

Woningmarktonderzoek Deventer 2014

November 2014

Uitgave
Naam
Telefoonnummer
Mail

Team Kennis en Verkenning
Jaap Barink
(0570) 693369
j.barink@deventer.nl

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	4
INLEIDING	11
1 SAMENSTELLING BEVOLKING EN WOONVOORRAAD	14
2 KOPEN VAN DE EIGEN HUURWONING	20
3 GESCHIKTHEID WONINGVOORRAAD VOOR OUDEREN	21
4 HUISVESTINGSMOGELIJKHEDEN VOOR JONGEREN	24
5 MIGRATIE NAAR EN VAN DEVENTER EN VERHUISMOTIEVEN	25
6 TEVREDENHEID WOONSITUATIE EN VERHUISGENEIGDHEID	30
7 ECONOMISCHE CRISIS EN WOONMAATREGELEN	37
8 WONINGVRAAG IN EN BUITEN DEVENTER	41
9 SPECIFICATIE WONINGVRAAG IN DEVENTER	44
10 VRIJKOMEND AANBOD	49
11 WONINGTEKORTEN EN –OVERSCHOTTEN	52
12 INKOMENSGROEPEN EN HUN (GEWENSTE) WOONSITUATIE	56
13. WONINGMARKTONDERZOEK EN BEVOLKINGSPROGNOSES	60
14. TER VERGELIJKING: RESULTATEN 2010 EN 2014	64
TOT SLOT: GEBIEDSBESCHRIJVINGEN	66
BIJLAGEN RESULTATEN VERHUISGENEIGDEN VERHUIZING BINNEN 2 JAAR	73

SAMENVATTING

Het is inmiddels traditie binnen de gemeente Deventer om vierjaarlijks een woningmarktonderzoek onder de bevolking te houden. Dit jaar hebben de gemeente en de woningcorporaties Rentree, Woonbedrijf Ieder1 en Woonstichting De Marken de handen ineen geslagen en gezamenlijk het onderzoek opgezet. In deze samenvatting staan de uitkomsten van het onderzoek op een rij.

Voor aanvang van het veldwerk voor het onderzoek was een totaal benodigde respons van 3.170 berekend. Met een aantal van 3.323 ingevulde vragenlijsten is dat totaal ruimschoots gehaald. De respons in Rivierenwijk en Bergweide is achtergebleven bij de respons elders. De uitkomsten voor Rivierenwijk en Bergweide zijn niet onbetrouwbaar, maar de statistische betrouwbaarheidsmarges zijn er wel groter dan in de andere gebieden.

Samenstelling bevolking

Het onderzoeksgebied telde aan het begin van dit jaar 94.446 inwoners, verdeeld over 40.001 huishoudens. Met een aandeel van 32 procent vormen alleenwonenden zonder kinderen de grootste groep huishoudens, met elk 29 procent gevolgd door gehuwden en samenwonenden zonder respectievelijk met thuiswonende kinderen. Het aandeel alleenwonenden met kinderen (eenoudergezinnen) bedraagt 7 procent. Overige huishoudens als woongroepen en studentenhuishoudens nemen 2 procent voor hun rekening.

Samenstelling woningvoorraad

Het gehele onderzoeksgebied telt 58 procent koopwoningen en 42 procent huurwoningen. Met een aandeel van 47 procent zijn rijwoningen het meest voorkomende woningtype. Etagewoningen en aanverwante bouwvormen als boven- en benedenwoningen en duplexwoningen volgen met een aandeel van 32 procent. Twee-onder-een-kapwoningen kennen een aandeel van 14 procent, vrijstaande woningen sluiten de rij met 7 procent. Naar bouwperiode van de woningvoorraad kent Deventer een verscheidenheid aan wijken.

Qua WOZ-waarde van de woningen valt een meerderheid van 57 procent van de woningvoorraad in het goedkope segment tot € 174.000. Het goedkope middensegment tot € 200.000 telt 12 procent van alle woningen in Deventer, het dure middensegment tot € 250.000 13 procent. Tot slot is er de dure voorraad met een aandeel van 18 procent. De koopwoningvoorraad telt minder woningen met een WOZ-waarde tot € 174.000 dan de totale voorraad: 37 procent respectievelijk 57 procent. De WOZ-waarde van de huurwoningvoorraad is vergeleken met de koopwoningvoorraad laag. Uit de antwoorden van de respondenten in het onderzoek blijkt dat in de meeste gebieden in de huursector het goedkope segment met een kale huurprijs tot € 597 overheerst.

Kopen van de eigen huurwoning

Jaarlijks worden in Deventer enkele tientallen woningen aan de zittende huurders verkocht, ook door de Deventer woningcorporaties. Uit de resultaten van het woningmarktonderzoek kan worden afgeleid dat 7 procent van de ruim 17.000 huurders in Deventer belangstelling zegt te hebben om de eigen huurwoning van de verhuurder te kopen. Dat percentage staat gelijk aan een aantal van 1.200 woningen. De meest genoemde redenen om de eigen huurwoning te willen kopen zijn dat kopen goedkoper is dan huren en dat bij het kopen van de huurwoning er geen jaarlijkse huurverhoging meer plaatsvindt. De belangrijkste reden om de eigen huurwoning niet te willen kopen is de leeftijd (te oud om te kopen).

Geschiktheid woningvoorraad voor ouderen

Met het ouder worden van de bevolking neemt de behoefte aan voor ouderen geschikte huisvesting toe. Aan de hand van de resultaten van het woningmarktonderzoek kan worden bepaald hoe geschikt de Deventer woningvoorraad voor ouderen is. De Deventer woningvoorraad bestaat voor 6 procent uit wat de bewoners seniorenwoningen vinden. De combinatie van ligging van de vertrekken en de bereikbaarheid van de woning zonder trappen lopen resulteert in 21 procent overig voor ouderen geschikte woningen. De huurwoningvoorraad telt meer seniorenwoningen en anderszins geschikte woningen dan de koopwoningvoorraad.

Desgevraagd antwoordde 37 procent van de huishoudens bij het ouder worden in de huidige woning met eventuele aanpassingen of voorzieningen te blijven wonen. Een vergelijkbaar aan-

deel van 39 procent wil dan verhuizen naar een woning die voldoende geschikt is, 22 procent weet het nog niet. De 39 procent verhuizers is overigens hoog in vergelijking met de verhuisgeneigdheid onder ouderen: de totale groep verhuisgeneigden in het woningmarktonderzoek bestaat voor 7 procent uit 65-74 jarigen en voor 4 procent uit 75-plussers.

Huisvestingsmogelijkheden voor jongeren

Volgens 7 procent van de ouders met thuiswonende kinderen die binnen Deventer willen verhuizen, zijn er in Deventer voldoende huisvestingsmogelijkheden voor jongeren die uit huis willen gaan, volgens 58 procent zijn er onvoldoende mogelijkheden, 35 procent weet dit niet. Van de ouders in wiens ogen er te weinig mogelijkheden zijn, noemt 57 procent een tekort aan zelfstandige woonruimte, 2 procent onvoldoende onzelfstandige woonruimte, 35 procent zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte en 6 procent weet het niet.

Migratie naar en van Deventer en verhuismotieven

Na een jarenlange bevolkingsgroei is er vanaf 2011 in Deventer sprake van een afname van de bevolking. De natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) levert nog steeds een positieve bijdrage aan de bevolkingsontwikkeling, maar vanaf 2009 neemt het aantal vertrekken uit Deventer toe en daalt het aantal vestigingen. Deze trends zorgen voor een negatief migratiesaldo vanaf 2010.

Het aantal binnenlandse vestigingen in Deventer is de afgelopen jaren teruggelopen naar ongeveer 3.000 per jaar. Het aantal binnenlandse vertrekken bedraagt gemiddeld ruim 3.600 per jaar over de periode 2005-2013. Dit zorgt voor een negatief binnenlands migratiesaldo.

De migratie van en naar gemeenten binnen de regio Stedendriehoek levert voor Deventer vanaf 2008 een negatief saldo op. Dat betekent dat er meer mensen vertrekken naar regiogemeenten dan zich hier vestigen. Tot en met 2007 was er sprake van een positief migratiesaldo binnen de regio.

Voor alle leeftijdsgroepen was er in 2013 een negatief migratiesaldo te zien. Meer dan de helft van alle migratiebewegingen wordt gemaakt door jongeren in de leeftijd van 15 t/m 29 jaar. Naarmate men ouder wordt, blijkt de verhuisgeneigdheid minder te worden. Bij de jongeren van 15 t/m 29 jaar is er de laatste drie jaar een afnemend aantal vestigingen en een toename van het aantal vertrekken te zien. Dit resulteert in een negatief migratiesaldo voor deze leeftijdsgroep.

Verhuismotieven vestigers

Uit het deze zomer uitgevoerde verhuismotievenonderzoek blijkt dat de belangrijkste motieven om naar Deventer te verhuizen zijn: aantrekkelijke stad, eigen werk/werk partner, familie woont hier en aantrekkelijk wonen. Aan de hand van de oude woonsituatie elders en de huidige woonsituatie in Deventer is een doorstroommatrix opgesteld. De belangrijkste conclusies zijn:

- 30 procent die elders een woning huurde, is verhuisd naar een Deventer huurwoning;
- 18 procent die elders een woning huurde, heeft in Deventer een woning gekocht;
- 9 procent is doorgestroomd van een koopwoning elders naar een Deventer huurwoning;
- 20 procent is doorgestroomd van een koopwoning elders naar een koopwoning hier;
- 12 procent die elders nog niet zelfstandig woonde, is in Deventer een woning gaan huren;
- 6 procent die elders nog niet zelfstandig woonde, heeft in Deventer een huis gekocht;
- 90 procent van de vestigers antwoordde dat Deventer de voorkeur had bij hun verhuizing.

Verhuismotieven vertrekkers

Waarom hebben voormalige inwoners van Deventer zich elders gevestigd? De meest genoemde redenen in het verhuismotievenonderzoek waren: eigen werk/werk partner, aantrekkelijke stad en/of aantrekkelijk wonen elders, familie woont elders, studie, kon elders makkelijk een woning vinden en kon in Deventer geen geschikte woning vinden. Ook aan de hand van de oude woonsituatie in Deventer en de huidige woonsituatie elders is een doorstroommatrix opgesteld. De belangrijkste conclusies uit deze matrix zijn:

- 27 procent is doorgestroomd van een huurwoning in Deventer naar een huurwoning elders;
- 17 procent die in Deventer een woning huurde, heeft elders een woning gekocht;
- 17 procent is doorgestroomd van een Deventer koopwoning naar een koopwoning elders;
- 7 procent is doorgestroomd van een koopwoning in Deventer naar een huurwoning elders;
- 18 procent die in Deventer nog niet zelfstandig woonde, is elders een woning gaan huren;

- 4 procent die in Deventer nog niet zelfstandig woonde, heeft elders een huis gekocht.

Tevredenheid woning en woonomgeving

Inwoners van Deventer zijn in ruime mate tevreden over de huidige woning: 46 procent is tevreden, 41 procent is zeer tevreden. De tevredenheid onder de inwoners over de woonomgeving bedraagt in totaal 80 procent, onder te verdelen in 49 procent tevreden en 31 procent zeer tevreden.

Verhuiscandidate

Van de volwassen Deventer bevolking wil 16 procent in de komende vijf jaar beslist verhuizen, 23 procent overweegt te verhuizen en 2 procent heeft inmiddels huisvesting of een bouwkvavel gevonden. De totale verhuiscandidate bedraagt daarmee 41 procent.

(Niet-)verhuisredenen

Het grootste deel van de verhuiscandidates vindt de woning te klein, gevolgd door werk of verandering van baan, het willen kopen van een woning, huwelijk of samenwonen, zelfstandig willen wonen en een te grote woning. De veruit belangrijkste redenen om niet te willen verhuizen zijn de tevredenheid over de huidige woning en woonomgeving.

Gewenste woonsituatie

In totaal 95 procent van de verhuiscandidates wil na verhuizing in een gewone woning wonen, 5 procent heeft behoefte aan andere huisvesting als studentenhuizen en wooneenheden. Negen procent van de verhuiscandidates wil het liefst naar een nieuwbouwwoning verhuizen. Een ruime meerderheid van 82 procent van de verhuiscandidates is doorstromer op de woningmarkt, 18 procent betreedt voor het eerst als zelfstandig huishouden de woningmarkt.

Actief verhuiscandidates

Van alle verhuiscandidates in het onderzoek zegt de helft in het afgelopen half jaar actie te hebben ondernomen om te verhuizen, ruim een kwart is minstens een half jaar op zoek naar woonruimte. Een kwart van de respondenten denkt in het huidige woningaanbod de woning van zijn of haar keuze te kunnen vinden, veertig procent kan dit niet, 35 procent zegt dit niet te weten. De meest genoemde redenen dat men de woning niet kan vinden, zijn het te dure woningaanbod en geen aanbod daar waar men wil wonen.

Economische crisis en ongunstige huizenmarkt

Aan de verhuiscandidate respondenten in het onderzoek is gevraagd of de economische crisis en de ongunstige huizenmarkt een rol gespeeld hebben om de verhuizing uit te stellen. Bij dertig procent van de respondenten was dat het geval.

Inkomensgrenzen en inkomensafhankelijke huurverhoging

Volgens 29 procent van de verhuiscandidates in een huurwoning heeft het invoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging een rol gespeeld bij de afweging om te verhuizen. Volgens 75 procent van de potentiële verhuizers in een sociale huurwoning kan een hogere huurprijs van een voor hen geschikte woning hen ervan weerhouden om te verhuizen. Bij tien procent van de niet-verhuiscandidates is de hoogte van het inkomen (te hoog voor een verhuizing naar een woning in de sociale huursector) reden om niet te verhuizen,. Voor twintig procent van de niet-verhuiscandidates is een na verhuizing mogelijk ongunstiger prijs-kwaliteit verhouding reden om niet te verhuizen.

Aangescherpte hypotheekeisen

Bij vijf procent van de niet-verhuiscandidates in het onderzoek heeft het aanscherpen van de eisen voor een hypotheek geleid tot de beslissing om niet te verhuizen.

Duurzame criteria

Bij 51 procent van de verhuiscandidates spelen duurzame criteria als energiebesparing, een gezond binnenmilieu en verantwoord watergebruik een rol bij het zoeken naar de woning. Verhuiscandidates met belangstelling voor een koopwoning laten in deze een groter aandeel (56%) zien dan belangstellenden voor een huurwoning (48%).



Energielasten in relatie tot de huur

Als verhuiscandidate in de toekomstige woning lagere energielasten hebben, dan is 45 procent bereid om meer huur te betalen voor de toekomstige huurwoning of een duurdere woning te kopen, als de totale woonlasten lager zijn dan of gelijk aan de huidige woonlasten.

Wonen boven winkels

22 procent van de verhuiscandidate respondenten in het onderzoek heeft belangstelling om te verhuizen naar een woning boven een winkel in het centrum van Deventer, 37 procent heeft belangstelling om te verhuizen naar een woning of appartement in een verbouwd kantoorpand of ander type pand.

Woningvraag in en buiten Deventer

Aan de hand van de antwoorden van de verhuiscandidate in het woningmarktonderzoek is het mogelijk om de theoretische verhuisstromen en woonvoorkeuren in de komende jaren in beeld te brengen. De in totaal 41 procent verhuiscandidate Deventenaren genereren een vraag naar 17.240 zelfstandige woningen. Bij de helft gaat het om vraag naar een woning in Deventer, ruim 2.300 (toekomstige) huishoudens willen naar een andere gemeente verhuizen en 6.200 huishoudens hebben geen voorkeur of weten het nog niet.

Specificatie woningvraag in Deventer

De grootste te verwachten verhuisstromen zijn overwegend verhuizingen in eigen wijk. De wijken die het meest in trek zijn bij de verhuiscandidate, zijn Binnenstad, Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen, Colmschate-Vijfhoek en Zandweerd. Het minst in trek zijn Rivierenwijk en Bergweide en Voorstad Oost. Er willen bijna 7.200 verhuiscandidate naar een huurwoning verhuizen, 7.750 willen een woning in de koopsector.

Bij een mogelijke verhuizing naar een huurwoning is er in alle gebieden vooral vraag naar woningen in het goedkope segment tot € 597 (64%): De vraag naar het middensegment en het dure segment is aanzienlijk kleiner (resp. 27% en 10%). De vraag van de mogelijke verhuizers naar een koopwoning is in veel gebieden meer evenwichtig verspreid over de diverse prijscategorieën. De woningvraag bestaat vooral uit woningen met maximaal 3 kamers (46%).

Er is in de komende 5 jaar theoretisch vraag naar meer dan 2.600 seniorenwoningen, 2.100 woningen zouden op grond van bepaalde kenmerken (gelijkvloerse vertrekken, bereikbaar zonder traplopen) geschikt moeten zijn voor ouderen. Naast de ruim 2.600 seniorenwoningen bestaat de vraag uit ruim 9.400 eengezinswoningen en bijna 2.900 etagewoningen.

Vrijkomend aanbod

Op basis van de antwoorden in het woningmarktonderzoek bedraagt het vrijkomende woningaanbod in Deventer in de komende vijf jaar zo'n 16.000. Er komen iets meer koop- dan huurwoningen beschikbaar voor de markt.

Er komen zowel in de huur- als de koopsector overwegend woningen in het goedkope segment beschikbaar, een ruime meerderheid van het aanbod bestaat uit woningen met maximaal drie kamers. Het grootste deel van het vrijkomende aanbod is theoretisch niet geschikt voor ouderen.

Met aan aandeel van nog geen 300 zijn seniorenwoningen in het vrijkomende aanbod veruit in de minderheid. Ruim de helft van de vrijkomende woningen zijn eengezinswoningen, merendeels rijwoningen.

Woningtekorten en -overschotten

Op basis van de antwoorden van de verhuiscandidate in het woningmarktonderzoek krijgt Deventer te maken met een overschot van ruim 1.000 woningen, nagenoeg gelijk verdeeld over de huur- en de koopsector. Dit betreft echter een berekend overschot op basis van alleen de lokale woningvraag. De externe woningvraag moet hierin echter nog worden verdisconteerd, wat er in de praktijk op neerkomt dat er geen leegstand zal ontstaan.

Het theoretische overschot is nagenoeg gelijk verdeeld over de huur- en de koopsector. Binnen de huursector zal zich naar verwachting een overschot aan goedkope en dure woningen voordoen, er dreigt een tekort aan huurwoningen in het middensegment.

Het theoretische overschot in de koopsector concentreert zich in het goedkope segment, in het midden- en dure segment doet zich mogelijk een tekort voor. Qua woninggrootte dreigt een

tekort aan woningen met maximaal drie kamers en overschotten aan vierkamerwoningen en grotere woningen.

Op grond van de woonwensen van de respondenten in het woningmarktonderzoek moet Deventer rekening houden met een tekort aan seniorenwoningen. De overig voor ouderen geschikte woningen en niet voor ouderen geschikte woningen laten een mogelijk overschot zien. Van overschotten is mogelijk ook sprake bij rijwoningen en etagewoningen. Er zullen naar verwachting tekorten ontstaan aan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

Inkomensgroepen en hun (gewenste) woonsituatie

Het CBS verzamelt jaarlijks inkomensgegevens aan de hand van belastingaanslagen. Het duurt enige tijd voor de Belastingdienst een belastingjaar volledig heeft afgesloten. De laatst bekende gegevens van het CBS hebben betrekking op het belastingjaar 2011. Daaruit blijkt dat het gemiddelde besteedbaar inkomen van de 41.880 Deventer huishoudens met inkomsten in dat jaar € 32.500 was. Het landelijk gemiddelde was € 34.200. Waar het Deventer gemiddelde in de periode 2008-2011 is gestegen van € 32.100 naar € 32.500, is het landelijk gemiddelde gedaald van € 34.300 naar € 34.200.

In 2011 behoorden in Deventer 19.500 huishoudens tot de aandachtsgroep van woonbeleid met een inkomen tot € 33.614, 47% van alle huishoudens. Er hebben 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.

In 2007 heeft het CBS voor het eerst gegevens over de aandachtsgroep beschikbaar gesteld. Van de destijds 40.930 huishoudens met inkomsten behoorden er 14.710 tot de aandachtsgroep (36%). De aandachtsgroep van woonbeleid in Deventer is dus zowel in absolute als in relatieve zin gegroeid. Ter vergelijking: in dezelfde periode steeg landelijk het aandeel van de aandachtsgroep van 35% naar 46%.

Naast de totale omvang van de aandachtsgroep heeft het CBS ook gegevens beschikbaar gesteld over de aandachtsgroepen in huurwoningen. Dan zien we dat van de 17.540 huishoudens in huurwoningen er 12.810 (73%) tot de aandachtsgroep behoren.

Een tweede verdieping die het CBS maakt is die naar het aantal aandachtsgroepen tot € 33.614 met huurtoeslag. In totaal ontvingen in 2011 6.410 huishoudens in Deventer huurtoeslag. Dat aantal staat gelijk aan 15% van alle huishoudens in Deventer en 37% van alle huishoudens in een huurwoning.

Met behulp van de gegevens uit het woningmarktonderzoek is het mogelijk om inzicht te bieden in de woonsituatie van de verschillende inkomensgroepen in relatie tot de eigendomsverhouding van de woning en prijsklassen. Het blijkt dat 75% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in een huurwoning huurt. Naarmate de inkomens hoger zijn, wonen er meer huishoudens in een koopwoning en minder huishoudens in een huurwoning. Van de hogere inkomens woont 88% in een koopwoning. In de koopsector woont de helft van de primaire en secundaire aandachtsgroep in het goedkope segment, in de huursector is dat 80% respectievelijk 61%. De hogere inkomens zijn logischerwijs meer dan de aandachtsgroepen vertegenwoordigd in de duurdere prijsklassen.

