestiging in Deventer naar leeftijd en herkomst in 2012

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	26	20	104	64	214
5-9	16	4	68	53	141
10-14	12	7	35	41	95
15-19	75	18	221	170	484
20-24	185	70	508	370	1.133
25-29	112	48	320	206	686
30-34	68	27	178	163	436
35-39	52	17	102	83	254
40-44	37	15	81	76	209
45-49	33	8	73	53	167
50-54	24	7	44	44	119
55-59	20	6	25	30	81
60-64	16	5	41	12	74
65 jaar en ouder	49	26	89	22	186
<b>totaal</b>	<b>725</b>	<b>278</b>	<b>1.889</b>	<b>1.387</b>	<b>4.279</b>

### Bijlage 1b Vertrek uit Deventer naar leeftijd en bestemming in 2012

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	73	28	128	43	272
5-9	42	10	73	39	164
10-14	45	8	69	14	136
15-19	89	17	394	40	540
20-24	178	41	582	321	1.122
25-29	151	54	408	215	828
30-34	114	34	212	150	510
35-39	87	26	115	84	312
40-44	69	15	86	54	224
45-49	38	11	56	46	151
50-54	33	5	61	23	122
55-59	26	6	46	22	100
60-64	15	3	35	14	67
65 jaar en ouder	51	33	71	35	190
<b>totaal</b>	<b>1.011</b>	<b>291</b>	<b>2.336</b>	<b>1.100</b>	<b>4.738</b>

### Bijlage 1c Migratiesaldo Deventer naar leeftijd en herkomst/bestemming in 2012

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	-47	-8	-24	21	-58
5-9	-26	-6	-5	14	-23
10-14	-33	-1	-34	27	-41
15-19	-14	1	-173	130	-56
20-24	7	29	-74	49	11
25-29	-39	-6	-88	-9	-142
30-34	-46	-7	-34	13	-74
35-39	-35	-9	-13	-1	-58
40-44	-32	0	-5	22	-15
45-49	-5	-3	17	7	16
50-54	-9	2	-17	21	-3
55-59	-6	0	-21	8	-19
60-64	1	2	6	-2	7
65 jaar en ouder	-2	-7	18	-13	-4
<b>totaal</b>	<b>-286</b>	<b>-13</b>	<b>-447</b>	<b>287</b>	<b>-459</b>

<sup>1</sup> Gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen

<sup>2</sup> Gemeenten Olst-Wijhe, Raalte en Rijssen-Holten

<sup>3</sup> Inclusief onbekend



## Bijlage 2 Migratiegegevens Deventer 2013

### Bijlage 2a Vestiging in Deventer naar leeftijd en herkomst in 2013

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	34	13	106	83	236
5-9	23	14	51	97	185
10-14	22	10	29	69	130
15-19	84	24	236	137	481
20-24	169	57	539	330	1.095
25-29	109	51	362	214	736
30-34	76	18	195	144	433
35-39	42	14	113	107	276
40-44	32	14	90	89	225
45-49	34	4	72	59	169
50-54	31	15	44	43	133
55-59	32	8	35	23	98
60-64	15	8	30	14	67
65 jaar en ouder	53	25	52	24	154
<b>totaal</b>	<b>756</b>	<b>275</b>	<b>1.954</b>	<b>1.433</b>	<b>4.418</b>

### Bijlage 2b Vertrek uit Deventer naar leeftijd en bestemming in 2013

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	78	25	136	49	288
5-9	45	9	108	34	196
10-14	40	15	69	21	145
15-19	49	16	429	75	569
20-24	156	40	617	330	1.143
25-29	147	55	426	240	868
30-34	100	27	222	149	498
35-39	66	19	125	98	308
40-44	48	26	103	88	265
45-49	38	15	70	53	176
50-54	37	17	43	55	152
55-59	29	9	24	29	91
60-64	22	10	23	21	76
65 jaar en ouder	55	29	67	27	178
<b>totaal</b>	<b>910</b>	<b>312</b>	<b>2.462</b>	<b>1.269</b>	<b>4.953</b>