Aan de hand van de inkomensgegevens en huurprijsklassen kan worden bepaald hoe de situatie in Deventer is waar het scheef wonen in de huursector betreft. Van de aandachtsgroepen woont in totaal 5% in het dure segment, wat de dure scheefheid weergeeft. Van de hogere inkomens is 5% gehuisvest in het goedkope segment, en dat is de goedkope scheefheid.

Gewenste woonsituatie inkomensgroepen

Qua gewenste woonsituatie door de verhuigeneigden in de diverse inkomensgroepen kan de conclusie worden getrokken dat de in het woningmarktonderzoek opgegeven woonwensen over het algemeen realistisch zijn waar het de prijs van de woning betreft. De huishoudens in de aandachtsgroep willen in ruime meerderheid naar een huurwoning verhuizen, de midden- en hogere inkomens naar een koopwoning.

Waar de verhuigeneigde aandachtsgroepen hebben aangegeven naar een koopwoning te willen verhuizen, gaat de wens in (ruime) meerderheid uit naar het goedkope marktsegment. Er zijn kleine aandelen van de aandachtsgroepen die een duurdere woning wensen. De voorkeuren van de middeninkomens zijn verspreid over alle prijsklassen, de voorkeuren van de hogere inkomens liggen vooral bij de duurdere marktsegmenten. Eenzelfde beeld zien we bij de verhuigeneigden met voorkeur voor een huurwoning.

Woningmarktonderzoek en bevolkingsprognoses

Voor Deventer is het onzeker of in de toekomst bevolkingsgroei plaatsvindt. Er is sprake van geringe ontgroening in vergelijking met het gemiddelde in Nederland. De verwachting is dat de ontgroening ook in Deventer zal doorzetten. Er wordt rekening gehouden met een verdere groei van het aantal en aandeel ouderen in de komende jaren. Op basis van de gemeentelijke trendprognoses zal het aantal huishoudens in Deventer (verder) toenemen. De komende jaren wordt een (verdere) groei van, vooral kleinere, huishoudens in Deventer verwacht.

Wanneer de prognoses naast de resultaten van het woningmarktonderzoek worden gelegd, wordt duidelijk dat er in de toekomst met name problemen als gevolg van de vergrijzing kunnen ontstaan. Deventer vergrijst en daarbij dreigt in de komende vijf jaar een theoretisch tekort van 2.350 seniorenwoningen. Dit theoretisch tekort kan echter voor een groot deel worden ondervangen door het te verwachten overschot van 1.200 overig voor ouderen geschikte woningen. De toename van het aantal alleenstaanden kan de vraag naar kleine woningen laten toenemen. Daar is in de komende jaren al een tekort aan (200 woningen).

Ter vergelijking: resultaten 2010 en 2014

In het woningmarktonderzoek van 2010 ging het om verhuiscapaciteit binnen twee jaar, in het woningmarktonderzoek van 2014 om verhuiscapaciteit binnen vijf jaar. Daarom zijn er voor 2014 extra analyses gedaan, om de uitkomsten uit beide jaren met elkaar te kunnen vergelijken.

In 2010 bedroeg de theoretische lokale woningvraag 5.210. De lokale woningvraag is daarmee groter dan in 2014; dit jaar bedraagt de woningvraag 4.120.

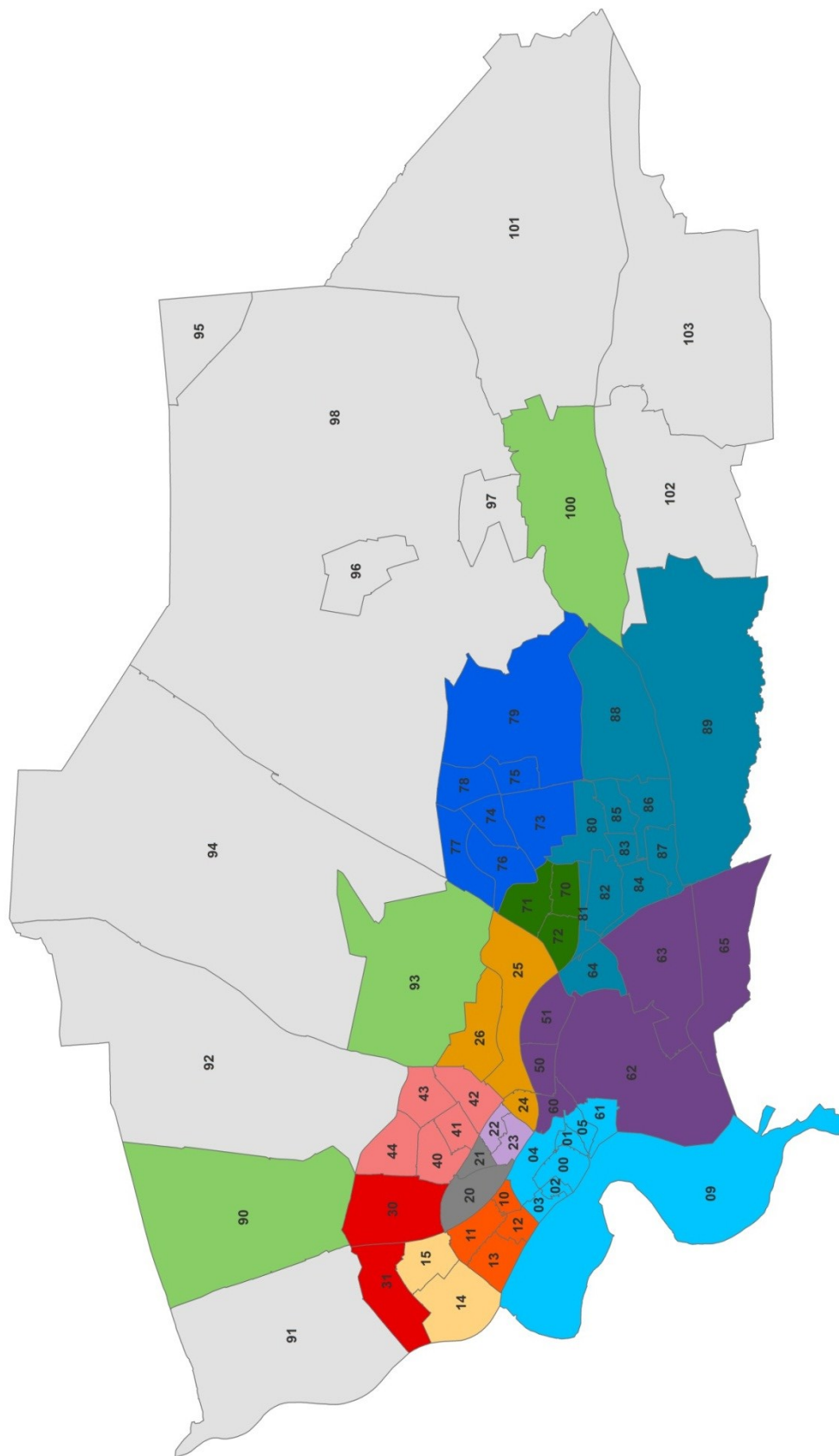
In 2010 bedroeg het theoretisch vrijkomende aanbod 5.990 woningen. Dit aantal is aanzienlijk gedaald naar een vrijkomend aanbod van 4.520 woningen in 2014.

Op basis van de antwoorden van de verhuiscapaciteit in het woningmarktonderzoek in 2010 was er in Deventer een theoretisch woningmarktoverschot van 780 woningen. In 2014 lijkt er in de komende twee jaar een overschot van 400 woningen te ontstaan. Deze overschotten zijn echter uitsluitend berekend op basis van de lokale woningvraag. De externe woningvraag moet hierin nog worden verdisconteerd, wat er in de praktijk op neerkomt dat er geen leegstand optreedt.

Qua bouwwijze kreeg Deventer in 2010 over een periode van twee jaar te maken met een tekort van 310 vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen en een overschot van 1.110 rijwoningen. De vraag naar en het aanbod van etagewoningen e.a. was nagenoeg in evenwicht. In 2014 is er een theoretisch tekort aan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen en overschotten aan rijwoningen en etagewoningen e.a.

Het theoretisch overschot deed zich in 2010 met name in de koopsector voor, in het midden- en dure segment. In 2014 is er sprake van een overschot van 640 huurwoningen en een tekort van 260 koopwoningen. Zowel in de huur- als de koopsector is er in 2014 een berekend tekort in het middensegment, in de koopsector ook in het dure segment.





INLEIDING

Het is inmiddels traditie binnen de gemeente Deventer om vierjaarlijks een woningmarktonderzoek onder de bevolking te houden. Dit jaar hebben de gemeente en de woningcorporaties Rentree, Woonbedrijf ieder1 en Woonstichting De Marken de handen ineen geslagen en gezamenlijk het onderzoek opgezet. De samenwerkende partijen hebben ervoor gekozen om het onderzoek in dertien gebieden uit te voeren. De doelgroep van het onderzoek was de bevolking van 18 jaar en ouder. Het kaartbeeld hiernaast toont de ligging van de gebieden en de daartoe behorende buurten. De samenstelling van het onderzoeksgebied is als volgt.

Binnenstad en De Hoven: 0 Centrum 1 Bergkwartier 2 Noordenbergkwartier 3 Noordenbergsingel 4 Singels 5 Raambuurt 9 De Hoven 61 Knutteldorp	Colmschate-Noord: 70 Het Oostrik 71 Groot Douwel 72 Blauwenoord
Oude Zandweerd: 10 Noorderplein 11 Zwolseweg 12 Lange Zandstraat 13 Zandweerd-Zuid	Colmschate-Vijfhoek: 73 Op den Haar 74 Steinvoorde 75 Graveland 76 Het Jeurlink 77 Het Fetlaer en Spijkvoorder Enk 78 Spijkvoorde 79 overig Colmschate-Noord
Zandweerd: 14 Zandweerd-Noord 15 Schrijversbuurt	Colmschate-Zuid: 64 Snippeling 80 Dorp Colmschate 81 De Scheg 82 Colmschaterenk 83 Roessink 84 't Bramelt 85 Essenerveld 86 Swormink 87 Handelpark de Wetringen 88 Bannink 89 Oxerhof
Voorstad West: 20 Rode Dorp 21 Oudegoedstraat	Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen 90 Diepenveen 93 Schalkhaar 100 Bathmen
Voorstad Centrum: 22 Burgemeestersbuurt 23 Oosterstraat	Niet in het onderzoeksgebied: 91 Rande 92 Tjoene 94 Averlo en Frieswijk 95 Okkenbroek 96 Lettele 97 Oude Molen 98 landelijk gebied Lettele en Okkenbroek 101 Loo 102 Dortherhoek 103 Zuidloo
Voorstad Oost: 24 Rielerweg-West 25 Rielerweg-Oost 26 Brinkgreven	
Borgele en Platvoet 30 Borgele 31 Platvoet	
Keizerslanden: 40 Ludgeruskwartier 41 Tuindorp 42 Rollecatekwartier 43 Oranjekwartier 44 Landsherenkwartier	
Rivierenwijk en Bergweide: 50 Rivierenbuurt 51 Deltabuurt 60 Hoomwerk 62 Industrierrein 63 Kloosterlanden 65 Epse-Noord	

Omdat in 2011 in de kleine kernen en het buitengebied een tussentijds woningmarktonderzoek heeft plaatsgevonden, zijn Lettele, Okkenbroek en het buitengebied buiten het onderzoek van 2014 gelaten. Het betreft de buurten 91 (Rande), 92 (Tjoene), 94 (Averlo en Frieswijk), 95 (Okkenbroek), 96 (Lettele), 97 (Oude Molen), 98 (landelijk gebied Lettele en Okkenbroek), 101 (Loo), 102 (Dortherhoek) en 103 (Zuidloo).

Voor aanvang van het veldwerk voor het onderzoek was een totaal benodigde respons van 3.170 berekend. Daarbij is gebruik gemaakt van de rekentool die bij het landelijke WoonOnderzoek Nederland wordt ingezet. Met een aantal van 3.323 ingevulde vragenlijsten is dat totaal ruimschoots gehaald. De respons is daarmee ruim voldoende om een voldoende betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van de uitkomsten op gemeentelijk niveau te garanderen. Op het niveau van de dertien gebieden zijn de betrouwbaarheid en nauwkeurigheid lager. Tabel 0.1 laat de respons in de gebieden zien.

Tabel 0.1 Responsoverzicht Woningmarktonderzoek Deventer 2014

gebied	aantal benaderde adressen	aantal ingevulde vragenlijsten	respons-percentage
Binnenstad en De Hoven	1.275	272	21%
Oude Zandweerd	1.250	296	24%
Zandweerd	1.175	225	19%
Voorstad West	1.175	202	17%
Voorstad Centrum	1.125	234	21%
Voorstad Oost	1.125	186	17%
Borgele en Platvoet	1.225	252	21%
Keizerslanden	1.275	234	18%
Rivierenwijk en Bergweide	1.175	129	11%
Colmschate-Noord	1.200	278	23%
Colmschate-Vijfhoek	1.275	280	22%
Colmschate-Zuid	1.275	352	28%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	1.300	383	29%
totaal	15.850	3.323	21%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Voor aanvang van het veldwerk werd rekening gehouden met een minimale respons van 20 procent per gebied, waaronder 60 verhuigeneigde respondenten. Die ondergrens is in de meeste gebieden gehaald. In Zandweerd, Keizerslanden en Voorstad West en Oost blijft de respons een paar procentpunt achter bij het beoogde resultaat, maar tellen we wel minstens 60 verhuigeneigde respondenten. De respons in Rivierenwijk en Bergweide blijft met 11 procent achter bij de respons elders, het onderzoek heeft hier 52 verhuigeneigde respondenten opgeleverd. Dit aantal betekent niet dat de uitkomsten voor Rivierenwijk en Bergweide onbetrouwbaar zijn, de statistische betrouwbaarheidsmarges zijn er groter dan in de andere gebieden.

De onderdelen van deze rapportage berusten op steekproefonderzoek. Meting via een steekproef levert een schatting van de werkelijkheid op. Door het toevalskarakter van de steekproef kunnen schatting en werkelijke waarde afwijken. Zulke afwijkingen worden uitgedrukt in statistische betrouwbaarheidsmarges. Vindt een verfijning van de analyse plaats van bijvoorbeeld gemeentelijk naar gebiedsniveau, of wordt een detaillering van bijvoorbeeld bouwwijze en typering van de woningvoorraad aangebracht, dan worden die marges en de mogelijke afwijking van de werkelijkheid groter.

De in deze rapportage gepresenteerde woningvoorraad, woonsituatie, de woningvraag, het vrijkomende aanbod en mogelijke tekorten en overschotten zijn berekend aan de hand van de antwoorden van de respondenten in het onderzoek. Vraag, aanbod, tekorten en overschotten beslaan een periode van vijf jaar (in de bijlagen een periode van twee jaar).

Tabel 0.2 laat de samenstelling van de respons naar leeftijd zien, tabel 0.3 de samenstelling van de populatie. Een vergelijking van de beide laatste regels in de tabellen leert dat de jongere leeftijdsgroepen in de respons ondervertegenwoordigd zijn, de oudere leeftijdsgroepen zijn daarentegen oververtegenwoordigd. Op basis van geslacht, leeftijd, positie in het huishouden en woonlocatie binnen de gemeente is aan de respondenten een gewicht gehangen om deze over- of ondervertegenwoordiging in de respons te corrigeren. De gewichten maken het tevens mogelijk om de uitkomsten niet alleen in relatieve aandelen maar ook in absolute aantallen te presenteren. Verder heeft een correctie van de woningvoorraad plaatsgevonden op basis van de samenstelling huur/koop. Voor de correctie en weging zijn dezelfde procedures als voor de

onderzoeken in 1998, 2002, 2006 en 2010 gebruikt. Dit zijn dezelfde procedures als in het WoonOnderzoek Nederland.

Tabel 0.2 Samenstelling respons Woningmarktonderzoek Deventer 2014 naar leeftijd

gebied	18-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder	totaal
Binnenstad en De Hoven	3%	10%	15%	15%	26%	19%	11%	100%
Oude Zandweerd	3%	10%	18%	20%	22%	20%	7%	100%
Zandweerd	2%	14%	12%	10%	19%	25%	19%	100%
Voorstad West	2%	16%	20%	23%	18%	14%	6%	100%
Voorstad Centrum	4%	17%	21%	22%	20%	9%	6%	100%
Voorstad Oost	3%	17%	15%	23%	16%	20%	6%	100%
Borgele en Platvoet	5%	3%	14%	10%	21%	26%	21%	100%
Keizerslanden	3%	12%	11%	11%	22%	19%	21%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	10%	16%	14%	22%	14%	15%	9%	100%
Colmschate-Noord	1%	9%	18%	16%	32%	19%	4%	100%
Colmschate-Vijfhoek	4%	10%	21%	32%	18%	10%	4%	100%
Colmschate-Zuid	3%	6%	10%	18%	25%	23%	15%	100%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	3%	4%	10%	17%	25%	26%	16%	100%
totaal	3%	10%	15%	18%	22%	19%	12%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Tabel 0.3 Samenstelling populatie naar leeftijd

gebied	18-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder	totaal
Binnenstad en De Hoven	12%	21%	16%	17%	15%	12%	8%	100%
Oude Zandweerd	10%	19%	22%	20%	14%	10%	5%	100%
Zandweerd	7%	20%	15%	14%	12%	14%	18%	100%
Voorstad West	13%	22%	21%	20%	12%	8%	4%	100%
Voorstad Centrum	16%	19%	20%	21%	12%	8%	4%	100%
Voorstad Oost	14%	22%	19%	18%	12%	10%	4%	100%
Borgele en Platvoet	8%	12%	14%	16%	15%	16%	19%	100%
Keizerslanden	9%	19%	15%	15%	13%	13%	17%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	19%	27%	17%	16%	10%	7%	4%	100%
Colmschate-Noord	10%	18%	21%	18%	20%	8%	5%	100%
Colmschate-Vijfhoek	8%	15%	31%	24%	12%	7%	3%	100%
Colmschate-Zuid	10%	10%	16%	22%	20%	12%	10%	100%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	7%	10%	16%	19%	18%	15%	14%	100%
totaal	10%	17%	19%	19%	15%	11%	9%	100%

Bron: GBA

Deze rapportage bevat naast de resultaten van het woningmarktonderzoek ook aanvullende gegevens. De rapportage kent verder de volgende indeling.

1. Samenstelling bevolking en woonvoorraad
 2. Kopen van de eigen huurwoning
 3. Geschiktheid woningvoorraad voor ouderen
 4. Huisvestingsmogelijkheden voor jongeren
 5. Migratie naar en vanuit Deventer en verhuismotieven
 6. Tevredenheid woonsituatie en verhuisgeneigdheid
 7. Economische crisis en woonmaatregelen
 8. Woningvraag in en buiten Deventer
 9. Specificatie woningvraag in Deventer
 10. Vrijkomend aanbod
 11. Woningtekorten en -overschotten
 12. Inkomensgroepen en hun (gewenste) woonsituatie
 13. Woningmarktonderzoek en bevolkingsprognoses
 14. Ter vergelijking: resultaten uit 2010 en 2014
- Tot slot: gebiedsbeschrijvingen
Bijlagen

1 SAMENSTELLING BEVOLKING EN WOONVOORRAAD

Dit hoofdstuk bevat enkele overzichten van de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad in de dertien gebieden in het onderzoek. Qua samenstelling van de bevolking komen de kenmerken leeftijd en type huishouden aan bod. Van de woningvoorraad belichten we de aspecten eigendomsverhouding, woningtype, bouwperiode en WOZ-waarde. Aan de hand van de antwoorden van de respondenten die in een huurwoning gehuisvest zijn, is de afsluitende tabel samengesteld.

Samenstelling bevolking

Het onderzoeksgebied telde aan het begin van dit jaar 94.446 inwoners. Tabel 1.1 laat de samenstelling van de bevolking in de gebieden naar leeftijd zien. De jongste leeftijdsgroep is duidelijk ondervertegenwoordigd in Binnenstad en De Hoven en Zandweerd en ruim oververtegenwoordigd in Colmschate-Vijfhoek. Laatstgenoemde telt veruit de minste ouderen. De leeftijdsgroep 65 jaar en ouder is duidelijk oververtegenwoordigd in Zandweerd, Borgele en Platvoet, Keizerslanden en de dorpen Diepenveen, Schalkhaar en Bathmen. Op enkele uitzonderingen na is de verdeling van de tussenliggende leeftijdsgroepen in de diverse gebieden redelijk tot sterk vergelijkbaar met het Deventer gemiddelde. De meest duidelijke uitzondering op deze regel is het aandeel 30-49 jarigen in Colmschate-Vijfhoek.