### Bijlage 2c Migratiesaldo Deventer naar leeftijd en herkomst/bestemming in 2013

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	-44	-12	-30	34	-52
5-9	-22	5	-57	63	-11
10-14	-18	-5	-40	48	-15
15-19	35	8	-193	62	-88
20-24	13	17	-78	0	-48
25-29	-38	-4	-64	-26	-132
30-34	-24	-9	-27	-5	-65
35-39	-24	-5	-12	9	-32
40-44	-16	-12	-13	1	-40
45-49	-4	-11	2	6	-7
50-54	-6	-2	1	-12	-19
55-59	3	-1	11	-6	7
60-64	-7	-2	7	-7	-9
65 jaar en ouder	-2	-4	-15	-3	-24
<b>totaal</b>	<b>-154</b>	<b>-37</b>	<b>-508</b>	<b>164</b>	<b>-535</b>

<sup>1</sup> Gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen

<sup>2</sup> Gemeenten Olst-Wijhe, Raalte en Rijssen-Holten

<sup>3</sup> Inclusief onbekend



## Bijlage 3 Migratiegegevens Deventer 2014

### Bijlage 3a Vestiging in Deventer naar leeftijd en herkomst in 2014

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	44	14	105	99	262
5-9	33	3	42	96	174
10-14	22	8	49	62	141
15-19	87	25	233	138	483
20-24	203	68	615	365	1.251
25-29	150	66	398	226	840
30-34	97	23	212	160	492
35-39	47	11	114	131	303
40-44	44	14	102	112	272
45-49	33	9	87	52	181
50-54	28	20	61	48	157
55-59	22	9	33	24	88
60-64	12	7	35	21	75
65 jaar en ouder	43	29	74	30	176
<b>totaal</b>	<b>865</b>	<b>306</b>	<b>2.160</b>	<b>1.564</b>	<b>4.895</b>

### Bijlage 3b Vertrek uit Deventer naar leeftijd en bestemming in 2014

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	77	29	126	42	274
5-9	42	19	96	42	199
10-14	34	12	74	26	146
15-19	56	20	426	49	551
20-24	155	44	634	269	1.102
25-29	140	64	408	193	805
30-34	110	36	258	116	520
35-39	72	28	167	96	363
40-44	65	20	121	76	282
45-49	42	17	85	58	202
50-54	39	12	60	37	148
55-59	26	12	46	20	104
60-64	19	14	47	14	94
65 jaar en ouder	48	17	93	31	189
<b>totaal</b>	<b>925</b>	<b>344</b>	<b>2.641</b>	<b>1.069</b>	<b>4.979</b>

### Bijlage 3c Migratiesaldo Deventer naar leeftijd en herkomst/bestemming in 2014

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	-33	-15	-21	57	-12
5-9	-9	-16	-54	54	-25
10-14	-12	-4	-25	36	-5
15-19	31	5	-193	89	-68
20-24	48	24	-19	96	149
25-29	10	2	-10	33	35
30-34	-13	-13	-46	44	-28
35-39	-25	-17	-53	35	-60
40-44	-21	-6	-19	36	-10
45-49	-9	-8	2	-6	-21
50-54	-11	8	1	11	9
55-59	-4	-3	-13	4	-16
60-64	-7	-7	-12	7	-19
65 jaar en ouder	-5	12	-19	-1	-13
<b>totaal</b>	<b>-60</b>	<b>-38</b>	<b>-481</b>	<b>495</b>	<b>-84</b>