Tabel 1.1 Samenstelling bevolking naar leeftijd, 1 januari 2014

gebied	0-14 jaar	15-29 jaar	30-49 jaar	50-64 jaar	65 jaar en ouder	totaal rel.	totaal abs.
Binnenstad en De Hoven	13%	22%	29%	19%	17%	100%	10.073
Oude Zandweerd	18%	18%	33%	19%	12%	100%	8.202
Zandweerd	13%	17%	27%	16%	27%	100%	3.656
Voorstad West	19%	22%	33%	17%	10%	100%	4.009
Voorstad Centrum	16%	23%	33%	18%	10%	100%	3.066
Voorstad Oost	17%	23%	31%	17%	11%	100%	3.507
Borgele en Platvoet	15%	15%	23%	18%	28%	100%	5.260
Keizerslanden	15%	18%	26%	17%	24%	100%	9.712
Rivierenwijk en Bergweide	15%	32%	29%	14%	9%	100%	4.453
Colmschate-Noord	21%	17%	30%	22%	10%	100%	6.450
De Vijfhoek	28%	13%	37%	15%	7%	100%	12.499
Colmschate-Zuid	16%	15%	26%	25%	17%	100%	9.820
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	18%	14%	25%	21%	23%	100%	13.739
totaal	18%	18%	29%	19%	16%	100%	94.446

Bron: GBA

Tabel 1.2 bevat de samenstelling van het onderzoeksgebied naar type huishouden. Met een aandeel van 32 procent vormen alleenwonenden zonder kinderen de grootste groep huishoudens, met elk 29 procent gevolgd door gehuwden en samenwonenden zonder respectievelijk met thuiswonende kinderen. Het aandeel alleenwonenden met kinderen (eenoudergezinnen) bedraagt 7 procent, overige huishoudens als woongroepen en studentenhuishoudens nemen 2 procent voor hun rekening. De alleenwonenden zonder kinderen zijn sterk oververtegenwoordigd in Binnenstad en De Hoven, Zandweerd en Keizerslanden en sterk ondervertegenwoordigd in Colmschate-Vijfhoek. De Vijfhoek telt veruit het grootste aandeel gehuwden en samenwonenden met thuiswonende kinderen. Dit type huishouden komen we in Binnenstad en De Hoven, Zandweerd en Keizerslanden minder vaak tegen. Voorstad West en Voorstad Oost tellen relatief de meeste eenoudergezinnen. Diepenveen, Schalkhaar en Bathmen vallen op door het grote aandeel gehuwden en samenwonenden zonder thuiswonende kinderen. Bij de overige huishoudens springen Voorstad en Rivierenwijk en Bergweide in het oog.

Tabel 1.2 Samenstelling bevolking naar type huishouden, 1 januari 2014

gebied	alleen-wonend zonder kinderen	alleen-wonend met kinderen	gehuwd/samen-wonend zonder kinderen	gehuwd/samen-wonend met kinderen	overige huishoudens	totaal rel.	totaal abs.
Binnenstad en De Hoven	43%	5%	31%	18%	2%	100%	4.995
Oude Zandweerd	35%	7%	26%	29%	3%	100%	3.632
Zandweerd	48%	7%	29%	14%	1%	100%	2.007
Voorstad West	34%	11%	24%	28%	4%	100%	1.710
Voorstad Centrum	35%	8%	25%	27%	5%	100%	1.293
Voorstad Oost	34%	10%	26%	26%	4%	100%	1.415
Borgele en Platvoet	37%	8%	31%	23%	1%	100%	2.399
Keizerslanden	45%	8%	26%	19%	1%	100%	4.788
Rivierenwijk en Bergweide	33%	8%	27%	25%	7%	100%	1.867
Colmschate-Noord	22%	7%	29%	40%	2%	100%	2.445
Colmschate-Vijfhoek	13%	6%	24%	56%	1%	100%	4.130
Colmschate-Zuid	25%	6%	34%	35%	1%	100%	3.991
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	23%	5%	38%	33%	1%	100%	5.329
totaal	32%	7%	29%	29%	2%	100%	40.001

Bron: GBA

Samenstelling woningvoorraad

Met behulp van gegevens uit het gemeentelijke TAXWOZ-bestand is het mogelijk de woningvoorraad te typeren. Het gehele onderzoeksgebied telt 58 procent koopwoningen en 42 procent huurwoningen. Keizerslanden, Borgele en Platvoet, Zandweerd en Rivierenwijk en Bergweide zijn duidelijke 'huurgebieden', maar ook in Binnenstad en De Hoven, Voorstad West en Voorstad Oost is de huursector in de meerderheid. Gebieden waar de koopsector in de meerderheid is, zijn Colmschate-Vijfhoek, Colmschate-Noord, Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen, Colmschate-Zuid, Oude Zandweerd en Voorstad-Centrum.

Tabel 1.3 Samenstelling woningvoorraad naar eigendomsverhouding, 1 januari 2014

gebied	huur-woning	koop-woning	totaal rel.	totaal abs.
Binnenstad en De Hoven	51%	49%	100%	5.136
Oude Zandweerd	36%	64%	100%	3.689
Zandweerd	58%	42%	100%	2.135
Voorstad West	53%	47%	100%	1.764
Voorstad Centrum	42%	58%	100%	1.358
Voorstad Oost	51%	49%	100%	1.456
Borgele en Platvoet	62%	38%	100%	2.556
Keizerslanden	63%	37%	100%	4.960
Rivierenwijk en Bergweide	56%	44%	100%	1.874
Colmschate-Noord	24%	76%	100%	2.489
Colmschate-Vijfhoek	18%	82%	100%	4.237
Colmschate-Zuid	34%	66%	100%	4.108
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	27%	73%	100%	5.382
totaal	42%	58%	100%	41.144

Bron: TAXWOZ

Met een aandeel van 47 procent zijn rijwoningen het meest voorkomende woningtype in het onderzoeksgebied. Etagewoningen en aanverwante bouwvormen als boven- en benedenwoningen en duplexwoningen volgen met een aandeel van 32 procent. Twee-onder-een-kapwoningen kennen een aandeel van 14 procent, vrijstaande woningen sluiten de rij met 7 procent. In Binnenstad en De Hoven, Zandweerd, Borgele en Platvoet, Keizerslanden en Rivierenwijk en Bergweide zijn etagewoningen e.a. in de meerderheid, in de overige gebieden voeren de eengezinswoningen de boventoon. Colmschate-Vijfhoek en de dorpen kennen nauwelijks etagewoningen. Daar zijn, net als in Colmschate-Zuid, vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen veel meer aanwezig dan elders in het onderzoeksgebied.

Tabel 1.4 Samenstelling woningvoorraad naar woningtype, 1 januari 2014

gebied	vrij- staande woning	2-onder- 1-kap- woning	rij- woning	etage- woning e.a.	totaal rel.	totaal abs.
Binnenstad en De Hoven	3%	5%	35%	57%	100%	5.136
Oude Zandweerd	1%	7%	71%	20%	100%	3.689
Zandweerd	1%	3%	37%	59%	100%	2.135
Voorstad West	1%	9%	71%	20%	100%	1.764
Voorstad Centrum	2%	6%	72%	20%	100%	1.358
Voorstad Oost	2%	9%	75%	14%	100%	1.456
Borgele en Platvoet	5%	7%	35%	54%	100%	2.556
Keizerslanden	2%	6%	33%	59%	100%	4.960
Rivierenwijk en Bergweide	2%	2%	43%	54%	100%	1.874
Colmschate-Noord	1%	4%	74%	21%	100%	2.489
Colmschate-Vijfhoek	15%	27%	51%	7%	100%	4.237
Colmschate-Zuid	12%	25%	45%	18%	100%	4.108
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	25%	36%	31%	8%	100%	5.382
totaal	7%	14%	47%	32%	100%	41.144

Bron: TAXWOZ

Naar bouwperiode van de woningvoorraad kent Deventer een verscheidenheid aan wijken. In de Deventer Binnenstad, Raambuurt en Knutteldorp, alle onderdeel van Binnenstad en De Hoven, heeft de afgelopen 15 jaar sloop en vervangende nieuwbouw plaatsgevonden. De oude schil rond de Deventer Binnenstad kent de grootste aandelen vooroorlogse woningen, maar ook hier heeft recent sloop en vervangende nieuwbouw plaatsgevonden. De schil wordt gevormd door Oude Zandweerd, Voorstad West, Voorstad Centrum en Voorstad Oost. Rivierenwijk en Bergweide, Keizerslanden en Zandweerd dateren grotendeels uit de periode 1945-1969, Borgele en Platvoet uit de jaren '70. Vervolgens verplaatste de woningproductie zich naar de uitbreidingslocatie Colmschate, chronologisch in de volgorde Colmschate-Noord, Colmschate-Zuid en Vijfhoek.

Tabel 1.5 Samenstelling woningvoorraad naar bouwperiode, 1 januari 2014

gebied	voor 1945	1945- 1969	1970- 1989	1990 en later	totaal rel.	totaal abs.
Binnenstad en De Hoven	51%	5%	18%	25%	100%	5.136
Oude Zandweerd	53%	21%	12%	15%	100%	3.689
Zandweerd	0%	85%	5%	11%	100%	2.135
Voorstad West	64%	7%	10%	19%	100%	1.764
Voorstad Centrum	68%	4%	2%	26%	100%	1.358
Voorstad Oost	66%	13%	13%	9%	100%	1.456
Borgele en Platvoet	3%	51%	42%	4%	100%	2.556
Keizerslanden	9%	68%	4%	19%	100%	4.960
Rivierenwijk en Bergweide	11%	72%	3%	15%	100%	1.874
Colmschate-Noord	0%	0%	91%	9%	100%	2.489
Colmschate-Vijfhoek	1%	0%	0%	99%	100%	4.237
Colmschate-Zuid	4%	2%	49%	45%	100%	4.108
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	10%	20%	41%	29%	100%	5.382
totaal	22%	25%	23%	29%	100%	41.144

Bron: TAXWOZ

Qua WOZ-waarde van de woningen valt een meerderheid van 57 procent van de woningvoorraad in het goedkope segment tot € 174.000. Het goedkope middensegment, dat zijn woningen tussen € 174.000 en € 200.000, telt 12 procent van alle woningen in Deventer, het dure middensegment tot € 250.000 13 procent. Tot slot is er de dure voorraad met een aandeel van 18 procent. In de meeste gebieden bestaat het grootste deel van de voorraad uit woningen in het goedkope segment. Colmschate-Vijfhoek, Colmschate-Zuid en Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen bevatten in meerderheid woningen in het midden- en dure segment.

Tabel 1.6 Samenstelling woningvoorraad naar WOZ-waarde, 1 januari 2014

gebied	€174.000		€200.000		€250.000 en hoger	totaal rel.	totaal abs.
	tot €174.000	tot €200.000	tot €200.000	tot €250.000			
Binnenstad en De Hoven	52%	15%	14%	19%	100%	5.136	
Oude Zandweerd	70%	10%	10%	11%	100%	3.689	
Zandweerd	83%	9%	4%	4%	100%	2.135	
Voorstad West	66%	8%	20%	6%	100%	1.764	
Voorstad Centrum	79%	9%	6%	5%	100%	1.358	
Voorstad Oost	85%	3%	8%	5%	100%	1.456	
Borgele en Platvoet	76%	10%	4%	10%	100%	2.556	
Keizerslanden	81%	5%	6%	8%	100%	4.960	
Rivierenwijk en Bergweide	90%	4%	3%	3%	100%	1.874	
Colmschate-Noord	73%	15%	10%	2%	100%	2.489	
Colmschate-Vijfhoek	22%	23%	18%	37%	100%	4.237	
Colmschate-Zuid	41%	17%	22%	19%	100%	4.108	
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	18%	16%	20%	45%	100%	5.382	
totaal	57%	12%	13%	18%	100%	41.144	

Bron: TAXWOZ

De koopwoningvoorraad telt minder woningen met een WOZ-waarde tot € 174.000 dan de totale voorraad: 37 procent respectievelijk 57 procent. Vooral Rivierenwijk en Bergweide, Voorstad Oost en Zandweerd kennen een groot aandeel koopwoningen met een lage WOZ-waarde. De overige categorieën WOZ-waarden tellen daarentegen grotere aandelen dan de totale voorraad. Vooral in Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen en Colmschate-Vijfhoek zien we een groot aandeel koopwoningen in de hoogste WOZ-klasse.

Tabel 1.7 Samenstelling koopwoningvoorraad naar WOZ-waarde, 1 januari 2014

gebied	€174.000		€200.000		€250.000 en hoger	totaal rel.	totaal abs.
	tot €174.000	tot €200.000	tot €200.000	tot €250.000			
Binnenstad en De Hoven	27%	20%	20%	33%	100%	2.536	
Oude Zandweerd	56%	14%	14%	16%	100%	2.367	
Zandweerd	73%	13%	5%	10%	100%	891	
Voorstad West	35%	15%	39%	12%	100%	825	
Voorstad Centrum	66%	15%	10%	9%	100%	793	
Voorstad Oost	75%	6%	10%	9%	100%	709	
Borgele en Platvoet	40%	24%	10%	25%	100%	979	
Keizerslanden	56%	9%	14%	22%	100%	1.835	
Rivierenwijk en Bergweide	94%	2%	1%	3%	100%	819	
Colmschate-Noord	70%	18%	10%	3%	100%	1.889	
Colmschate-Vijfhoek	16%	20%	20%	44%	100%	3.489	
Colmschate-Zuid	23%	18%	31%	27%	100%	2.721	
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	4%	13%	24%	59%	100%	3.938	
totaal	37%	16%	18%	29%	100%	23.791	

Bron: TAXWOZ

De WOZ-waarde van de huurwoningvoorraad is vergeleken met de koopwoningvoorraad laag. In nagenoeg alle gebieden bevindt een ruime meerderheid van 76 tot 99 procent van de woningen zich in de laagste WOZ-klasse. Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen en Colmschate-Vijfhoek vormen een uitzondering, met relatief grote aandelen huurwoningen met een hogere WOZ-waarde. Een vergelijking van de tabellen 1.9 en 1.10 leert dat de woningcorporaties Rentree, Woonbedrijf ieder1 en Woonstichting De Marken vooral goedkopen woningen in hun bezit hebben, het bezit van de overige verhuurders telt ook meer woningen in de overige categorieën.

Tabel 1.8 Samenstelling huurwoningvoorraad naar WOZ-waarde, 1 januari 2014

gebied	€174.000		€200.000		€250.000 en hoger	totaal rel.	totaal abs.
	tot €174.000	tot €200.000	tot €250.000	tot €200.000			
Binnenstad en De Hoven	76%	9%	9%	6%	100%	2.600	
Oude Zandweerd	95%	2%	2%	1%	100%	1.322	
Zandweerd	90%	6%	3%	0%	100%	1.244	
Voorstad West	94%	1%	5%	1%	100%	939	
Voorstad Centrum	98%	1%	1%	0%	100%	565	
Voorstad Oost	94%	1%	5%	0%	100%	747	
Borgele en Platvoet	99%	1%	0%	0%	100%	1.577	
Keizerslanden	96%	3%	1%	0%	100%	3.125	
Rivierenwijk en Bergweide	87%	6%	5%	2%	100%	1.055	
Colmschate-Noord	84%	6%	11%	0%	100%	600	
Colmschate-Vijfhoek	48%	36%	10%	6%	100%	748	
Colmschate-Zuid	77%	15%	6%	3%	100%	1.387	
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	57%	26%	11%	6%	100%	1.444	
totaal	85%	8%	5%	2%	100%	17.353	

Bron: TAXWOZ

Tabel 1.9 Samenstelling huurwoningvoorraad woningcorporaties naar WOZ-waarde, 1 januari 2014

gebied	€174.000		€200.000		€250.000 en hoger	totaal rel.	totaal abs.
	tot €174.000	tot €200.000	tot €250.000	tot €200.000			
Binnenstad en De Hoven	87%	8%	4%	1%	100%	1.507	
Oude Zandweerd	98%	1%	1%	0%	100%	1.109	
Zandweerd	99%	0%	1%	0%	100%	483	
Voorstad West	95%	0%	4%	0%	100%	738	
Voorstad Centrum	99%	1%	0%	0%	100%	443	
Voorstad Oost	100%	0%	0%	0%	100%	594	
Borgele en Platvoet	100%	0%	0%	0%	100%	1.200	
Keizerslanden	97%	2%	1%	0%	100%	2.755	
Rivierenwijk en Bergweide	88%	9%	2%	1%	100%	711	
Colmschate-Noord	82%	6%	12%	0%	100%	509	
Colmschate-Vijfhoek	51%	39%	9%	1%	100%	604	
Colmschate-Zuid	96%	2%	0%	1%	100%	851	
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	60%	30%	8%	2%	100%	1.091	
totaal	90%	7%	3%	0%	100%	12.595	

Bron: TAXWOZ

Tabel 1.10 Samenstelling huurwoningvoorraad overige verhuurders naar WOZ-waarde, 1 januari 2014

gebied	€174.000		€200.000		€250.000 en hoger	totaal rel.	totaal abs.
	tot €174.000	tot €200.000	tot €250.000	tot €200.000			
Binnenstad en De Hoven	60%	12%	15%	13%	100%	1.093	
Oude Zandweerd	85%	7%	5%	4%	100%	213	
Zandweerd	85%	10%	5%	0%	100%	761	
Voorstad West	90%	3%	5%	2%	100%	201	
Voorstad Centrum	95%	2%	2%	1%	100%	122	
Voorstad Oost	71%	3%	25%	1%	100%	153	
Borgele en Platvoet	95%	2%	1%	2%	100%	377	
Keizerslanden	90%	5%	2%	3%	100%	370	
Rivierenwijk en Bergweide	85%	0%	11%	4%	100%	344	
Colmschate-Noord	90%	4%	4%	1%	100%	91	
Colmschate-Vijfhoek	33%	22%	18%	28%	100%	144	
Colmschate-Zuid	46%	35%	14%	6%	100%	536	
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	46%	15%	18%	21%	100%	353	
totaal	72%	11%	10%	7%	100%	4.758	

Bron: TAXWOZ

Aan de hand van de antwoorden van de respondenten in het woningmarktonderzoek kunnen we de huurwoningvoorraad ook typeren naar de kale huurprijs van de woningen. In de meeste gebieden overheerst het goedkope segment tot € 597. Colmschate-Noord, Colmschate-Vijfhoek en Colmschate-Zuid kennen de grootste aandelen huurwoningen in het middensegment met een kale huurprijs tussen € 597 en € 699 en de dure huursector vanaf € 699.

Tabel 1.11 Samenstelling huurwoningvoorraad naar kale huurprijs

gebied	tot €597	€597 tot €699	€699 en hoger	totaal rel.
Binnenstad en De Hoven	63%	12%	25%	100%
Oude Zandweerd	79%	14%	7%	100%
Zandweerd	76%	17%	7%	100%
Voorstad West	81%	10%	9%	100%
Voorstad Centrum	78%	18%	4%	100%
Voorstad Oost	62%	34%	4%	100%
Borgele en Platvoet	64%	22%	13%	100%
Keizerslanden	74%	17%	9%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	66%	10%	24%	100%
Colmschate-Noord	52%	34%	14%	100%
Colmschate-Vijfhoek	43%	31%	26%	100%
Colmschate-Zuid	45%	24%	32%	100%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	65%	25%	9%	100%
totaal	66%	19%	15%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

2 KOPEN VAN DE EIGEN HUURWONING

Jaarlijks worden in Deventer enkele tientallen woningen aan de zittende huurders verkocht, ook door de Deventer woningcorporaties. Hoe groot is de belangstelling onder alle huurders in Deventer om de eigen huurwoning te willen kopen? Uit de resultaten van het woningmarktonderzoek kan worden afgeleid dat 7 procent van de ruim 17.000 huurders in Deventer belangstelling zegt te hebben om de eigen huurwoning van de verhuurder te kopen. Dat percentage staat gelijk aan een aantal van 1.200 woningen. Een zeer ruime meerderheid van 83 procent wil de eigen huurwoning niet kopen, 10 procent weet het niet.

Tabel 2.1 laat in aflopende volgorde de meest genoemde redenen zien om de eigen huurwoning te willen kopen. Zo noemt 44 procent van de belangstellenden als reden dat kopen goedkoper is dan huren. Het feit dat bij het kopen van de huurwoning er geen jaarlijkse huurverhoging meer plaatsvindt, is door 42 procent genoemd. De op twee na meest genoemde reden (26%) is het gegeven dat men bij het kopen van de huurwoning eigen baas is en de woning kan verbouwen als men dat wil.

Tabel 2.1 Redenen om de eigen huurwoning te willen kopen (meer antwoorden mogelijk)

reden	genoemd	niet genoemd
kopen is goedkoper dan huren	44%	56%
geen jaarlijkse huurverhoging meer	42%	58%
ben dan eigen baas: kan mijn woning dan verbouwen als ik dat wil	26%	74%
verwerf dan eigen bezit	22%	78%
profiteer dan van waardestijging huis	17%	83%
deel kosten kan worden afgetrokken van de inkomstenbelasting	15%	85%
kan mijn woning dan zelf onderhouden	11%	89%
kan een koopsubsidie krijgen	5%	95%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Onder de 83 procent huurders in het onderzoek die de eigen huurwoning niet willen kopen, is de leeftijd de belangrijkste reden: 38 procent vindt zichzelf te oud om te kopen. Op de tweede en derde plaats volgen "geen zorgen rondom onderhoud" en "als ik huur kan ik makkelijk verhuizen", beide door 21 procent genoemd.

Tabel 2.2 Redenen om de eigen huurwoning niet te willen kopen (meer antwoorden mogelijk)

reden	genoemd	niet genoemd
te oud om woning te kopen	38%	62%
geen zorgen rondom onderhoud	21%	79%
als ik huur kan ik makkelijk verhuizen	21%	79%
woning is niet prettig genoeg	18%	82%
kan vraagprijs niet opbrengen	17%	83%
kan geen hypotheek krijgen	15%	85%
woonomgeving is niet prettig genoeg	13%	87%
geen goede investering/prijs-kwaliteitverhouding niet goed/te duur	12%	88%
kan huurtoeslag krijgen	10%	90%
geen onzekerheid over rentestand/woonlasten per jaar	7%	93%
de verhuurder wil de woning niet verkopen	7%	93%
geen last van waardedaling woning	5%	95%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Nadere bestudering van de leeftijd van de respondenten die zichzelf te oud vinden om de woning te kopen leert dat 44 procent van hen 75 jaar of ouder is, 25 procent is tussen 65 en 74 jaar en 18 procent tussen 55 en 64 jaar.

3 GESCHIKTHEID WONINGVOORRAAD VOOR OUDEREN

Met het ouder worden van de bevolking neemt de behoefte aan voor ouderen geschikte huisvesting toe. Aan de hand van de resultaten van het woningmarktonderzoek kan worden bepaald hoe geschikt de Deventer woningvoorraad voor ouderen is. Bij het bepalen van die geschiktheid wordt een onderscheid gemaakt in:

- specifieke seniorenwoningen;
- overige voor ouderen geschikte woningen: hierbij liggen de woonkamer, keuken, toilet, bad- of douchegelegenheid en ten minste 1 slaapkamer gelijkvloers, bovendien is de woning zonder trappen lopen bereikbaar;
- niet voor ouderen geschikte woningen.

Tabel 3.1 laat zien dat de Deventer woningvoorraad voor 6 procent bestaat uit wat de bewoners seniorenwoningen vinden. De combinatie van ligging van de vertrekken en bereikbaarheid van de woning zonder trappen lopen resulteert in 21 procent overig voor ouderen geschikte woningen. De overige 73 procent van de woningvoorraad is niet geschikt voor ouderen. In hoofdstuk 11 zal bij het presenteren van theoretische tekorten en overschotten op de woningmarkt blijken of de woningvoorraad in Deventer voldoende voor ouderen geschikte woningen bevat.

Tabel 3.1 Samenstelling woningvoorraad naar geschiktheid voor ouderen

gebied	senioren-woning	overig geschikt voor ouderen	niet geschikt voor ouderen	totaal
Binnenstad en De Hoven	3%	26%	71%	100%
Oude Zandweerd	4%	15%	81%	100%
Zandweerd	14%	17%	68%	100%
Voorstad West	3%	16%	81%	100%
Voorstad Centrum	3%	22%	75%	100%
Voorstad Oost	2%	10%	88%	100%
Borgele en Platvoet	9%	31%	60%	100%
Keizerslanden	13%	30%	57%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	1%	32%	67%	100%
Colmschate-Noord	6%	16%	78%	100%
Colmschate-Vijfhoek	2%	14%	84%	100%
Colmschate-Zuid	8%	24%	67%	100%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	6%	16%	77%	100%
totaal	6%	21%	73%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Tabel 3.2 Samenstelling koopwoningvoorraad naar geschiktheid voor ouderen

gebied	senioren-woning	overig geschikt voor ouderen	niet geschikt voor ouderen	totaal
Binnenstad en De Hoven	0%	33%	67%	100%
Oude Zandweerd	1%	10%	89%	100%
Zandweerd	1%	20%	79%	100%
Voorstad West	4%	13%	83%	100%
Voorstad Centrum	0%	7%	93%	100%
Voorstad Oost	0%	1%	99%	100%
Borgele en Platvoet	0%	19%	81%	100%
Keizerslanden	4%	28%	69%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	0%	25%	75%	100%
Colmschate-Noord	1%	9%	89%	100%
Colmschate-Vijfhoek	0%	15%	85%	100%
Colmschate-Zuid	3%	20%	77%	100%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	1%	19%	79%	100%
totaal	1%	18%	81%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Tabel 3.3 Samenstelling huurvoorraad naar geschiktheid voor ouderen

gebied	senioren-woning	overig geschikt voor ouderen	niet geschikt voor ouderen	totaal
Binnenstad en De Hoven	6%	18%	76%	100%
Oude Zandweerd	9%	24%	67%	100%
Zandweerd	24%	16%	61%	100%
Voorstad West	1%	19%	79%	100%
Voorstad Centrum	7%	44%	49%	100%
Voorstad Oost	4%	18%	77%	100%
Borgele en Platvoet	14%	40%	46%	100%
Keizerslanden	18%	31%	51%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	2%	38%	60%	100%
Colmschate-Noord	20%	36%	44%	100%
Colmschate-Vijfhoek	11%	6%	83%	100%
Colmschate-Zuid	19%	33%	48%	100%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	20%	9%	71%	100%
totaal	13%	25%	62%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Een vergelijking van de tabellen 3.2 en 3.3 leert dat de huurwoningvoorraad meer seniorenwoningen en anderszins geschikte woningen telt dan de koopwoningvoorraad. Zandweerd en Keizerslanden bevatten de meeste seniorenwoningen, Rivierenwijk en Bergweide, Borgele en Platvoet en Keizerslanden de meeste overig geschikte woningen. In Voorstad Oost, Colmschate-Vijfhoek, Oude Zandweerd en Voorstad West komen we de grootste aandelen niet voor ouderen geschikte woningen tegen.

Aan bewoners die niet in seniorenwoningen wonen, zijn enkele vervolgvragen gesteld over de geschiktheid van de woning voor als men ouder wordt. Uit tabel 3.4 blijkt dat 52 procent van de bewoners wel eens nadenkt of de woning geschikt is voor als men ouder wordt. Eenzelfde aandeel noemt de woning geschikt om bij het ouder worden zelfstandig te kunnen wonen.

Tabel 3.4 Geschiktheid woning bij ouder worden

	ja	nee	weet niet	totaal
Denkt wel eens na of woning geschikt is voor als men ouder wordt	52%	45%	3%	100%
Woning geschikt om zelfstandig te kunnen blijven wonen bij ouder worden	52%	33%	15%	100%
Aanpassingen in de woning gedaan om langer zelfstandig thuis kunnen wonen	11%	88%	2%	100%
Huidige woning is met kleine ingrepen geschikt te maken voor als men ouder wordt	31%	58%	11%	100%
Bekend met mogelijke aanpassingen in huidige woning om bij ouder worden langer zelfstandig te kunnen blijven wonen	58%	39%	4%	100%
Bekend met de huistest om inzichtelijk te krijgen welke aanpassingen in huidige woning mogelijk zijn	14%	82%	4%	100%
Bereid om zelf geheel of gedeeltelijk te investeren bij inspraak op uit te voeren werkzaamheden bij aanpassingen in huidige woning (huurders)	36%	36%	28%	100%

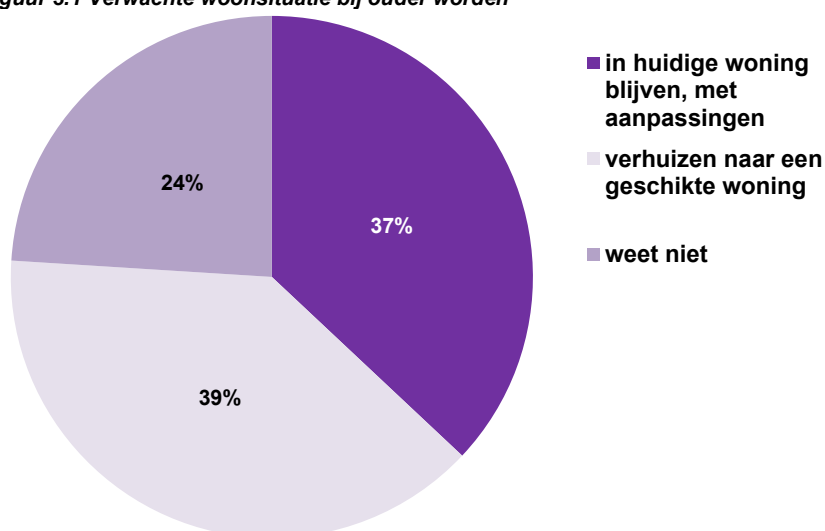
Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

De derde rij in tabel 3.4 laat zien dat in een goede tien procent van de woningen (niet-seniorenwoningen) aanpassingen zijn gedaan om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Daarnaast denkt 30 procent van de bewoners dat de huidige woning met kleine ingrepen geschikt is te maken voor als men ouder wordt, en zegt 58 procent bekend te zijn met mogelijke aanpassingen in de huidige woning. Veertien procent is bekend met de speciaal daarvoor ontwikkelde huistest. De reeds gedane en mogelijke aanpassingen in de huidige woning zijn vooral het aanbrengen van een lift of traplift, het verwijderen van drempels, speciale voorzieningen in toilet of douche en het verbouwen van woning of garage om een slaapkamer gelijkvloers aan te brengen.

Uit de laatste rij in tabel 3.4 blijkt dat 36 procent van de huurders bereid is om zelf geheel of gedeeltelijk te investeren bij inspraak op uit te voeren werkzaamheden bij aanpassingen in de huidige woning.

Desgevraagd antwoordde 37 procent van de huishoudens bij het ouder worden in de huidige woning met eventuele aanpassingen of voorzieningen te blijven wonen. Een vergelijkbaar aandeel van 39 procent wil dan verhuizen naar een woning die voldoende geschikt is, 22 procent weet het nog niet. De 39 procent verhuizers is overigens hoog in vergelijking met de verhuisgeheid onder ouderen: de totale groep verhuisgeneigden in het woningmarktonderzoek bestaat voor 7 procent uit 65-74 jarigen en voor 4 procent uit 75-plussers. De 39 procent verhuizers kan worden onderverdeeld in 36 procent die naar een huurwoning wil verhuizen, 42 procent naar een koopwoning en 22 procent die nog geen voorkeur heeft. Bij verhuizing naar een huurwoning hebben zij een voorkeur voor het goedkope segment (57%), gevolgd door het middensegment (33%) en een kleine voorkeur voor het dure segment (10%). Bij de verhuizers naar een koopwoning is de vraag verdeeld over alle prijsklassen. Ook qua gewenst woningtype zijn de voorkeuren verdeeld.

Figuur 3.1 Verwachte woonsituatie bij ouder worden



Aan de bewoners die als verhuismotief een afnemende gezondheid of het wegvallen van een partner hebben genoemd, zijn nog enkele vragen over alternatieve woonmogelijkheden gesteld. Van hen antwoordde 60 procent wel te willen wonen in een complex met extra mogelijkheden voor sociale contacten en extra aandacht voor veiligheid. De aanwezigheid van alarmering of domotica wordt door 68 procent van de belangstellenden belangrijk gevonden, 49 procent vindt een recreatie- of ontmoetingsruimte belangrijk. De aanwezigheid van een huismeester of servicedienst noemt 22 procent belangrijk.

Tabel 3.5 Woonmogelijkheden bij afnemende gezondheid of wegvallen partner

	ja	nee	weet niet	totaal
Wonen in complex met extra mogelijkheden voor sociale contacten en extra aandacht voor veiligheid	60%	15%	26%	100%
Indien ja:	onbelangrijk	belangrijk	neutraal/weet niet	totaal
aanwezigheid recreatie- of ontmoetingsruimte belangrijk	16%	49%	35%	100%
aanwezigheid huismeester of servicedienst belangrijk	22%	22%	56%	100%
aanwezigheid alarmering of domotica belangrijk	13%	68%	19%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014



4 HUISVESTINGSMOGELIJKHEDEN VOOR JONGEREN

Aan de respondenten in het onderzoek die een thuiswonende zoon of dochter tot 25 jaar hebben die uit huis wil gaan en in de gemeente wil blijven wonen, zijn twee vragen gesteld over huisvestingsmogelijkheden voor jongeren in Deventer. Volgens 7 procent van de desbetreffende ouders zijn er in Deventer voldoende huisvestingsmogelijkheden voor jongeren die uit huis willen gaan, 58 procent antwoordde dat er onvoldoende mogelijkheden zijn en 35 procent wist dit niet. Van de ouders in wiens ogen er te weinig mogelijkheden zijn, noemt 57 procent een tekort aan zelfstandige woonruimte, 2 procent onvoldoende onzelfstandige woonruimte, 35 procent zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte en 6 procent weet het niet.

Tabel 4.1 Huisvestingsmogelijkheden voor jongeren

	ja	nee	weet niet	totaal
Gemeente heeft voldoende huisvestingsmogelijkheden voor jongeren die uit huis willen gaan	7%	58%	35%	100%
Indien nee:				
onvoldoende zelfstandige woonruimte		57%		
onvoldoende onzelfstandige woonruimte		2%		
beide		35%		
weet niet		6%		
totaal		100%		

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Uit het jaarverslag 2013 van Woonkeus Stedendriehoek blijkt dat in 2013 in de deelnemende gemeenten 1.011 jongeren onder 23 jaar actief op zoek waren naar woonruimte. De introductie van loting voor spoedzoekers heeft de slaagkans van jongeren verbeterd. Aan jongeren onder 23 jaar werden in 2013 naast 120 woningen op inschrijfduur ook nog eens 86 lotingwoningen toegewezen. Hun slaagkans steeg op deze manier van 8% in 2011 en 15% in 2012 naar 20% in 2013. De slaagkans van de groep 23-29 jarigen is gestegen van 19% in 2011 en 2012 naar 26% in 2013.

Uit de kwartaalrapportages van Woonkeus Stedendriehoek blijkt dat in het eerste halfjaar van 2014 in Deventer tien procent van de sociale huurwoningen is toegewezen aan jongeren tot 23 jaar en 36 procent aan woningzoekenden in de leeftijd 23 tot en met 29 jaar. In het derde kwartaal ging 9 procent van de toegewezen woningen naar een woningzoekende in de jongste leeftijdsgroep en 33 procent naar de leeftijdsgroep 23-29 jaar.

5 MIGRATIE NAAR EN VAN DEVENTER EN VERHUISMOTIEVEN

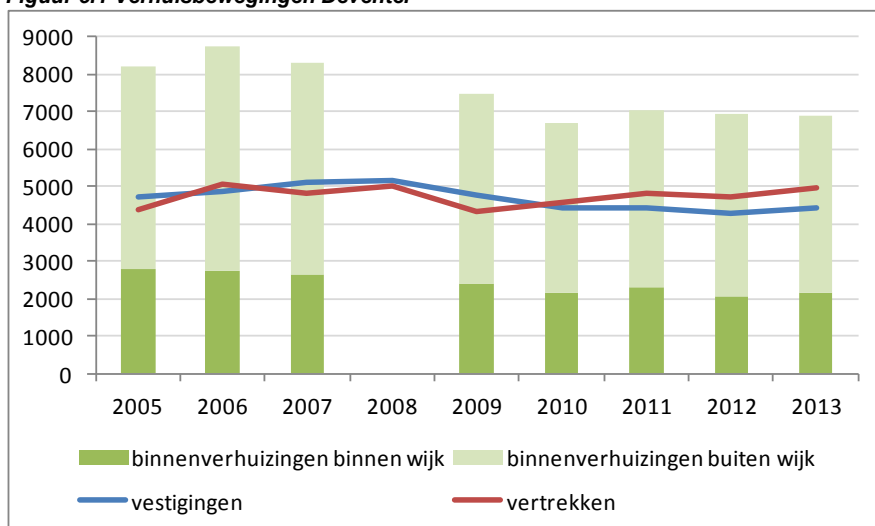
Naast het woningmarktonderzoek heeft team Kennis en Verkenning in mei, juni en juli twee aanverwante analyses uitgevoerd. Deze betreffen een analyse van migratiestromen naar en van Deventer in de periode 2005-2013¹ en een analyse van verhuismotieven onder vestigers in en vertrekkers uit Deventer in de periode 2011-2013². De resultaten van beide analyses zijn in verkorte vorm in dit hoofdstuk opgenomen.

Migratie Deventer 2005-2013

Na een jarenlange bevolkingsgroei is er vanaf 2011 in Deventer sprake van een afname van de bevolking. De natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) levert nog steeds een positieve bijdrage aan de bevolkingsontwikkeling. Een negatief migratiesaldo zorgt de laatste jaren echter voor een afname van de bevolking.

Naast migratiebewegingen zijn er jaarlijks ook veel verhuizingen binnen Deventer. In 2013 zijn er bijna 6.900 mensen verhuisd binnen Deventer. Dat is 7 procent van de totale bevolking. Van alle binnenverhuizingen vindt ruim 30 procent plaats binnen de wijk. De verhuisdynamiek binnen Deventer is wel afgenomen. In de jaren 2005-2007 bedroeg het aantal binnenverhuizingen nog meer dan 8.000 per jaar.

Figuur 5.1 Verhuisbewegingen Deventer



Migratie Deventer naar herkomst en bestemming

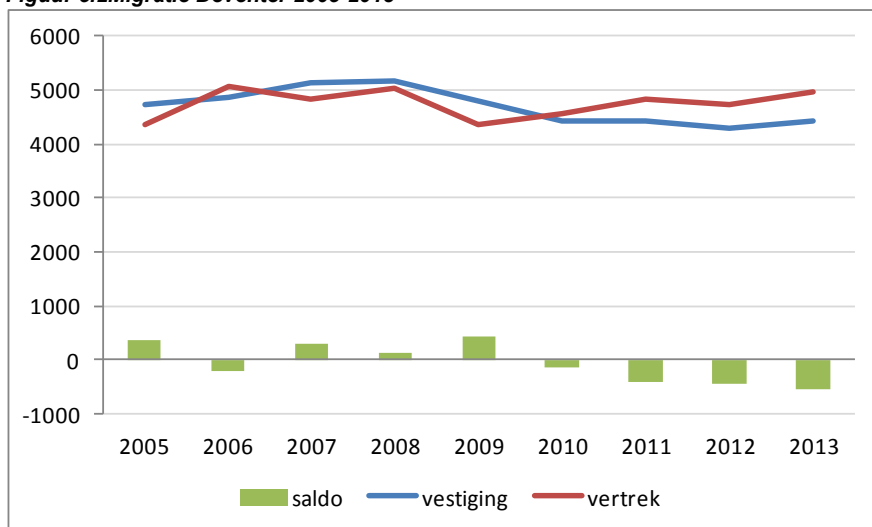
Vanaf 2009 neemt het aantal vertrekken uit Deventer toe en daalt het aantal vestigingen. Deze trends zorgen voor een negatief migratiesaldo vanaf 2010. In 2013 vertrokken er bijna 5.000 personen uit Deventer, terwijl zich ruim 4.400 personen vestigden in Deventer. Dit resulteert in een negatief migratiesaldo van ruim 500 in 2013. Om de achtergronden van deze bevolkingstrends te achterhalen, zijn de migratiestromen nader uitgesplitst naar herkomst/bestemming en leeftijd.

Meer dan 30 procent van alle vestigers in Deventer is afkomstig uit het buitenland. Van alle vertrekkers gaat 25 procent naar het buitenland of vertrekt met onbekende bestemming. Het buitenlandse migratiesaldo is al jaren positief voor Deventer. Verhuismotieven bij buitenlandse migratie zijn vaak gezinsmigratie, studie of werk.

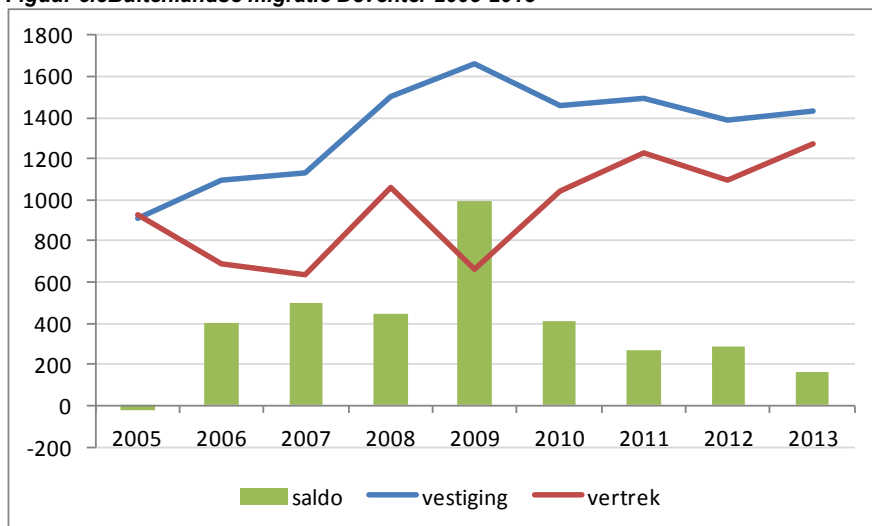
¹ Migratie Deventer 2005-2013, oktober 2014

² Onderzoek Verhuismotieven: vestigers en vertrekkers Deventer 2011-2013, oktober 2014

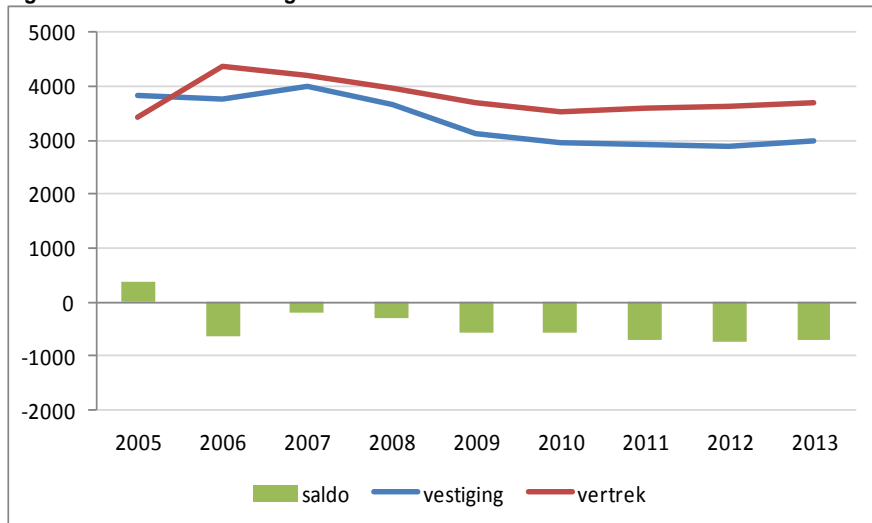
Figuur 5.2 Migratie Deventer 2005-2013



Figuur 5.3 Buitenlandse migratie Deventer 2005-2013



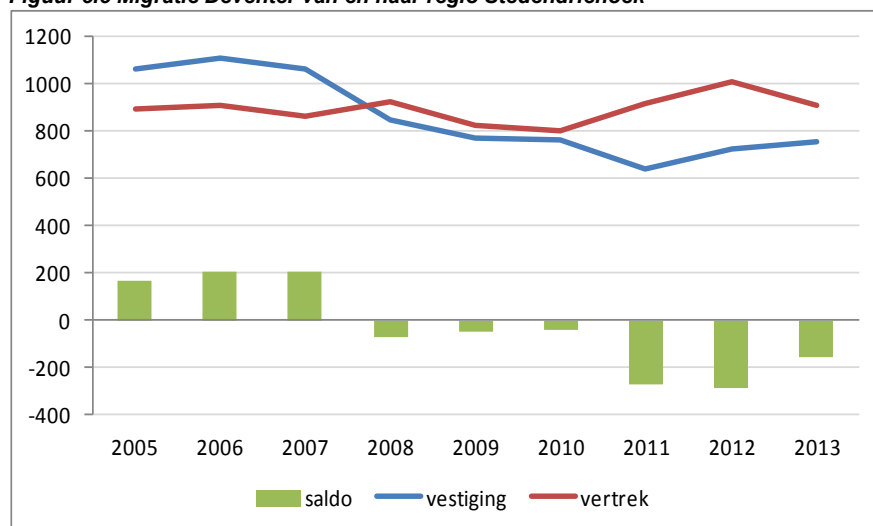
Figuur 5.4 Binnenlandse migratie Deventer 2005-2013



Ondanks de hoge buitenlandse migratie vindt het merendeel van de verhuizingen plaats binnen Nederland. Het aantal binnenlandse vestigingen naar Deventer is de afgelopen jaren teruggelopen naar ongeveer 3.000 per jaar. Het aantal binnenlandse vertrekken bedraagt gemiddeld ruim 3.600 per jaar over de periode 2005-2013. Dit zorgt voor een negatief binnenlands migratiesaldo. De afgelopen 3 jaar bedroeg binnenlands migratiesaldo jaarlijks gemiddeld – 700. Binnenlandse migratiebewegingen hebben verschillende motieven die vaak verband houden met werk of studie.