<sup>1</sup> Gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen

<sup>2</sup> Gemeenten Olst-Wijhe, Raalte en Rijssen-Holten

<sup>3</sup> Inclusief onbekend



## Bijlage 4 Migratiegegevens Deventer 2015

### Bijlage 4a Vestiging in Deventer naar leeftijd en herkomst in 2015

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	54	18	127	98	297
5-9	26	10	74	90	200
10-14	18	11	61	68	158
15-19	78	23	257	178	536
20-24	189	65	632	300	1.186
25-29	150	73	457	216	896
30-34	74	34	240	171	519
35-39	63	22	157	125	367
40-44	35	22	116	91	264
45-49	49	13	90	59	211
50-54	24	12	77	56	169
55-59	40	10	65	38	153
60-64	24	9	42	16	91
65 jaar en ouder	49	29	94	27	199
<b>totaal</b>	<b>873</b>	<b>351</b>	<b>2.489</b>	<b>1.533</b>	<b>5.246</b>

### Bijlage 4b Vertrek uit Deventer naar leeftijd en bestemming in 2015

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	83	34	192	25	334
5-9	46	25	142	20	233
10-14	33	20	103	13	169
15-19	53	19	378	21	471
20-24	121	62	759	99	1.041
25-29	153	58	606	87	904
30-34	120	44	333	74	571
35-39	79	29	205	71	384
40-44	56	27	155	53	291
45-49	41	15	117	27	200
50-54	31	16	102	25	174
55-59	25	12	58	15	110
60-64	26	7	54	5	92
65 jaar en ouder	52	30	98	6	186
<b>totaal</b>	<b>919</b>	<b>398</b>	<b>3.302</b>	<b>541</b>	<b>5.160</b>

### Bijlage 4c Migratiesaldo Deventer naar leeftijd en herkomst/bestemming in 2015

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	-29	-16	-65	73	-37
5-9	-20	-15	-68	70	-33
10-14	-15	-9	-42	55	-11
15-19	25	4	-121	157	65
20-24	68	3	-127	201	145
25-29	-3	15	-149	129	-8
30-34	-46	-10	-93	97	-52
35-39	-16	-7	-48	54	-17
40-44	-21	-5	-39	38	-27
45-49	8	-2	-27	32	11
50-54	-7	-4	-25	31	-5
55-59	15	-2	7	23	43
60-64	-2	2	-12	11	-1
65 jaar en ouder	-3	-1	-4	21	13
<b>totaal</b>	<b>-46</b>	<b>-47</b>	<b>-813</b>	<b>992</b>	<b>86</b>

<sup>1</sup> Gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen

<sup>2</sup> Gemeenten Olst-Wijhe, Raalte en Rijssen-Holten

<sup>3</sup> Inclusief onbekend

## Bijlage 5 Migratiegegevens Deventer 2016

### Bijlage 5a Vestiging in Deventer naar leeftijd en herkomst in 2016

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	51	15	131	72	269
5-9	35	9	78	64	186
10-14	22	11	63	60	156
15-19	69	24	249	122	464
20-24	177	57	657	304	1.195
25-29	210	63	542	218	1.033
30-34	85	35	304	139	563
35-39	65	22	196	115	398
40-44	45	10	115	71	241
45-49	43	16	98	61	218
50-54	37	19	74	52	182
55-59	31	15	60	34	140
60-64	24	11	74	21	130
65 jaar en ouder	60	37	167	26	290
<b>totaal</b>	<b>954</b>	<b>344</b>	<b>2.808</b>	<b>1.359</b>	<b>5.465</b>

### Bijlage 5b Vertrek uit Deventer naar leeftijd en bestemming in 2016

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	95	30	118	20	263
5-9	67	12	97	7	183
10-14	55	19	87	1	162
15-19	71	20	371	14	476
20-24	110	46	710	80	946
25-29	154	60	556	115	885
30-34	124	49	285	96	554
35-39	103	30	192	66	391
40-44	79	26	119	50	274
45-49	64	27	102	47	240
50-54	54	21	86	35	196
55-59	41	20	50	17	128
60-64	34	14	41	11	100
65 jaar en ouder	69	35	109	12	225
<b>totaal</b>	<b>1.120</b>	<b>409</b>	<b>2.923</b>	<b>571</b>	<b>5.023</b>