De migratie van en naar gemeenten binnen de regio Stedendriehoek levert voor Deventer vanaf 2008 een negatief saldo op. Dat betekent dat er meer mensen vertrekken uit Deventer naar andere regiogemeenten dan zich hier vestigen. In 2013 was er een negatief migratiesaldo van 150 binnen de regio. Tot en met 2007 was er sprake van een positief migratiesaldo binnen de regio. Na 2007 is vooral het aantal vestigingen in Deventer vanuit een regiogemeente afgenomen. Deze korte afstandsmigratie heeft vaak te maken met huishoudenovergangen en woonmotieven.

Figuur 5.5 Migratie Deventer van en naar regio Stedendriehoek



Migratie Deventer naar leeftijd

Voor alle leeftijdsgroepen was er in 2013 een negatief migratiesaldo te zien. Meer dan de helft van alle migratiebewegingen wordt gemaakt door jongeren in de leeftijd van 15-29 jaar. Naarmate men ouder wordt blijkt de verhuiscgenigheid minder te worden. Om deze reden worden hier nog uitsluitend achtergrondkenmerken van deze leeftijdsgroep gepresenteerd en niet van de andere leeftijdsgroepen.

Bij de jongeren van 15-29 jaar is er de laatste drie jaar een afnemend aantal vestigingen en een toename van het aantal vertrekken te zien. Dit resulteert in een negatief migratiesaldo voor deze leeftijdsgroep. De belangrijkste verhuismotieven voor jongeren zijn op zich zelf gaan wonen, samenwonen of studeren.

Het binnenlandse migratiesaldo van jongeren is de laatste jaren negatief. Dat wil zeggen dat er meer jongeren vertrekken uit Deventer dan zich vestigen. In 2013 vertrokken er ruim 1.900 jongeren uit Deventer naar een andere gemeente in Nederland. Het aantal jongeren dat in 2013 vanuit een andere gemeente in Nederland naar Deventer verhuisde, bedroeg ruim 1.600.

Hoewel het totale binnenlandse migratiesaldo voor jongeren van 15-29 jaar al een aantal jaren negatief is, was Deventer voor deze groep jongeren wel aantrekkelijk vanuit de regiogemeenten. Het aantal vestigingen vanuit een andere regiogemeente naar Deventer is wel aan het afnemen. Het aantal vertrekken naar een regiogemeente is echter stijgende. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat het migratiesaldo voor jongeren van en naar regiogemeenten in 2011 en 2012 negatief was. Verhuizingen over korte afstand hebben voor een groot deel demografische (zelfstandig wonen of samenwonen) en woning gerelateerde redenen.

Verhuismotieven vestigers

Op de vraag in het verhuismotievenonderzoek waarom respondenten naar Deventer zijn verhuisd, konden meerdere antwoorden worden aangekruist. De meest genoemde motieven waren: aantrekkelijke stad (38%), eigen werk/werk partner (33%), familie woont hier (23%) en aantrekkelijk wonen (19%). De minst genoemde motieven waren studie (6%) en school van kind of kinderen (4%). Respondenten vulden ook relatief vaak in dat zij vanwege hun relatie in Deventer zijn komen wonen, omdat bijvoorbeeld hun partner al een huis had en men ging samenwonen. Ook heimwee naar de geboortestad was voor een aantal respondenten reden om terug te keren. Tenslotte gaven enkele respondenten aan dat de gunstige ligging en de goede (trein)verbindingen reden waren om zich te vestigen in Deventer.

Vestigingsredenen wijk in Deventer

Op de vraag waarom respondenten zich hebben gevestigd in de wijk waarin zij nu woonachtig zijn, konden ook meerdere antwoorden worden aangekruist. Hier waren de meest genoemde motieven aantrekkelijke wijk (39%), voorzieningen (21%), kon hier makkelijk een woning vinden (21%) en familie dichtbij (17%).

Doorstroommatrix vestigers Deventer

Het volgende schema laat de doorstroming van de laatste woonsituatie buiten Deventer naar de huidige woonsituatie in Deventer zien. In het schema is een onderscheid gemaakt naar huur- en koopsector en bijbehorende prijskassen.

Figuur 5.6 Doorstroommatrix vestigers Deventer

		HUIDIGE WOONSITUATIE						woon niet zelfstandig/ ben inwonend	totaal
		huur tot € 597	huur € 597 tot € 699	huur € 699 en hoger	koop tot € 174.000	koop € 174.000 tot € 250.000	koop € 250.000 of hoger		
VORIGE WOONSITUATIE	huur tot € 597	9,7%	4,9%	4,7%	3,4%	4,3%	3,5%	1,5%	31,9%
	huur € 597 tot € 699	0,7%	1,1%	2,4%	1,3%	1,1%	1,1%	0,6%	8,4%
	huur € 699 en hoger	0,7%	0,4%	5,0%	0,7%	0,9%	1,5%	0,2%	9,5%
	koop tot € 174.000	0,7%	0,7%	0,9%	1,7%	1,5%	1,7%	0,4%	7,6%
	koop € 174.000 tot € 250.000	0,7%	0,6%	1,9%	1,1%	2,2%	2,1%	0,0%	8,6%
	koop € 250.000 en hoger	0,6%	0,6%	1,9%	1,3%	2,1%	6,5%	0,0%	12,9%
	woonde niet zelfstandig/ inwonend	7,1%	2,6%	2,1%	3,4%	1,9%	0,7%	3,4%	21,1%
totaal	20,3%	10,8%	18,8%	12,9%	14,0%	17,2%	6,0%	100,0%	

Bron: Verhuismotievenonderzoek gemeente Deventer (n=545)

De belangrijkste conclusies uit de doorstroommatrix zijn:

- 30 procent die elders een woning huurde, is verhuisd naar een Deventer huurwoning;
- 18 procent die elders een woning huurde, heeft in Deventer een woning gekocht;
- 9 procent die elders een koopwoning bezat, is doorgestroomd naar een huurwoning in Deventer;
- 20 procent die elders een koopwoning bezat, is doorgestroomd naar een koopwoning in Deventer;
- 12 procent die elders nog niet zelfstandig woonde, is in Deventer een woning gaan huren;

- 6 procent die elders nog niet zelfstandig woonde, heeft in Deventer een huis gekocht.

Negentig procent van de vestigers antwoordde dat Deventer zeker hun voorkeur had bij hun verhuizing. De overige tien procent was liever gaan wonen in een andere gemeente dan Deventer.

Verhuismotieven vertrekkers

Waarom hebben voormalige inwoners van Deventer zich elders gevestigd? In het verhuismotievenonderzoek konden de respondenten meerdere antwoorden geven. De meest genoemde redenen waren: eigen werk/werk partner (26%), aantrekkelijke stad en/of aantrekkelijk wonen (18%), familie woont hier (17%), studie (16%), kon hier makkelijke een woning vinden (9%) en kon in Deventer geen geschikte woning vinden (8%)

Doorstroommatrix vertrekkers Deventer

Het volgende schema laat de doorstroming van de laatste woonsituatie in Deventer naar de huidige woonsituatie buiten Deventer zien. In het schema is een onderscheid gemaakt naar huur- en koopsector en bijbehorende prijsklassen.

Figuur 5.7 Doorstroommatrix vertrekkers Deventer

		HUIDIGE WOONSITUATIE						woon niet zelfstandig/ ben inwonend	totaal
		huur tot € 597	huur € 597 tot € 699	huur € 699 en hoger	koop tot € 174.000	koop € 174.000 tot € 250.000	koop € 250.000 en hoger		
WOON- SITUATIE IN DEVEN- TER	huur tot € 597	9,3%	3,2%	4,4%	3,1%	4,9%	1,4%	4,0%	30,4%
	huur € 597 tot € 699	1,2%	1,1%	2,6%	1,3%	0,5%	1,6%	0,4%	8,6%
	huur € 699 en hoger	1,0%	0,7%	3,7%	0,6%	1,0%	2,4%	0,1%	9,5%
	koop tot € 174.000	0,5%	1,1%	1,2%	1,1%	1,7%	3,1%	0,4%	9,0%
	koop € 174.000 tot € 250.000	0,6%	0,5%	1,2%	0,7%	2,0%	4,0%	0,5%	9,5%
	koop € 250.000 en hoger	0,4%	0,2%	1,3%	0,2%	0,4%	4,2%	0,1%	6,8%
	woonde niet zelfstandig/ inwonend	14,1%	1,9%	1,7%	1,2%	1,1%	1,2%	5,0%	26,2%
totaal	27,1%	8,7%	16,2%	8,3%	11,5%	17,8%	10,4%	100,0%	

Bron: Verhuismotievenonderzoek gemeente Deventer (n=858)

De belangrijkste conclusies uit de doorstroommatrix zijn:

- 27 procent die in Deventer een woning huurde, is doorgestroomd naar een huurwoning elders;
- 17 procent die in Deventer een woning huurde, heeft elders een woning gekocht;
- 17 procent die in Deventer een koopwoning bezat, is doorgestroomd naar een koopwoning elders;
- 7 procent die in Deventer een koopwoning bezat, is doorgestroomd naar een huurwoning elders;
- 18 procent die in Deventer nog niet zelfstandig woonde, is elders een woning gaan huren;
- 4 procent die in Deventer nog niet zelfstandig woonde, heeft elders een huis gekocht.

6 TEVREDENHEID WOONSITUATIE EN VERHUISGENEIGDHEID

Een motief voor bewoners om te verhuizen kan ontevredenheid over de huidige woning en woonomgeving zijn. Hoe tevreden zijn inwoners van Deventer over deze zaken? Hoeveel inwoners overwegen om in de komende 5 jaar te verhuizen? Wat zijn voor hen redenen om (niet) te verhuizen? Zijn verhuisgeneigden al actief op de woningmarkt, en welke zaken vinden ze belangrijk in de nieuwe woonbuurt?. Dit hoofdstuk geeft antwoord op deze vragen.

Tevredenheid woning en woonomgeving

Inwoners van Deventer zijn in ruime mate tevreden over de huidige woning. Uit tabel 6.1 blijkt dat 46 procent van de bevolking tevreden is, 41 procent is zeer tevreden. Het aantal ontevreden inwoners bedraagt 4 procent, 8 procent is tevreden noch ontevreden. De grootste aandelen tevreden bewoners treffen we aan in Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen (95%), Colmschate-Zuid (93%) en Borgele en Platvoet (93%). De kleinste aandelen vinden we in Keizerslanden (77%), Rivierenwijk en Bergweide (77%) en Voorstad West (80%). In deze drie gebieden is een relatief groot deel van de bewoners tevreden noch ontevreden over de huidige woning.

Tabel 6.1 Tevredenheid bewoners over huidige woning

huidige woonlocatie	zeer tevreden	tevreden	tevreden noch ontevreden	ontevreden	zeer ontevreden	totaal
Binnenstad en De Hoven	39%	47%	9%	3%	3%	100%
Oude Zandweerd	35%	55%	4%	6%	0%	100%
Zandweerd	37%	46%	10%	5%	2%	100%
Voorstad West	42%	38%	14%	3%	3%	100%
Voorstad Centrum	37%	51%	9%	2%	1%	100%
Voorstad Oost	39%	48%	8%	4%	1%	100%
Borgele en Platvoet	43%	50%	6%	1%	0%	100%
Keizerslanden	30%	47%	17%	5%	1%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	26%	51%	12%	7%	4%	100%
Colmschate-Noord	38%	52%	5%	2%	3%	100%
Colmschate-Vijfhoek	47%	43%	7%	2%	1%	100%
Colmschate-Zuid	51%	42%	6%	1%	0%	100%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	54%	41%	4%	1%	0%	100%
totaal	41%	46%	8%	3%	1%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Tabel 6.2 Tevredenheid bewoners over huidige woonomgeving

huidige woonlocatie	zeer tevreden	tevreden	tevreden noch ontevreden	ontevreden	zeer ontevreden	totaal
Binnenstad en De Hoven	33%	50%	13%	3%	1%	100%
Oude Zandweerd	28%	50%	15%	3%	4%	100%
Zandweerd	32%	55%	8%	4%	1%	100%
Voorstad West	30%	38%	16%	12%	5%	100%
Voorstad Centrum	21%	50%	14%	11%	3%	100%
Voorstad Oost	19%	50%	23%	7%	2%	100%
Borgele en Platvoet	37%	52%	8%	2%	2%	100%
Keizerslanden	24%	49%	15%	6%	6%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	16%	48%	22%	12%	2%	100%
Colmschate-Noord	26%	53%	14%	6%	2%	100%
Colmschate-Vijfhoek	33%	50%	14%	3%	1%	100%
Colmschate-Zuid	38%	48%	12%	1%	1%	100%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	46%	43%	8%	3%	0%	100%
totaal	31%	49%	13%	5%	2%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

De tevredenheid onder de inwoners over de huidige woonomgeving bedraagt in totaal 80 procent, onder te verdelen in 49 procent tevreden en 31 procent zeer tevreden. Daarnaast is 7 procent ontevreden tot zeer ontevreden, 13 procent is tevreden nog ontevreden. De grootste aandelen tevreden vinden we in Borgele en Platvoet en Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen (89%), veruit het kleinste aandeel in Rivierenwijk en Bergweide (64%). Laatstgenoemd gebied telt met Voorstad Oost de grootste groep tevreden noch ontevreden inwoners (22% resp. 23%).

De beide overzichten hieronder zijn afkomstig uit de eerder dit jaar verschenen Monitor Leefbaarheid en Veiligheid 2014. Het eerste overzicht toont de tevredenheid van de bewoners over enkele voorzieningen in de wijk. Het tweede overzicht geeft de aandelen bewoners weer die vinden dat bepaalde vormen van overlast door bedrijvigheid vaak of soms in de wijk voorkomen. Deze zaken kunnen van invloed zijn op de tevredenheid van de bewoner over zijn of haar leefomgeving.

Resultaten tevredenheid over voorzieningen naar wijk

	winkels	basis- onderwijs	OV	parkeren	afval- in- zameling	schoon- houden
Binnenstad	90%	71%	71%	41%	51%	52%
De Hoven	71%	79%	29%	33%	95%	76%
Zandweerd	93%	66%	76%	51%	79%	56%
Voorstad	84%	70%	69%	44%	75%	37%
Borgele en Platvoet	72%	59%	90%	73%	78%	57%
Keizerslanden	92%	67%	80%	63%	67%	41%
Rivierenwijk Bergweide	70%	41%	69%	42%	59%	26%
Colmschate-Noord	94%	76%	61%	41%	72%	40%
Colmschate-Vijfhoek	90%	92%	83%	48%	78%	56%
Colmschate-Zuid	98%	86%	79%	56%	87%	64%
Diepenveen	72%	82%	8%	74%	87%	69%
Schalkhaar	86%	82%	51%	73%	91%	59%
Lettele en Okkenbroek	69%	77%	47%	78%	93%	68%
Bathmen	65%	81%	45%	80%	83%	61%
Deventer	86%	76%	68%	55%	76%	53%

Resultaten komt vaak of soms voor overlast door bedrijvigheid

	geluidsoverlast	stankoverlast	zorgen over veiligheid
Binnenstad	39%	23%	11%
De Hoven	3%	3%	8%
Zandweerd	4%	2%	8%
Voorstad	25%	10%	10%
Borgele en Platvoet	7%	8%	8%
Keizerslanden	7%	7%	8%
Rivierenwijk en Bergweide	14%	32%	23%
Colmschate-Noord	12%	9%	10%
Colmschate-Vijfhoek	9%	7%	5%
Colmschate-Zuid	13%	17%	12%
Diepenveen	7%	1%	5%
Schalkhaar	6%	6%	6%
Lettele en Okkenbroek	8%	11%	13%
Bathmen	25%	5%	12%
Deventer	15%	11%	9%

Verhuisgeneigdheid

De respondenten in het woningmarktonderzoek die hebben aangegeven binnen 5 jaar te willen verhuizen of al andere huisvesting of een bouwkaavel gevonden hebben, noemen we verhuisgeneigden. Van de volwassen Deventer bevolking wil 16 procent in de komende jaren beslist ver-

huizen, 23 procent wil eventueel verhuizen en 2 procent heeft inmiddels huisvesting of een bouwkaavel gevonden. De totale verhuisceneigdhed bedraagt daarmee 41 procent, 55 procent zal beslist niet verhuizen en 4 procent weet het nog niet. De verhuisceneigdhed is het grootst in Rivierenwijk en Bergweide (50%), Binnenstad en De Hoven (49%) en Voorstad West en Centrum (47% elk). In Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen (29%), Borgele en Platvoet (33%) en Zandweerd (38%) is de verhuisceneigdhed het geringst.

Tabel 6.3 Verhuisceneigdhed bewoners in komende 5 jaar

huidige woonlocatie	geen verhuizing	eventueel verhuizing	beslist verhuizing	huisvesting gevonden/bouwkaavel	weet niet	totaal rel.	totaal abs.
Binnenstad en De Hoven	48%	26%	19%	4%	3%	100%	8.570
Oude Zandweerd	53%	24%	17%	3%	3%	100%	6.410
Zandweerd	54%	19%	16%	3%	7%	100%	3.100
Voorstad West	50%	22%	23%	2%	3%	100%	3.120
Voorstad Centrum	45%	30%	16%	1%	8%	100%	2.500
Voorstad Oost	52%	27%	14%	2%	5%	100%	2.560
Borgele en Platvoet	63%	11%	21%	1%	4%	100%	4.290
Keizerslanden	51%	25%	17%	3%	4%	100%	7.990
Rivierenwijk en Bergweide	47%	21%	28%	1%	3%	100%	3.600
Colmschate-Noord	53%	24%	19%	0%	4%	100%	4.870
Colmschate-Vijfhoek	52%	26%	15%	2%	4%	100%	8.460
Colmschate-Zuid	61%	22%	14%	1%	2%	100%	7.800
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	67%	20%	9%	0%	4%	100%	10.770
totaal	55%	23%	16%	2%	4%	100%	74.040

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Tabel 6.4 Verhuistermijn verhuisceneigde bewoners in komende 5 jaar

huidige woonlocatie	binnen een half jaar	over een half jaar tot een jaar	over 1 tot 2 jaar	over 2 tot 5 jaar	nog niet precies bekend	totaal
Binnenstad en De Hoven	11%	10%	20%	22%	37%	100%
Oude Zandweerd	11%	13%	9%	22%	45%	100%
Zandweerd	14%	14%	7%	21%	43%	100%
Voorstad West	7%	20%	8%	16%	49%	100%
Voorstad Centrum	9%	10%	11%	15%	54%	100%
Voorstad Oost	5%	7%	8%	18%	62%	100%
Borgele en Platvoet	13%	10%	17%	23%	38%	100%
Keizerslanden	11%	10%	18%	17%	44%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	8%	10%	24%	21%	37%	100%
Colmschate-Noord	2%	27%	6%	17%	47%	100%
Colmschate-Vijfhoek	9%	5%	11%	26%	49%	100%
Colmschate-Zuid	12%	9%	9%	28%	41%	100%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	8%	5%	14%	18%	55%	100%
totaal	9%	11%	13%	21%	45%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Van de verhuisceneigden weet een aandeel van 45% nog niet precies wanneer ze in de komende 5 jaar gaan verhuizen. Een op de vijf verhuisceneigden wil binnen een jaar verhuizen, waaronder 9 procent binnen een half jaar en 11 procent over een half jaar tot een jaar. Colmschate-Noord, Zandweerd en Voorstad West tellen met aandelen van bijna dertig procent de meeste korte termijn verhuizers (binnen een jaar), Colmschate-Zuid en Colmschate-Vijfhoek de meeste lange termijn verhuizers (over 2 tot 5 jaar). Tabel 6.5 laat de samenstelling van de groep verhuisceneigden naar leeftijd zien. In de meeste gebieden zijn de verhuisceneigden vooral 18-24 jarigen en 25-34 jarigen.

Tabel 6.5 Samenstelling verhuiscandidate bewoners naar leeftijd

huidige woonlocatie	18-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder	totaal
Binnenstad en De Hoven	23%	31%	22%	11%	8%	5%	1%	100%
Oude Zandweerd	15%	34%	16%	12%	14%	7%	2%	100%
Zandweerd	12%	31%	22%	12%	6%	7%	11%	100%
Voorstad West	36%	24%	19%	13%	6%	2%	0%	100%
Voorstad Centrum	25%	23%	20%	17%	9%	4%	1%	100%
Voorstad Oost	27%	28%	19%	13%	5%	6%	1%	100%
Borgele en Platvoet	26%	13%	20%	14%	12%	11%	4%	100%
Keizerslanden	14%	34%	16%	13%	10%	8%	5%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	27%	37%	13%	12%	4%	4%	3%	100%
Colmschate-Noord	20%	20%	17%	22%	13%	7%	1%	100%
Colmschate-Vijfhoek	18%	20%	28%	18%	10%	6%	0%	100%
Colmschate-Zuid	25%	9%	15%	23%	13%	9%	7%	100%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	21%	13%	12%	14%	15%	14%	11%	100%
totaal	21%	25%	18%	15%	10%	7%	4%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

(Niet-)verhuisredenen

Wat beweegt bewoners om de komende jaren te verhuizen? Het grootste deel van de verhuiscandidate bewoners (24%) vindt de woning te klein. Werk of verandering van baan is voor 13 procent aanleiding om te verhuizen, op de voet gevolgd door het willen kopen van een woning (12%), huwelijk of samenwonen (11%), zelfstandig willen wonen (10%) en een te grote woning (10%). Overige redenen zijn door minder dan tien procent van de verhuiscandidate bewoners genoemd.

Tabel 6.6 Verhuisredenen (meer antwoorden mogelijk)

verhuisreden	genoemd	niet genoemd
woning is te klein	24%	76%
werk/verandering van baan	13%	87%
wil een woning kopen	12%	88%
huwelijk of samenwonen	11%	89%
wil zelfstandig gaan wonen	10%	90%
woning is te groot	10%	90%
de soort bebouwing	9%	91%
schoonhouden/onderhoud woning/tuin wordt te zware belasting	9%	91%
gezondheid of behoefte aan zorg	8%	92%
het slechte onderhoud van de buurt	7%	93%
studie	7%	93%
wil een woning huren	5%	95%
scheiding	2%	98%
overlijden partner	2%	98%
gedwongen verhuizing door sloop	0%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

De veruit belangrijkste redenen om niet te willen verhuizen zijn de tevredenheid over de huidige woning (88%) en woonomgeving (66%). Op ruime afstand volgt "ik wil niet weg uit deze buurt" met een aandeel van 25 procent op de derde plek. Twaalf procent voert als reden om niet te verhuizen aan dat men nog niet zo lang in de huidige woning woont.



Tabel 6.7 Niet-verhuisredenen (meer antwoorden mogelijk)

niet-verhuisredenen	genoemd	niet genoemd
ik ben tevreden met mijn woning	88%	12%
ik ben tevreden met mijn woonomgeving	66%	34%
ik wil niet weg uit deze buurt	25%	75%
ik woon hier nog niet zo lang/ben net verhuisd	12%	88%
verhuizen kost teveel	10%	90%
huizenmarkt is momenteel ongunstig	9%	91%
ik ben te oud om te verhuizen	7%	93%
huurprijs andere woningen te hoog	7%	93%
ik wil nog thuis blijven wonen	6%	94%
ik verbouw liever	5%	95%
ik wil dichtbij mijn werk, bedrijf of studie blijven wonen	5%	95%
ik kan (waarschijnlijk) geen geschikte woning vinden	2%	98%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Belangrijke zaken in de nieuwe woonbuurt

Welke zaken worden door verhuisgeneigden in de nieuwe woonbuurt belangrijk gevonden? In tabel 6.6 steekt "zich thuis voelen in de buurt" (71%) met kop en schouders boven de andere zaken uit. Winkels voor dagelijkse boodschappen (58%), groen (55%), geen overlast van omwonenden en/of jongeren (54%) en geen rommel op straat (47%) nemen de plaatsen twee tot en met vijf voor hun rekening.

Tabel 6.8 Belangrijk gevonden zaken in (nieuwe) woonbuurt (meer antwoorden mogelijk)

belangrijk gevonden	genoemd	niet genoemd
zich thuis voelen in de buurt	71%	29%
winkels voor dagelijkse boodschappen	58%	42%
groen	55%	45%
geen overlast van omwonenden en/of jongeren	54%	46%
geen rommel op straat	47%	53%
geen hondenpoep op straat	40%	60%
aantrekkelijke bebouwing in de buurt	39%	61%
openbaar vervoer	37%	63%
geen bekladding van muren en/of gebouwen	36%	64%
openbare parkeergelegenheid	34%	66%
de veiligheid van de verkeerssituatie	34%	66%
een gezellige buurt met veel saamhorigheid	30%	70%
geen vernielingen van tram- of bushaltes	25%	75%
veel contact met directe burens	17%	83%
speelgelegenheid voor jonge kinderen	17%	83%
basisscholen	15%	85%
veel contact met andere buurtbewoners	14%	86%
voorzieningen voor jongeren tussen 12 en 18 jaar	8%	92%
voorzieningen voor ouderen (bijvoorbeeld een ontmoetingsplek)	8%	92%
kinderdagverblijf, crèche en/of peterspeelzaal	7%	93%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Gewenste woonsituatie

Tabel 6.9 laat de gewenste woonsituatie na verhuizing zien. In totaal 95 procent van de verhuisgeneigden wil na verhuizing in een gewone woning wonen, 5 procent heeft behoefte aan andere huisvesting als studentenhuizen en wooneenheden. Vooral verhuisgeneigden uit Colmschate-Zuid en Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen hebben behoefte aan andere huisvesting.

Negen procent van de verhuisgeneigden wil het liefst naar een nieuwbouwwoning verhuizen, 91 procent heeft geen vraag naar een nieuwbouwwoning. Opvallend groot is het aandeel verhuisgeneigden in Voorstad Oost dat naar een nieuwbouwwoning wil (33%).

Tabel 6.9 Gewenste woonsituatie na verhuizing

huidige woonlocatie	woning	anders-gehuus-vest	totaal	vraag nieuw-bouw-woning	geen vraag nieuw-bouw	totaal
Binnenstad en De Hoven	100%	0%	100%	5%	95%	100%
Oude Zandweerd	95%	5%	100%	5%	95%	100%
Zandweerd	98%	2%	100%	10%	90%	100%
Voorstad West	94%	6%	100%	5%	95%	100%
Voorstad Centrum	99%	1%	100%	8%	92%	100%
Voorstad Oost	100%	0%	100%	33%	67%	100%
Borgele en Platvoet	98%	2%	100%	6%	94%	100%
Keizerslanden	98%	2%	100%	15%	85%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	100%	0%	100%	7%	93%	100%
Colmschate-Noord	99%	1%	100%	6%	94%	100%
Colmschate-Vijfhoek	93%	7%	100%	13%	87%	100%
Colmschate-Zuid	85%	15%	100%	11%	89%	100%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	87%	13%	100%	9%	91%	100%
totaal	95%	5%	100%	9%	91%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Type verhuizer

Een ruime meerderheid van 82 procent van de verhuisgeneigden is doorstromer op de woningmarkt, 18 procent betreedt voor het eerst als zelfstandig huishouden de woningmarkt. Veruit de meeste starters zien we in Voorstad West (34%), gevolgd door Colmschate-Zuid (26%), Colmschate-Noord (25%) en Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen (23%).

Tabel 6.10 Type verhuizer

huidige woonlocatie	starter	door-stromer	totaal
Binnenstad en De Hoven	14%	86%	100
Oude Zandweerd	18%	82%	100
Zandweerd	10%	90%	100
Voorstad West	34%	66%	100
Voorstad Centrum	16%	84%	100
Voorstad Oost	13%	87%	100
Borgele en Platvoet	20%	80%	100
Keizerslanden	10%	90%	100
Rivierenwijk en Bergweide	11%	89%	100
Colmschate-Noord	25%	75%	100
Colmschate-Vijfhoek	14%	86%	100
Colmschate-Zuid	26%	74%	100
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	23%	77%	100
totaal	18%	82%	100

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Actief verhuisgeneigden

Van alle verhuisgeneigden in het onderzoek zegt de helft in het afgelopen half jaar actie te hebben ondernomen om te verhuizen, ruim een kwart is minstens een half jaar op zoek naar woonruimte. Vooral in Borgele en Platvoet en Colmschate-Vijfhoek zijn verhuisgeneigden actief. Veruit het minst actief op zoek is men in Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen en Voorstad Oost.

Tabel 6.11 Actie ondernomen door verhuiscandidate om te verhuizen

huidige woonlocatie	in afgelopen half jaar actie			minstens half jaar actief		
	ja	nee	totaal	ja	nee	totaal
Binnenstad en De Hoven	50%	50%	100%	28%	72%	100%
Oude Zandweerd	48%	52%	100%	17%	83%	100%
Zandweerd	51%	49%	100%	27%	73%	100%
Voorstad West	49%	51%	100%	21%	79%	100%
Voorstad Centrum	52%	48%	100%	27%	73%	100%
Voorstad Oost	38%	62%	100%	19%	81%	100%
Borgele en Platvoet	64%	36%	100%	36%	64%	100%
Keizerslanden	53%	47%	100%	36%	64%	100%
Rivierenwijk en Bergweide	53%	47%	100%	31%	69%	100%
Colmschate-Noord	46%	54%	100%	26%	74%	100%
Colmschate-Vijfhoek	58%	42%	100%	33%	67%	100%
Colmschate-Zuid	46%	54%	100%	23%	77%	100%
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	34%	66%	100%	18%	82%	100%
totaal	49%	51%	100%	27%	73%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Kunnen verhuiscandidate in het woningaanbod de woning van hun keuze vinden? "Ja", antwoordde een kwart van de respondenten op deze vraag, veertig procent kan de woning van zijn of haar keuze niet vinden, 35 procent zegt dit niet te weten. Vooral verhuiscandidate in Keizerslanden, Voorstad Oost en Rivierenwijk en Bergweide kunnen de woning van hun keuze niet vinden. De meest genoemde redenen hiervoor zijn het te dure woningaanbod (56%) en geen aanbod daar waar men wil wonen (44%).

Tabel 6.12 Verhuiscandidate kunnen in woningaanbod woning van hun keuze vinden

huidige woonlocatie	ja	nee	weet		totaal
			niet	totaal	
Binnenstad en De Hoven	25%	38%	37%	100%	
Oude Zandweerd	19%	44%	38%	100%	
Zandweerd	21%	36%	43%	100%	
Voorstad West	33%	14%	53%	100%	
Voorstad Centrum	23%	40%	37%	100%	
Voorstad Oost	16%	49%	35%	100%	
Borgele en Platvoet	29%	43%	28%	100%	
Keizerslanden	24%	53%	23%	100%	
Rivierenwijk en Bergweide	21%	48%	31%	100%	
Colmschate-Noord	18%	36%	46%	100%	
Colmschate-Vijfhoek	36%	39%	26%	100%	
Colmschate-Zuid	34%	31%	35%	100%	
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	18%	40%	42%	100%	
totaal	25%	40%	35%	100%	

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Tabel 6.13 Redenen waarom verhuiscandidate gewenst aanbod niet kunnen vinden (meer antwoorden mogelijk)

reden	ge-noemd	niet ge-noemd	totaal
woningen te duur	56%	44%	100%
geen aanbod daar waar ik wil wonen	44%	56%	100%
kwaliteit woningen niet goed	13%	87%	100%
woningen te klein	11%	89%	100%
geen aanbod van seniorenwoningen	9%	91%	100%
geen aanbod van starterswoningen	9%	91%	100%
geen bouwkveld beschikbaar	5%	95%	100%
woningen te groot	3%	97%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014



7 ECONOMISCHE CRISIS EN WOONMAATREGELEN

De economische crisis en diverse woonmaatregelen hadden en hebben in de afgelopen en komende jaren mogelijk invloed op de verhuismobiliteit en verhuishwensen. Hierover zijn in het woningmarktonderzoek enkele vragen gesteld.

Economische crisis en ongunstige huizenmarkt

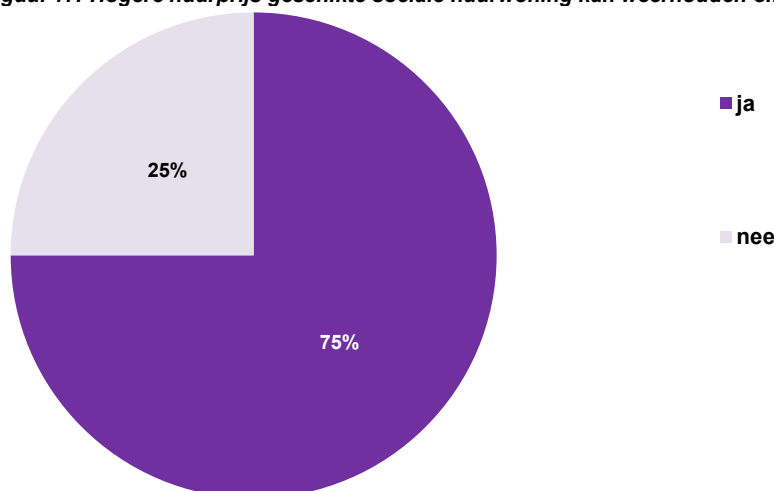
In de tweede helft van 2008 was de economische crisis ook in Nederland een feit. In maart 2009 deed officieel de economische recessie in Nederland zijn intrede. Aan de verhuiscapabele respondenten in het onderzoek is de vraag gesteld of in de afgelopen jaren de economische crisis en de ongunstige huizenmarkt een rol gespeeld hebben om de verhuizing uit te stellen. Bij dertig procent van de respondenten was dat het geval. Bij zeventig procent van de verhuiscapablen hebben de economische crisis en de ongunstige huizenmarkt geen rol gespeeld.

Inkomensgrenzen en inkomensafhankelijke huurverhoging

Sinds 2013 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen jaarlijks extra verhogen. Met deze maatregel wil het kabinet het zogenaamde scheef wonen tegengaan en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Aan de verhuiscapabele respondenten die tijdens het onderzoek in een huurwoning woonden, is gevraagd of het stellen van inkomensgrenzen en de inkomensafhankelijke huurverhoging een rol gespeeld hebben bij de afweging om te verhuizen. Volgens 29 procent van de verhuiscapablen in een huurwoning heeft het invoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging een rol gespeeld bij de afweging om te verhuizen, bij 71 procent speelde dit niet.

Volgens 75 procent van de potentiële verhuizers in een sociale huurwoning kan een hogere huurprijs van een voor hen geschikte woning hen ervan weerhouden om te verhuizen. Een hogere huurprijs zal een kwart van de verhuizers in een sociale huurwoning er niet van weerhouden om te verhuizen.

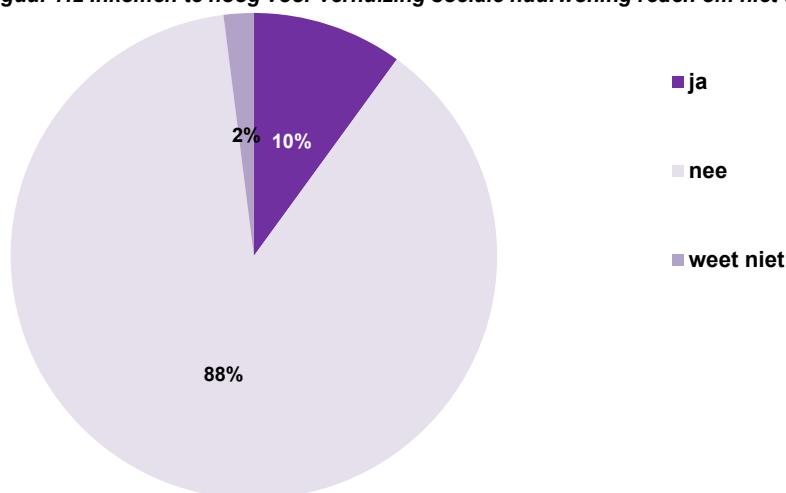
Figuur 7.1 Hogere huurprijs geschikte sociale huurwoning kan weerhouden om te verhuizen



Op de vervolgvraag hoeveel meer huur zij dan kunnen of willen betalen, noemt 22 procent een bedrag tot en met 50 euro, 28 procent een bedrag in de grootte van 51-100 euro en 39 procent een hoger bedrag. Elf procent van de verhuizers wilde of kon geen bedrag noemen.

Recent zijn de eisen voor een sociale huurwoning verscherpt, er geldt een maximum belastbaar inkomen van € 34.678 om in aanmerking te komen. Aan de niet-verhuiscapablen is ook gevraagd of de hoogte van het inkomen (te hoog voor een verhuizing naar een woning in de sociale huursector) reden is om niet te verhuizen. Bij tien procent is dat inderdaad een reden om niet te verhuizen, bij een ruime meerderheid van 88 procent speelt dat geen rol, twee procent wist deze vraag niet te beantwoorden.

Figuur 7.2 *Inkomen te hoog voor verhuizing sociale huurwoning reden om niet te verhuizen*

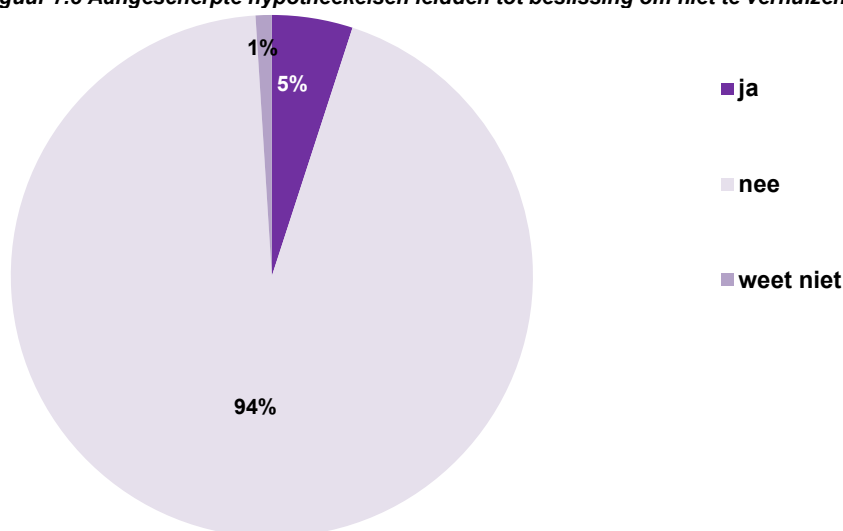


Verder is voor twintig procent van de niet-verhuisgeneigden een na verhuizing mogelijk ongunstiger prijs-kwaliteit verhouding reden om niet te verhuizen. Hier antwoordde 79 procent dat dit geen reden is om niet te verhuizen, één procent antwoordde dit niet te weten.

Aangescherpte hypotheek-eisen

Recent zijn de eisen voor een hypotheek aangescherpt. Er mag maximaal 50% aflossingsvrij geleend worden en de financieringsnormen die de NHG stelt zijn aangescherpt. Aan de niet-verhuisgeneigden in het onderzoek is gevraagd of het aanscherpen van de eisen voor een hypotheek geleid heeft tot de beslissing om niet te verhuizen. Vijf procent van de niet-verhuisgeneigden antwoordde bevestigend op deze vraag, bij 94 procent heeft de aanscherping geen rol gespeeld, één procent antwoordde dit niet te weten.

Figuur 7.3 *Aangescherpte hypotheek-eisen leiden tot beslissing om niet te verhuizen*

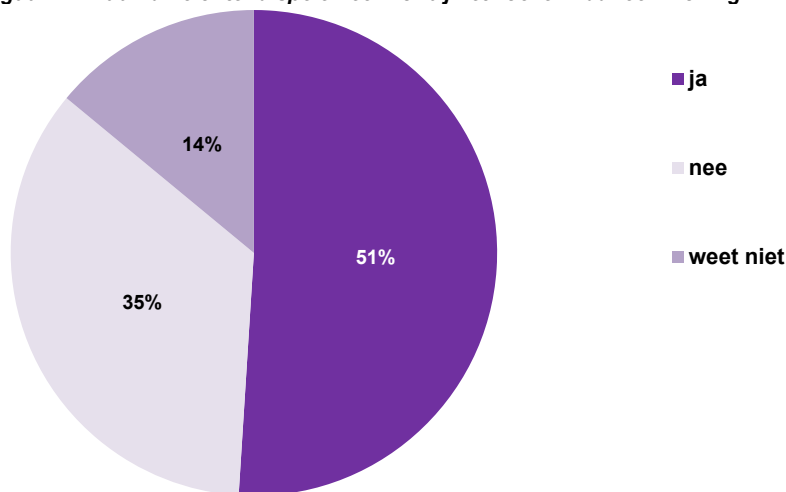


Duurzame criteria

Aan de verhuisgeneigden in het onderzoek is ook de vraag gesteld of duurzame criteria als energiebesparing, een gezond binnenmilieu en verantwoord watergebruik een rol spelen bij het zoeken naar de woning. Op deze vraag antwoordde 51 procent van de verhuisgeneigden bevestigend. Bij 35 procent spelen deze criteria geen rol, 14 procent weet het niet. Van de verhuisgeneigden waar duurzame criteria een rol spelen, heeft 34 procent voorkeur voor verhuizing naar een huurwoning, 42 procent heeft een voorkeur voor een koopwoning en 24 procent heeft nog geen voorkeur. Bij verhuizing naar een huurwoning gaat de vraag vooral uit naar het goedkope segment (66%), gevolgd door het middensegment (23%) en het dure segment (11%).

De vraag naar koopwoningen is verspreid over alle prijscategorieën. Ook qua gewenst woningtype is de vraag verdeeld over alle soorten.