### Bijlage 5c Migratiesaldo Deventer naar leeftijd en herkomst/bestemming in 2016

leeftijdsgroep	regio Steden- driehoek <sup>1</sup>	overig regio <sup>2</sup>	overig binnenland	buitenland <sup>3</sup>	totaal
0-4	-44	-15	13	52	6
5-9	-32	-3	-19	57	3
10-14	-33	-8	-24	59	-6
15-19	-2	4	-122	108	-12
20-24	67	11	-53	224	249
25-29	56	3	-14	103	148
30-34	-39	-14	19	43	9
35-39	-38	-8	4	49	7
40-44	-34	-16	-4	21	-33
45-49	-21	-11	-4	14	-22
50-54	-17	-2	-12	17	-14
55-59	-10	-5	10	17	12
60-64	-10	-3	33	10	30
65 jaar en ouder	-9	2	58	14	65
<b>totaal</b>	<b>-166</b>	<b>-65</b>	<b>-115</b>	<b>788</b>	<b>442</b>

<sup>1</sup> Gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen

<sup>2</sup> Gemeenten Olst-Wijhe, Raalte en Rijssen-Holten

<sup>3</sup> Inclusief onbekend

## Bijlage 6 Woonsituatie huishoudens

De volgende tabel is een combinatie van de tabellen 6.1a en 6.2a in deze rapportage.

### Woonsituatie huishoudens naar type huishouden, eigendomsverhouding en woningtype (peildatum 1 januari 2017)

type huishouden	woningtype	huurwoning toegelaten instelling	particuliere huur- woning	koop- woning	onbe- kend	totaal
alleenwonend, t/m 24 jaar	vrijstaand	0	1	1	0	2
	2-onder-1-kap	2	5	2	1	10
	hoekwoning	7	8	4	0	19
	rijwoning	13	10	22	0	45
	etagewoning	309	159	25	4	497
	geschakeld	0	1	1	0	2
	totaal	331	184	55	5	575
alleenwonend, 25-44 jaar	vrijstaand	0	15	23	1	39
	2-onder-1-kap	25	25	71	2	123
	hoekwoning	111	39	225	2	377
	rijwoning	226	85	535	3	849
	etagewoning	1.346	700	447	12	2.505
	geschakeld	0	3	5	0	8
	totaal	1.708	867	1.306	20	3.901
alleenwonend, 45-64 jaar	vrijstaand	2	14	125	1	142
	2-onder-1-kap	36	31	243	3	313
	hoekwoning	266	32	276	1	575
	rijwoning	591	73	714	6	1.384
	etagewoning	1.250	349	432	10	2.041
	geschakeld	0	3	27	0	30
	totaal	2.145	502	1.817	21	4.485
alleenwonend, 65-74 jaar	vrijstaand	0	14	127	3	144
	2-onder-1-kap	34	9	120	1	164
	hoekwoning	153	14	126	1	294
	rijwoning	329	42	282	7	660
	etagewoning	532	178	227	3	940
	geschakeld	1	0	28	0	29
	totaal	1.049	257	910	15	2.231
alleenwonend, 75 jaar en ouder	vrijstaand	3	19	163	4	189
	2-onder-1-kap	21	22	162	8	213
	hoekwoning	174	13	93	4	284
	rijwoning	321	34	173	7	535
	etagewoning	1.204	449	248	9	1.910
	geschakeld	0	14	29	1	44
	totaal	1.723	551	868	33	3.175
eenoudergezin, t/m 24 jaar	vrijstaand	0	0	0	0	0
	2-onder-1-kap	1	1	0	0	2
	hoekwoning	2	0	1	0	3
	rijwoning	8	3	1	0	12
	etagewoning	28	4	0	1	33
	geschakeld	0	0	0	0	0
	totaal	39	8	2	1	50
eenoudergezin, 25-44 jaar	vrijstaand	0	5	9	0	14
	2-onder-1-kap	16	3	26	1	46
	hoekwoning	128	24	48	0	200
	rijwoning	399	60	168	1	628
	etagewoning	333	61	23	1	418
	geschakeld	0	0	0	0	0
	totaal	876	153	274	3	1.306
eenoudergezin, 45-64 jaar	vrijstaand	0	8	62	1	71
	2-onder-1-kap	10	13	130	1	154
	hoekwoning	105	21	117	2	245
	rijwoning	310	58	341	1	710
	etagewoning	205	54	59	1	319
	geschakeld	1	1	12	0	14
	totaal	631	155	721	6	1.513