Figuur 7.4 Duurzame criteria spelen een rol bij het zoeken naar een woning



Energiekosten in relatie tot de huur

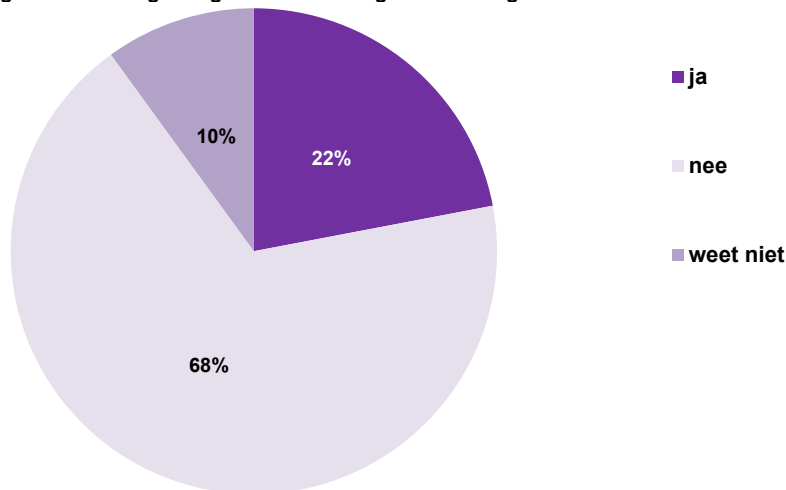
Als verhuiscandidate in de toekomstige woning lagere energiekosten hebben, dan is 45 procent bereid om meer huur te betalen voor de toekomstige huurwoning of een duurdere woning te kopen, als de totale woonkosten lager zijn dan of gelijk aan de huidige woonkosten. Een derde is hier niet toe bereid, 22 procent weet het niet.

Wonen boven winkels

In Deventer werkt Wonen Boven Winkels Deventer (WBWD) actief aan het creëren van een leefbaar en veilig woonmilieu in de binnenstad, waarbij het historische karakter behouden blijft. Juist door bewoning in de binnenstad mogelijk te maken en te stimuleren, blijft de stad ook na sluitingstijd van de winkels levendig en veilig. Daarom zorgt WBWD voor het realiseren van kwalitatief hoogwaardige woningen boven winkels, horeca en kantoren. NV Wonen Boven Winkels Deventer is een samenwerking tussen Woonbedrijf ieder1 en de gemeente Deventer.

Aan de verhuiscandidate respondenten in het onderzoek is de vraag gesteld of ze belangstelling hebben om te verhuizen naar een woning boven een winkel in het centrum van Deventer. Op deze vraag antwoordde 22 procent bevestigend, 68 procent heeft geen belangstelling voor het wonen boven een winkel, 10 procent weet het niet.

Figuur 7.5 Belangstelling voor verhuizing naar woning boven winkel

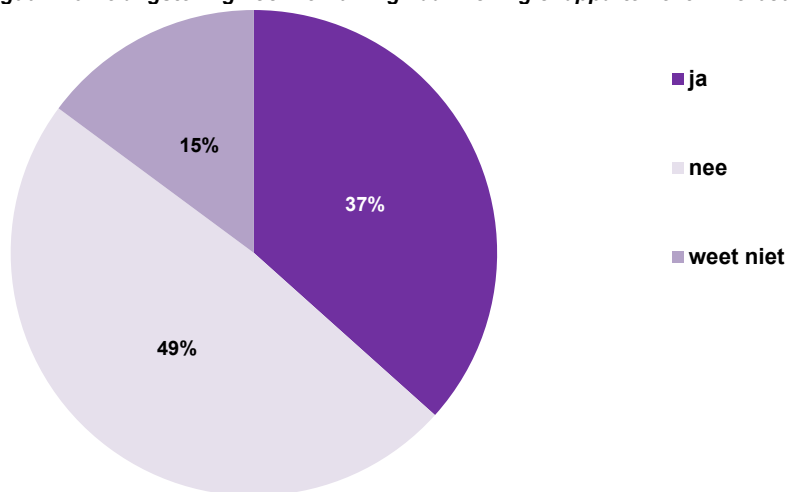


Daarnaast is de verhuiscandidate gevraagd of ze belangstelling hebben om te verhuizen naar een woning of appartement in een verbouwd kantoorpand of ander type pand. In dit geval gaf



37 procent aan belangstelling te hebben, 49 procent heeft geen belangstelling en 15 procent weet het niet.

Figuur 7.6 *Belangstelling voor verhuizing naar woning of appartement in verbouwd pand*



8 WONINGVRAAG IN EN BUITEN DEVENTER

Aan de hand van de antwoorden van de verhuisgeneigden in het woningmarktonderzoek is het mogelijk om de theoretische verhuisstromen en woonvoorkeuren in de komende jaren in beeld te brengen. De in totaal 41 procent verhuisgeneigde Deventenaren genereren een vraag naar 17.240 zelfstandige woningen. Bij de helft gaat om vraag naar een woning in Deventer, ruim 2.300 (toekomstige) huishoudens willen naar een andere gemeente verhuizen en 6.200 huishoudens hebben geen voorkeur of weten het nog niet.

Tabel 8.1 Gewenste woonlocatie: Deventer versus andere gemeente

huidige woonlocatie	gewenste woonlocatie			totaal
	Deventer	andere gemeente	geen voorkeur/ weet nog niet	
Binnenstad en De Hoven	1.460	290	720	2.470
Oude Zandweerd	950	200	560	1.710
Zandweerd	380	90	290	760
Voorstad West	250	250	430	930
Voorstad Centrum	380	60	300	730
Voorstad Oost	210	30	400	640
Borgele en Platvoet	460	90	310	860
Keizerslanden	1.130	180	730	2.040
Rivierenwijk en Bergweide	340	140	620	1.110
Colmschate-Noord	390	360	470	1.220
Colmschate-Vijfhoek	1.020	270	510	1.800
Colmschate-Zuid	720	140	620	1.480
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	1.020	240	260	1.510
totaal	8.710	2.330	6.210	17.240

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Van de 8.710 verhuizers binnen Deventer willen er 3.600 verhuizen naar een koopwoning, 3.250 naar een huurwoning en rond 1.850 hebben geen voorkeur of weten het nog niet.

Tabel 8.2 Gewenste woonlocatie en woningvraag naar eigendomsverhouding en prijsklasse

eigendomsverhouding/prijsklasse	gewenste woonlocatie			totaal
	Deventer	andere gemeente	geen voorkeur/ weet nog niet	
huurwoning	3.250	1.050	1.580	5.880
koopwoning	3.600	890	2.170	6.670
geen voorkeur	1.690	180	1.910	3.770
weet nog niet	170	210	550	930
totaal	8.710	2.330	6.210	17.240
huurwoning/geen voorkeur	4.940	1.230	3.480	9.650
waarvan:				
tot €597	2.900	730	1.910	5.540
€597 tot €699	1.210	270	750	2.240
€699 en hoger	440	140	320	900
weet niet	380	90	510	980
koopwoning/geen voorkeur	5.290	1.070	4.080	10.430
waarvan:				
tot €174.000	1.160	240	1.250	2.640
€174.000 tot €200.000	1.180	120	680	1.990
€200.000 tot €250.000	980	200	540	1.720
€250.000 en hoger	1.280	330	640	2.250
weet niet	690	170	970	1.840

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

(Potentiële) gegadigden voor een huurwoning in Deventer hebben in grote meerderheid behoefte aan een woning in het goedkope segment tot € 597, de voorkeuren van de kandidaten voor een verhuizing naar een koopwoning zijn meer verspreid over de verschillende prijsklassen. Van de bijna 5.300 verhuisingeneigden die in Deventer naar een koopwoning willen verhuizen of nog geen voorkeur voor een huur- of koopwoning hebben, zeggen er bijna 1.600 belangstelling voor een bouwka­vel te hebben.

Tabel 8.3 Gewenste woonlocatie en belangstelling onder kopers voor een bouwka­vel

belangstelling bouwka­vel	gewenste woonlocatie			totaal
	Deventer	andere gemeente	geen voorkeur/ weet nog niet	
belangstelling bouwka­vel	1.580	300	1.030	2.910
geen belangstelling bouwka­vel	3.170	690	2.170	6.030
weet niet	540	80	880	1.500
totaal	5.290	1.070	4.080	10.430

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Qua grootte van de woning gaat de voorkeur van de meeste verhuizers (ca. 4.000) uit naar een woning met maximaal drie kamers. Er is minder behoefte aan vierkamerwoningen (2.300) en grotere woningen (2.450) dan aan kleinere woningen.

Tabel 8.4 Gewenste woonlocatie en woningvraag naar woninggrootte

woninggrootte	gewenste woonlocatie			totaal
	Deventer	andere gemeente	geen voorkeur/ weet nog niet	
maximaal 3 kamers	3.980	1.140	2.600	7.720
4 kamers	2.280	690	2.550	5.510
minimaal 5 kamers	2.450	500	1.060	4.010
totaal	8.710	2.330	6.210	17.240

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Binnen de totale woningvraag van 8.700 woningen in Deventer gaat een vraag naar ruim 1.500 seniorenwoningen schuil, waaronder 1.100 zelfstandige woningen. Daarnaast dienen ruim 1.200 woningen anderszins geschikt te zijn voor bewoning door ouderen, een kleine 6.000 woningen hoeven niet geschikt te zijn voor ouderen.

Tabel 8.5 Gewenste woonlocatie en vraag ouderenhuisvesting

type ouderenhuisvesting	gewenste woonlocatie			totaal
	Deventer	andere gemeente	geen voorkeur/ weet nog niet	
seniorenwoning	1.530	90	430	2.050
waarvan:				
zelfstandige woning	1.100	60	290	1.460
aanleuning bij een verzorgingshuis	280	10	30	330
serviceflat	80	0	10	90
weet niet	70	10	100	170
overig geschikte woning voor ouderen	1.230	290	760	2.280
niet voor ouderen geschikte woning	5.950	1.950	5.020	12.920
totaal	8.710	2.330	6.210	17.240

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Naast de ruim 1.500 seniorenwoningen bestaat de woningvraag in Deventer qua woningtype uit 4.400 eengezinswoningen en 1.200 etagewoningen en aanverwante huisvesting. Bij 1.600 van de gevraagde woningen is het gewenste woningtype nog niet bekend.

Tabel 8.6 Gewenste woonlocatie en vraag woningtype

woningtype	gewenste woonlocatie			totaal
	Deventer	andere gemeente	geen voorkeur/ weet nog niet	
seniorenwoning	1.530	90	430	2.050
eengezinswoning				
waarvan:	4.390	990	2.720	8.080
vrijstaande woning	1.510	370	1.060	2.930
2-onder-1-kap-woning	930	130	470	1.520
rijwoning	1.950	490	1.190	3.630
etagewoning e.a.	1.190	590	830	2.620
anders/weet niet	1.610	670	2.230	4.500
totaal	8.710	2.330	6.210	17.240

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

9 SPECIFICATIE WONINGVRAAG IN DEVENTER

In dit hoofdstuk presenteren we op basis van de antwoorden van de respondenten in het woningmarktonderzoek een specificatie van de woningvraag in Deventer in de komende vijf jaar. Het betreft de theoretische lokale woningvraag in Deventer, de vraag van buiten Deventer is hierin niet opgenomen. Als eerste laten we hieronder de lokale verhuismatrix zien. Uit de lokale verhuismatrix kan worden afgeleid hoe groot in de komende jaren mogelijke verhuisstromen binnen en tussen de onderscheiden gebieden zijn, hoeveel respondenten nog geen voorkeur voor Deventer of een andere gemeente hebben of nog niet weten waar ze in Deventer willen wonen.

Tabel 9.1 Verhuismatrix Deventer

gewenste woonlocatie	huidige woonlocatie						
	Binnenstad en De Hoven	Oude Zandweerd	Voorstad West	Voorstad Centrum	Voorstad Oost	Keizerslanden	Rivierenwijk en Bergweide
Binnenstad en De Hoven	1.130	210	50	100	30	100	110
Zandweerd	80	490	40	50	20	130	30
Voorstad West	0	30	10	10	0	80	0
Voorstad Centrum	70	0	40	80	0	50	0
Voorstad Oost	0	0	0	10	40	40	0
Borgele en Platvoet	0	0	0	0	0	30	0
Keizerslanden	20	30	20	30	40	210	10
Rivierenwijk en Bergweide	0	40	0	0	0	0	30
Colmschate-Noord	0	0	0	10	0	40	10
Colmschate-Vijfhoek	10	50	10	0	30	280	80
Colmschate-Zuid	0	0	10	10	0	0	0
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	130	80	60	80	20	80	70
Steenbrugge	0	10	10	10	0	60	0
buitengebied	20	20	10	10	30	30	10
geen voorkeur/weet nog niet	720	560	430	300	400	730	620
totaal	2.170	1.500	670	680	610	1.860	970

gewenste woonlocatie	huidige woonlocatie						totaal
	Zandweerd	Borgele en Platvoet	Colmschate-Noord	Colmschate-Vijfhoek	Colmschate-Zuid	Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	
Binnenstad en De Hoven	20	80	40	140	100	110	2.220
Zandweerd	180	0	70	20	10	10	1.130
Voorstad West	0	0	0	0	0	0	130
Voorstad Centrum	0	30	0	0	0	0	260
Voorstad Oost	0	0	0	0	0	0	90
Borgele en Platvoet	50	130	0	0	10	0	220
Keizerslanden	20	70	0	60	50	0	560
Rivierenwijk en Bergweide	0	0	0	0	0	0	70
Colmschate-Noord	0	20	60	0	0	0	130
Colmschate-Vijfhoek	10	20	100	580	90	0	1.250
Colmschate-Zuid	30	20	50	20	240	20	390
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	50	80	60	200	240	850	1.990
Steenbrugge	30	0	0	0	10	10	140
buitengebied	0	0	10	0	0	20	160
geen voorkeur/weet nog niet	290	310	470	510	620	260	6.210
totaal	670	770	860	1.530	1.340	1.280	14.930

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

De grootste verhuisstromen in tabel 9.1 zijn overwegend verhuizingen in eigen wijk. De wijken die het meest in trek zijn bij de verhuisgeneigden zijn Binnenstad, Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen, Colmschate-Vijfhoek en Zandweerd. Het minst in trek zijn Rivierenwijk en Bergweide en Voorstad Oost. Bij de gewenste woonlocatie is in de vragenlijst per abuis geen onderscheid gemaakt in Oude Zandweerd en Zandweerd.

De groep verhuisgeneigden in tabel 9.1 onder het kopje “geen voorkeur/weet nog niet” is in de volgende tabellen door middel van extrapolatie aan de wijken toegekend. Op basis van de wel bekende gebiedsvoorkeuren heeft een doorberekening van de ontbrekende voorkeuren naar de verschillende wijken plaatsgevonden. Op dezelfde manier is ook omgegaan met de “geen voorkeur/weet nog niet” antwoorden bij de verschillende woonwensen.

Na extrapolatie zien we dat bijna 7.200 verhuisgeneigden naar een huurwoning willen verhuizen, 7.750 willen een woning in de koopsector. De vraag naar huurwoningen is veruit het grootst in Binnenstad en De Hoven, op afstand gevolgd door Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen, Zandweerd en Keizerslanden. De vraag naar koopwoningen is het grootst in Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen, Colmschate-Vijfhoek, Binnenstad en De Hoven en Zandweerd.

Tabel 9.2 Samenstelling woningvraag naar eigendomsverhouding

gewenste woonlocatie	huurwoning	koopwoning	totaal
Binnenstad en De Hoven	2.380	1.390	3.770
Zandweerd	910	1.030	1.940
Voorstad West	150	80	220
Voorstad Centrum	240	210	450
Voorstad Oost	120	30	150
Borgele en Platvoet	280	100	380
Keizerslanden	860	100	960
Rivierenwijk en Bergweide	120	0	120
Colmschate-Noord	190	30	220
Colmschate-Vijfhoek	580	1.560	2.140
Colmschate-Zuid	330	330	670
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	990	2.420	3.410
Steenbrugge	40	200	240
buitengebied	10	260	270
totaal	7.180	7.750	14.930

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Tabel 9.3 Samenstelling huurwoningvraag naar kale huurprijs

gewenste woonlocatie	tot €597	€597 tot €699	€699 en hoger	totaal
Binnenstad en De Hoven	1.280	690	410	2.380
Zandweerd	630	220	60	910
Voorstad West	150	0	0	150
Voorstad Centrum	110	100	30	240
Voorstad Oost	100	20	0	120
Borgele en Platvoet	140	100	40	280
Keizerslanden	660	160	40	860
Rivierenwijk en Bergweide	110	20	0	120
Colmschate-Noord	180	10	10	190
Colmschate-Vijfhoek	380	190	10	580
Colmschate-Zuid	270	50	20	330
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	600	290	90	990
Steenbrugge	20	10	0	40
buitengebied	0	0	10	10
totaal	4.570	1.910	700	7.180

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bij een mogelijke verhuizing naar een huurwoning is er in alle gebieden vooral vraag naar woningen in het goedkope segment tot € 597 (64%). De vraag naar het middensegment en het dure segment is aanzienlijk kleiner (resp. 27% en 10%). De vraag van de mogelijke verhuizers naar een koopwoning is in veel gebieden meer evenwichtig verspreid over de diverse prijscategorieën. In Zandweerd is vooral vraag naar woningen in het goedkope koopsegment, In Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen in de duurdere marktsegmenten.

Tabel 9.4 Samenstelling koopwoningvraag naar kale koopprijs

gewenste woonlocatie	tot	€174.000	€200.000	€250.000	totaal
	€174.000	€200.000	€250.000	en hoger	
Binnenstad en De Hoven	330	330	290	440	1.390
Zandweerd	650	200	90	90	1.030
Voorstad West	10	0	70	0	80
Voorstad Centrum	110	70	10	20	210
Voorstad Oost	20	0	10	0	30
Borgele en Platvoet	40	60	0	0	100
Keizerslanden	80	10	20	0	100
Rivierenwijk en Bergweide	0	0	0	0	0
Colmschate-Noord	10	20	0	0	30
Colmschate-Vijfhoek	270	540	410	330	1.560
Colmschate-Zuid	90	110	60	80	330
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	160	560	650	1.040	2.420
Steenbrugge	0	110	0	90	200
buitengebied	10	50	70	140	260
totaal	1.950	2.000	1.650	2.150	7.750

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

De woningvraag bestaat in bijna alle gebieden in meerderheid uit woningen met maximaal 3 kamers (46%). Bij een verhuizing naar Colmschate-Vijfhoek en Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen is er juist meer behoefte aan grote woningen. In zijn algemeenheid geldt dat de vraag naar woningen met maximaal drie kamers vooral huurwoningen betreft, de vraag naar vierkamerwoningen zowel huur- als koopwoningen en dat het bij de vraag naar grotere woningen om koopwoningen gaat.

Tabel 9.5 Samenstelling woningvraag naar woninggrootte

gewenste woonlocatie	max. 3 kamers	4 kamers	min. 5 kamers	totaal
Binnenstad en De Hoven	2.330	940	500	3.770
Zandweerd	1.020	460	460	1.940
Voorstad West	160	0	60	220
Voorstad Centrum	180	140	130	450
Voorstad Oost	40	120	0	150
Borgele en Platvoet	270	60	50	380
Keizerslanden	670	200	90	960
Rivierenwijk en Bergweide	100	0	20	120
Colmschate-Noord	30	120	70	220
Colmschate-Vijfhoek	690	570	880	2.140
Colmschate-Zuid	360	160	150	670
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	900	1.020	1.490	3.410
Steenbrugge	50	110	90	240
buitengebied	30	30	220	270
totaal	6.820	3.910	4.200	14.930

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Er is in de komende 5 jaar theoretisch vraag naar meer dan 2.600 seniorenwoningen, 2.100 woningen zouden op grond van bepaalde kenmerken (gelijkvloerse vertrekken, bereikbaar zonder traplopen) geschikt moeten zijn voor ouderen, 10.200 woningen niet geschikt voor ouderen.

De vraag naar seniorenwoningen is in absolute zin het grootst in Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen, Zandweerd, Keizerslanden en Binnenstad.

Tabel 9.6 Samenstelling woningvraag naar geschiktheid voor ouderen

gewenste woonlocatie	seniorenwoning	overig geschikt voor ouderen	niet geschikt voor ouderen	totaal
Binnenstad en De Hoven	360	510	2.900	3.770
Zandweerd	440	220	1.280	1.940
Voorstad West	0	140	80	220
Voorstad Centrum	60	50	330	450
Voorstad Oost	30	10	120	150
Borgele en Platvoet	130	100	150	380
Keizerslanden	370	190	400	960
Rivierenwijk en Bergweide	20	10	90	120
Colmschate-Noord	20	10	190	220
Colmschate-Vijfhoek	130	250	1.770	2.140
Colmschate-Zuid	260	110	310	670
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	730	460	2.220	3.410
Steenbrugge	70	30	150	240
Buitengebied	10	40	220	270
totaal	2.620	2.110	10.200	14.930

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Naast de ruim 2.600 seniorenwoningen bestaat de vraag uit ruim 9.400 eengezinswoningen en bijna 2.900 etagewoningen. Laatstgenoemd woningtype wordt vooral gevraagd in Binnenstad en De Hoven, Keizerslanden en Zandweerd, in de overige gebieden overheerst de vraag naar eengezinswoningen. Daarbij zijn rijwoningen het meest gevraagd, Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen wordt gekenmerkt door een grote vraag naar vrijstaande woningen.