### Woonsituatie huishoudens naar type huishouden, eigendomsverhouding en woningtype (peildatum 1 januari 2017)

type huishouden	woningtype	huurwoning toegelaten instelling	particuliere huur- woning	koop- woning	onbe- kend	totaal
eenoudergezin, 65-74 jaar	vrijstaand	0	1	5	0	6
	2-onder-1-kap	1	0	15	0	16
	hoekwoning	12	1	7	0	20
	rijwoning	27	7	14	0	48
	etagewoning	14	2	3	0	19
	geschakeld	0	0	2	0	2
	totaal	54	11	46	0	111
eenoudergezin, 75 jaar en ouder	vrijstaand	0	3	22	0	25
	2-onder-1-kap	0	0	17	0	17
	hoekwoning	14	2	7	0	23
	rijwoning	20	1	9	0	30
	etagewoning	6	0	10	0	16
	geschakeld	0	0	0	0	0
	totaal	40	6	65	0	111
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, t/m 24 jaar	vrijstaand	1	2	0	0	3
	2-onder-1-kap	0	2	0	0	2
	hoekwoning	0	6	2	0	8
	rijwoning	5	15	27	0	47
	etagewoning	69	101	19	2	191
	geschakeld	0	1	0	1	2
	totaal	75	127	48	3	253
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 25-44 jaar	vrijstaand	0	12	65	0	77
	2-onder-1-kap	6	22	208	2	238
	hoekwoning	31	39	278	1	349
	rijwoning	127	104	663	9	903
	etagewoning	319	391	160	10	880
	geschakeld	0	2	22	0	24
	totaal	483	570	1.396	22	2.471
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 45-64 jaar	vrijstaand	0	19	589	1	609
	2-onder-1-kap	24	10	769	4	807
	hoekwoning	140	19	479	2	640
	rijwoning	346	52	966	2	1.366
	etagewoning	212	65	249	1	527
	geschakeld	0	3	68	0	71
	totaal	722	168	3.120	10	4.020
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 65-74 jaar	vrijstaand	0	20	566	2	588
	2-onder-1-kap	23	8	529	1	561
	hoekwoning	169	19	316	1	505
	rijwoning	342	33	572	1	948
	etagewoning	239	122	310	3	674
	geschakeld	1	4	86	1	92
	totaal	774	206	2.379	9	3.368
gehuwd/samenwonend zonder kinderen, 75 jaar en ouder	vrijstaand	0	15	303	0	318
	2-onder-1-kap	26	15	236	1	278
	hoekwoning	124	10	114	2	250
	rijwoning	228	28	176	3	435
	etagewoning	399	165	245	1	810
	geschakeld	0	8	24	0	32
	totaal	777	241	1.098	7	2.123
gehuwd/samenwonend met kinderen, t/m 24 jaar	vrijstaand	0	0	0	0	0
	2-onder-1-kap	0	1	0	0	1
	hoekwoning	0	0	1	0	1
	rijwoning	4	0	2	0	6
	etagewoning	14	2	0	0	16
	geschakeld	0	0	0	0	0
	totaal	18	3	3	0	24

### Woonsituatie huishoudens naar type huishouden, eigendomsverhouding en woningtype (peildatum 1 januari 2017)

type huishouden	woningtype	huurwoning toegelaten instelling	particuliere huur- woning	koop- woning	onbe- kend	totaal
gehuwd/samenwonend met kinderen, 25-44 jaar	vrijstaand	2	16	314	2	334
	2-onder-1-kap	13	26	896	4	939
	hoekwoning	118	33	797	4	952
	rijwoning	344	82	1.842	11	2.279
	etagewoning	216	82	181	7	486
	geschakeld	0	11	46	1	58
	totaal	693	250	4.076	29	5.048
gehuwd/samenwonend met kinderen, 45-64 jaar	vrijstaand	0	29	1.087	3	1.119
	2-onder-1-kap	25	25	1.439	5	1.494
	hoekwoning	153	23	783	3	962
	rijwoning	446	61	1.729	2	2.238
	etagewoning	120	36	138	2	296
	geschakeld	0	5	139	0	144
	totaal	744	179	5.315	15	6.253
gehuwd/samenwonend met kinderen, 65-74 jaar	vrijstaand	1	2	84	0	87
	2-onder-1-kap	1	1	47	0	49
	hoekwoning	25	0	42	1	68
	rijwoning	59	7	81	0	147
	etagewoning	20	3	12	1	36
	geschakeld	0	0	4	0	4
	totaal	106	13	270	2	391
gehuwd/samenwonend met kinderen, 75 jaar en ouder	vrijstaand	0	3	42	0	45
	2-onder-1-kap	0	1	24	0	25
	hoekwoning	10	2	15	0	27
	rijwoning	34	1	26	0	61
	etagewoning	10	5	8	0	23
	geschakeld	0	0	3	0	3
	totaal	54	12	118	0	184
anders, t/m 24 jaar	vrijstaand	0	1	1	0	2
	2-onder-1-kap	1	2	1	0	4
	hoekwoning	9	0	4	0	13
	rijwoning	9	5	4	0	18
	etagewoning	29	20	19	0	68
	geschakeld	0	2	0	0	2
	totaal	48	30	29	0	107
anders, 25-44 jaar	vrijstaand	0	2	1	0	3
	2-onder-1-kap	7	3	6	0	16
	hoekwoning	5	5	20	0	30
	rijwoning	21	11	40	0	72
	etagewoning	38	53	49	0	140
	geschakeld	0	0	0	0	0
	totaal	71	74	116	0	261
anders, 45-64 jaar	vrijstaand	0	6	29	1	36
	2-onder-1-kap	2	1	25	0	28
	hoekwoning	9	2	27	0	38
	rijwoning	15	5	61	0	81
	etagewoning	21	21	40	0	82
	geschakeld	0	0	2	0	2
	totaal	47	35	184	1	267
anders, 65-74 jaar	vrijstaand	0	1	21	0	22
	2-onder-1-kap	0	0	21	0	21
	hoekwoning	5	1	11	0	17
	rijwoning	9	0	18	0	27
	etagewoning	6	0	13	0	19
	geschakeld	0	0	2	0	2
	totaal	20	2	86	0	108



### Woonsituatie huishoudens naar type huishouden, eigendomsverhouding en woningtype(peildatum 1 januari 2017)

type huishouden	woningtype	huurwoning toegelaten instelling	particuliere huur- woning	koop- woning	onbe- kend	totaal
anders, 75 jaar en ouder	vrijstaand	1	3	28	0	32
	2-onder-1-kap	1	0	21	0	22
	hoekwoning	1	2	11	0	14
	rijwoning	7	0	21	0	28
	etagewoning	8	3	14	0	25
	geschakeld	0	1	1	0	2
	totaal	18	9	96	0	123
totaal	vrijstaand	10	211	3.667	19	3.907
	2-onder-1-kap	275	226	5.008	34	5.543
	hoekwoning	1.771	315	3.804	24	5.914
	rijwoning	4.240	777	8.487	53	13.557
	etagewoning	6.947	3.025	2.931	68	12.971
	geschakeld	3	59	501	4	567
	totaal	13.246	4.613	24.398	202	42.459

Bron: BRP, BAG en TAXWOZ