Tabel 9.7 Samenstelling woningvraag naar woningtype

gewenste woonlocatie	seniorenwoning	eengezinswoning	etagewoning e.a.	totaal
Binnenstad en De Hoven	360	1.440	1.990	3.770
Zandweerd	440	1.260	240	1.940
Voorstad West	0	220	0	220
Voorstad Centrum	60	360	30	450
Voorstad Oost	30	110	10	150
Borgele en Platvoet	130	180	70	380
Keizerslanden	370	230	360	960
Rivierenwijk en Bergweide	20	100	0	120
Colmschate-Noord	20	180	20	220
Colmschate-Vijfhoek	130	1.960	50	2.140
Colmschate-Zuid	260	350	70	670
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	730	2.640	40	3.410
Steenbrugge	70	170	0	240
buitengebied	10	270	0	270
totaal	2.620	9.430	2.880	14.930

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Tabel 9.8 Samenstelling woningvraag naar type eengezinswoning

gewenste woonlocatie	vrij- staande woning	2-onder- 1-kap- woning	rij- woning	totaal
Binnenstad en De Hoven	510	140	790	1.440
Zandweerd	80	270	900	1.260
Voorstad West	170	20	40	220
Voorstad Centrum	60	100	200	360
Voorstad Oost	0	0	110	110
Borgele en Platvoet	40	50	90	180
Keizerslanden	0	0	230	230
Rivierenwijk en Bergweide	0	0	100	100
Colmschate-Noord	10	0	170	180
Colmschate-Vijfhoek	380	770	820	1.960
Colmschate-Zuid	100	70	180	350
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	1.520	500	620	2.640
Steenbrugge	50	80	50	170
buitengebied	270	0	0	270
totaal	3.160	1.980	4.290	9.430

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

10 VRIJKOMEND AANBOD

In het vorige hoofdstuk is de theoretische, lokale woningvraag in de komende 5 jaar uiteengezet. Dit hoofdstuk gaat in op het mogelijk vrijkomende aanbod. We zien om te beginnen in tabel 10.1 dat het totale vrijkomende aanbod op basis van de antwoorden in het woningmarktonderzoek zo'n 16.000 zal bedragen. Er komen iets meer koop- dan huurwoningen beschikbaar voor de markt. Vooral in Binnenstad en De Hoven, Keizerslanden en Rivierenwijk en Bergweide komen meer huurwoningen beschikbaar, dat is inherent aan de samenstelling van de voorraad in die gebieden. Dat laatste geldt ook voor Colmschate en Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen, maar dan in de koopsector.

Tabel 10.1 Samenstelling vrijkomend aanbod naar eigendomsverhouding

huidige woonlocatie	huurwoning	koopwoning	totaal
Binnenstad en De Hoven	1.550	700	2.250
Oude Zandweerd	660	940	1.600
Zandweerd	440	370	810
Voorstad West	440	270	710
Voorstad Centrum	310	320	640
Voorstad Oost	260	230	490
Borgele en Platvoet	480	320	790
Keizerslanden	1.510	710	2.220
Rivierenwijk en Bergweide	650	280	930
Colmschate-Noord	170	780	950
Colmschate-Vijfhoek	450	1.360	1.820
Colmschate-Zuid	440	930	1.370
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	360	1.030	1.400
totaal	7.720	8.260	15.980

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

In alle gebieden komen in de huursector overwegend woningen in het goedkope segment beschikbaar, vooral in Binnenstad en De Hoven en Colmschate-Zuid ook in het dure segment. Hierbij is uitgegaan van de huidige huurprijs. Daar kan de opmerking aan toegevoegd worden dat bij mutatie van huurders de huren van vrijkomende woningen veelal omhoog worden getrokken. Hierdoor kan in het aanbod een verschuiving ontstaan, waardoor het aanbod in de goedkoopste categorie kleiner wordt en in de categorieën erboven groter.

Tabel 10.2 Samenstelling vrijkomend aanbod huursector naar kale huurprijs

huidige woonlocatie	tot €597	€597 tot €699	€699 en hoger	totaal
Binnenstad en De Hoven	830	200	520	1.550
Oude Zandweerd	460	120	80	660
Zandweerd	360	50	20	440
Voorstad West	360	20	60	440
Voorstad Centrum	230	60	20	310
Voorstad Oost	180	80	10	260
Borgele en Platvoet	320	110	50	480
Keizerslanden	1.210	150	150	1.510
Rivierenwijk en Bergweide	390	60	200	650
Colmschate-Noord	70	30	70	180
Colmschate-Vijfhoek	110	160	190	450
Colmschate-Zuid	120	80	230	440
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	280	30	60	360
totaal	4.930	1.150	1.640	7.720

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Tabel 10.3 Samenstelling vrijkomend aanbod koopsector naar kale koopprijs

huidige woonlocatie	tot	€174.000	€200.000	€250.000	€250.000	totaal
	€174.000	tot €200.000	tot €250.000	en hoger		
Binnenstad en De Hoven	170	140	240	150	700	
Oude Zandweerd	510	50	210	170	940	
Zandweerd	260	70	20	20	370	
Voorstad West	120	50	70	40	270	
Voorstad Centrum	200	30	60	30	320	
Voorstad Oost	150	40	30	20	230	
Borgele en Platvoet	170	80	10	50	320	
Keizerslanden	330	210	40	130	710	
Rivierenwijk en Bergweide	260	20	0	10	280	
Colmschate-Noord	380	240	140	20	780	
Colmschate-Vijfhoek	160	350	290	570	1.360	
Colmschate-Zuid	200	220	250	270	930	
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	10	240	180	610	1.030	
totaal	2.910	1.750	1.540	2.060	8.260	

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Ook in de koopsector laat het goedkope segment in de meeste gebieden het grootste aantal vrijkomende woningen zien. Het middensegment is in het aanbod goed vertegenwoordigd in Binnenstad en De Hoven, de drie gebieden in Colmschate en in Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen. In de drie dorpen overheerst het dure segment in het aanbod. Uit tabel 10.4 blijkt dat een ruime meerderheid van het aanbod uit woningen met maximaal drie kamers bestaat.

Tabel 10.4 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woninggrootte

huidige woonlocatie	max. 3 kamers	4 kamers	min. 5 kamers	totaal
Binnenstad en De Hoven	1.680	350	230	2.250
Oude Zandweerd	780	390	430	1.600
Zandweerd	460	230	120	810
Voorstad West	390	190	130	710
Voorstad Centrum	340	180	120	640
Voorstad Oost	180	210	100	490
Borgele en Platvoet	150	410	230	790
Keizerslanden	1.700	770	280	2.220
Rivierenwijk en Bergweide	530	300	100	930
Colmschate-Noord	180	180	590	950
Colmschate-Vijfhoek	270	710	840	1.820
Colmschate-Zuid	360	350	660	1.370
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	130	410	860	1.400
totaal	6.610	4.680	4.690	15.980

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Het grootste deel van het vrijkomende aanbod is theoretisch niet geschikt voor ouderen. Met aan aandeel van nog geen 300 zijn seniorenwoningen in het vrijkomende aanbod veruit in de minderheid. Een kleine 9.500 vrijkomende woningen zijn eengezinswoningen, waarvan ruim 6.700 rijwoningen. Daarnaast komen circa 1.200 vrijstaande woningen, 1.500 twee-onder-een-kapwoningen en 6.200 etagewoningen voor de markt beschikbaar.

Tabel 10.5 Samenstelling vrijkomend aanbod naar geschiktheid voor ouderen

huidige woonlocatie	senio- renwo- ning	overig geschikt voor ouderen	niet geschikt voor ouderen	totaal
Binnenstad en De Hoven	0	510	1.740	2.250
Oude Zandweerd	10	380	1.210	1.600
Zandweerd	30	130	650	810
Voorstad West	0	160	540	710
Voorstad Centrum	10	200	440	640
Voorstad Oost	0	60	430	490
Borgele en Platvoet	20	170	600	790
Keizerslanden	90	620	1.520	2.220
Rivierenwijk en Bergweide	10	350	570	930
Colmschate-Noord	30	110	810	950
Colmschate-Vijfhoek	10	170	1.640	1.820
Colmschate-Zuid	50	290	1.030	1.370
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	20	190	1.190	1.400
totaal	270	3.350	12.360	15.980

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Tabel 10.6 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woningtype

huidige woonlocatie	senio- renwo- ning	eenge- zinswo- ning	etage- woning e.a.	totaal
Binnenstad en De Hoven	0	760	1.490	2.250
Oude Zandweerd	10	1.040	560	1.600
Zandweerd	30	320	460	810
Voorstad West	0	490	220	710
Voorstad Centrum	10	420	210	640
Voorstad Oost	0	380	110	490
Borgele en Platvoet	20	330	450	790
Keizerslanden	90	620	1.510	2.220
Rivierenwijk en Bergweide	10	220	700	930
Colmschate-Noord	30	780	140	950
Colmschate-Vijfhoek	10	1.640	170	1.820
Colmschate-Zuid	50	1.120	200	1.370
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	20	1.360	20	1.400
totaal	270	9.480	6.230	15.980

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Tabel 10.7 Samenstelling vrijkomend aanbod naar type eengezinswoning

huidige woonlocatie	vrij- staande woning	2-onder- 1-kap- woning	rijwo- ning	totaal
Binnenstad en De Hoven	40	60	650	760
Oude Zandweerd	40	90	910	1.040
Zandweerd	20	10	290	320
Voorstad West	20	90	380	490
Voorstad Centrum	10	20	390	420
Voorstad Oost	10	30	350	380
Borgele en Platvoet	50	30	240	330
Keizerslanden	80	50	490	620
Rivierenwijk en Bergweide	10	20	200	220
Colmschate-Noord	10	60	710	780
Colmschate-Vijfhoek	350	420	860	1.640
Colmschate-Zuid	200	270	640	1.120
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	360	380	610	1.360
totaal	1.210	1.530	6.740	9.480

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

11 WONINGTEKORTEN EN –OVERSCHOTTEN

In de beide vorige hoofdstukken zijn de theoretische lokale woningvraag en het vrijkomende aanbod in de komende 5 jaar in Deventer gepresenteerd. Door beide met elkaar te vergelijken kunnen de theoretische woningtekorten en –overschotten voor de komende 5 jaar worden bepaald. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouwplannen. Op basis van de antwoorden van de verhuisgeneigden in het woningmarktonderzoek krijgt Deventer te maken met een overschot van ruim 1.000 woningen, nagenoeg gelijk verdeeld over de huur- en de koopsector. De externe woningvraag moet hierin echter nog worden verdisconteerd, wat er in de praktijk op neerkomt dat er geen leegstand zal ontstaan. Ook in eerdere woningmarktonderzoeken kwamen er in bepaalde marktsegmenten theoretische overschotten voor, wat niet geleid heeft tot grootschalige leegstand. Mede door de externe vraag heeft Deventer een jarenlange bevolkingsgroei doorgemaakt. Een afnemend migratiesaldo zorgt de laatste jaren echter voor een afname van de bevolking. Dit heeft ook invloed op de omvang van de externe woningvraag.

Tabel 11.1 Samenstelling tekorten en overschotten naar eigendomsverhouding

gebied	huurwo- ning	koopwo- ning	totaal
Binnenstad en De Hoven	-830	-690	-1.520
Zandweerd	190	280	470
Voorstad West	290	190	490
Voorstad Centrum	70	110	190
Voorstad Oost	140	200	340
Borgele en Platvoet	200	220	410
Keizerslanden	650	610	1.260
Rivierenwijk en Bergweide	530	280	810
Colmschate-Noord	-20	750	730
Colmschate-Vijfhoek	-130	-200	-320
Colmschate-Zuid	110	600	700
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	-630	-1.390	-2.010
Steenbrugge	-40	-200	-240
buitengebied	-10	-260	-270
totaal	540	510	1.050

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Tabel 11.2 Samenstelling tekorten en overschotten huursector naar kale huurprijs

gebied	tot €597	€597 tot	€699 en	totaal
		€699	hoger	
Binnenstad en De Hoven	-450	-490	110	-830
Zandweerd	190	-50	40	190
Voorstad West	210	20	60	290
Voorstad Centrum	120	-40	-10	70
Voorstad Oost	80	60	10	140
Borgele en Platvoet	180	10	10	200
Keizerslanden	550	-10	110	650
Rivierenwijk en Bergweide	280	40	200	530
Colmschate-Noord	-110	20	60	-10
Colmschate-Vijfhoek	-270	-30	180	-130
Colmschate-Zuid	-150	30	210	110
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	-320	-260	-30	-630
Steenbrugge	-20	-10	0	-40
buitengebied	0	0	-10	-10
totaal	360	-760	940	540

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Tabel 11.3 Samenstelling tekorten en overschotten koopsector naar kale koopprijs

gebied	€174.000	€174.000	€200.000	€200.000	€250.000	totaal
	tot	tot	tot	tot	en hoger	
Binnenstad en De Hoven	-160	-190	-50	-290	-690	
Zandweerd	120	-80	140	100	280	
Voorstad West	110	50	0	40	190	
Voorstad Centrum	90	-40	50	10	110	
Voorstad Oost	130	40	20	20	200	
Borgele en Platvoet	130	20	10	50	220	
Keizerslanden	250	200	20	130	610	
Rivierenwijk en Bergweide	260	20	0	10	280	
Colmschate-Noord	370	220	140	20	750	
Colmschate-Vijfhoek	-110	-190	-120	240	-200	
Colmschate-Zuid	110	110	190	190	600	
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	-150	-320	-470	-430	-1390	
Steenbrugge	0	-110	0	-90	-200	
buitengebied	-10	-50	-70	-140	-260	
totaal	960	-250	-110	-90	510	

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Binnen de huursector zal zich naar verwachting een overschot aan goedkope en dure woningen voordoen, er dreigt een tekort aan huurwoningen in het middensegment. Het theoretische overschot in de koopsector concentreert zich in het goedkope segment, in het midden- en dure segment doet zich mogelijk een tekort voor. Qua woninggrootte dreigt een tekort aan woningen met maximaal drie kamers en overschotten aan vierkamerwoningen en grotere woningen.

Tabel 11.4 Samenstelling tekorten en overschotten naar woninggrootte

gebied	max. 3 kamers	4 kamers	min. 5 kamers	totaal
Binnenstad en De Hoven	-650	-590	-270	-1.520
Zandweerd	220	160	90	470
Voorstad West	230	190	70	490
Voorstad Centrum	160	40	-10	190
Voorstad Oost	140	90	100	340
Borgele en Platvoet	-120	350	180	410
Keizerslanden	-500	570	190	1.260
Rivierenwijk en Bergweide	430	300	80	810
Colmschate-Noord	150	60	520	730
Colmschate-Vijfhoek	-420	140	-40	-320
Colmschate-Zuid	0	190	510	700
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	-770	-610	-630	-2.010
Steenbrugge	-50	-110	-90	-240
buitengebied	-30	-30	-220	-270
totaal	-210	770	490	1.050

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Op grond van de woonwensen van de respondenten in het woningmarktonderzoek moet Deventer rekening houden met een groot tekort aan seniorenwoningen. De overig voor ouderen geschikte woningen en niet voor ouderen geschikte woningen laten een mogelijk overschot zien. Van overschotten is mogelijk ook sprake bij rijwoningen en etagewoningen. Er zullen tekorten ontstaan aan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

Tabel 11.5 Samenstelling tekorten en overschotten naar geschiktheid voor ouderen

gebied	senio- renwo- ning	overig geschikt voor ouderen	niet geschikt voor ouderen	totaal
Binnenstad en De Hoven	-360	0	-1.160	-1.520
Zandweerd	-400	290	580	470
Voorstad West	0	20	460	490
Voorstad Centrum	-50	150	110	190
Voorstad Oost	-30	50	310	340
Borgele en Platvoet	-110	70	450	410
Keizerslanden	-280	430	1.120	1.260
Rivierenwijk en Bergweide	-10	340	480	810
Colmschate-Noord	10	100	620	730
Colmschate-Vijfhoek	-120	-80	-130	-320
Colmschate-Zuid	-210	180	720	700
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	-710	-270	-1.030	-2.010
Steenbrugge	-70	-30	-150	-240
buitengebied	-10	-40	-220	-270
totaal	-2.350	1.240	2.160	1.050

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Tabel 11.6 Samenstelling tekorten en overschotten naar woningtype

gebied	senio- renwo- ning	eenge- zinswo- ning	etage- woning e.a.	totaal
Binnenstad en De Hoven	-360	-660	-500	-1.520
Zandweerd	-400	100	780	470
Voorstad West	0	270	220	490
Voorstad Centrum	-50	60	180	190
Voorstad Oost	-30	270	100	340
Borgele en Platvoet	-110	150	380	410
Keizerslanden	-280	390	1.150	1.260
Rivierenwijk en Bergweide	-10	120	700	810
Colmschate-Noord	10	600	120	730
Colmschate-Vijfhoek	-120	-320	120	-320
Colmschate-Zuid	-210	770	130	700
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	-710	-1280	-20	-2.010
Steenbrugge	-70	-170	0	-240
buitengebied	-10	-270	0	-270
totaal	-2.350	50	3.350	1.050

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Tabel 11.7 Samenstelling tekorten en overschotten naar type eengezinswoning

gebied	vrijstaande woning	2-onder-1-kapwoning	rijwoning	totaal
Binnenstad en De Hoven	-470	-80	-140	-660
Zandweerd	-20	-170	300	100
Voorstad West	-150	70	340	270
Voorstad Centrum	-50	-80	190	60
Voorstad Oost	10	30	240	270
Borgele en Platvoet	10	-20	150	150
Keizerslanden	80	50	260	390
Rivierenwijk en Bergweide	10	20	100	120
Colmschate-Noord	0	60	540	600
Colmschate-Vijfhoek	-30	-350	40	-320
Colmschate-Zuid	100	200	460	770
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	-1.160	-120	-10	-1.280
Steenbrugge	-50	-80	-50	-170
buitengebied	-270	0	0	-270
totaal	-1.950	-450	2.450	50

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

12 INKOMENSGROEPEN EN HUN (GEWENSTE) WOONSITUATIE

Een voorname wens van de gemeente Deventer en de woningcorporaties is om inzicht te hebben in de samenstelling van de bevolking naar de diverse inkomensgroepen van woonbeleid en hun woonsituatie. Met behulp van gegevens uit het Regionaal Inkomensonderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) kan aan die wens tegemoet worden gekomen.

Omvang inkomensgroepen

Het CBS verzamelt jaarlijks inkomensgegevens aan de hand van belastingaanslagen. Het duurt enige tijd voor de Belastingdienst een belastingjaar volledig heeft afgesloten. De laatst bekende gegevens van het CBS hebben betrekking op het belastingjaar 2011. Daaruit blijkt dat het gemiddelde besteedbaar inkomen van de 41.880 Deventer huishoudens met inkomsten in dat jaar € 32.500 was. Het landelijk gemiddelde was € 34.200. Waar het Deventer gemiddelde inkomen in de periode 2008-2011 is gestegen van € 32.100 naar € 32.500, is het landelijk gemiddelde gedaald van € 34.300 naar € 34.200.

In 2011 behoorden in Deventer 19.500 huishoudens tot de aandachtsgroep van woonbeleid met een inkomen tot € 33.614, dat aantal staat gelijk aan 47% van alle huishoudens. Daarnaast hebben 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.

In 2007 heeft het CBS voor het eerst gegevens over de aandachtsgroep beschikbaar gesteld. Van de destijds 40.930 huishoudens met inkomsten behoorden er 14.710 tot de aandachtsgroep (36%). De aandachtsgroep van woonbeleid in Deventer is dus zowel in absolute als in relatieve zin gegroeid. Ter vergelijking: in dezelfde periode steeg landelijk het aandeel van de aandachtsgroep van 35% naar 46%.

Omvang en samenstelling aandachtsgroepen tot € 33.614

De 19.500 huishoudens in de aandachtsgroep tot € 33.614 zijn voornamelijk eenpersoonshuishoudens (56%). Paren zonder kinderen vormen 19% van de aandachtsgroep, paren met kinderen 11%, eenoudergezinnen 11% en overige huishoudens 2%. De meeste huishoudens in de aandachtsgroep treffen we in Keizerslanden aan (3.140), de minste in overig buitengebied (560). In relatieve zin tellen Rivierenwijk en Bergweide (67%), Keizerslanden (64%), Zandweerd (63%) en Voorstad-Oost (61%) de meeste huishoudens in de aandachtsgroep, Colmschate-Vijfhoek (23%) veruit de minste.

Tabel 12.1 Omvang aandachtsgroepen tot 33.614 euro

	w.o. aandachtsgroepen tot € 33.614						
	totaal aantal huishoudens	totaal	eenpersoonshuishouden	paar zonder kinderen	paar met kinderen	eenoudergezin	overig
Centrum en De Hoven	4980	2380	1610	380	160	200	30
Oude Zandweerd	3580	1740	990	300	220	200	50
Zandweerd	2110	1330	900	240	60	120	20
Voorstad-West	1750	1020	530	150	160	160	30
Voorstad-Centrum	1350	780	440	120	110	90	30
Voorstad-Oost	1430	870	470	150	110	130	20
Borgele en Platvoet	2440	1330	750	300	110	170	20
Keizerslanden	4900	3140	1900	560	250	360	50
Rivierenwijk en Bergweide	1970	1320	710	260	210	130	40
Colmschate-Noord	2500	940	490	160	160	130	20
Colmschate-Vijfhoek	4180	980	350	190	230	180	20
Colmschate-Zuid	4000	1390	670	330	170	180	10
Diepenveen-Schalkhaar-Bathmen	5230	1750	870	510	200	150	20
overig buitengebied	1470	560	200	170	100	50	30
totaal Deventer	41880	19500	10860	3800	2220	2240	390

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Regionaal Inkomensonderzoek 2011

Naast de totale omvang van de aandachtsgroep heeft het CBS ook gegevens beschikbaar gesteld over de aandachtsgroepen in huurwoningen. Dan zien we dat van de 17.540 huishoudens in huurwoningen er 12.810 (73%) tot de aandachtsgroep behoren. In tabel 12.2 is de aandachtsgroep in huurwoningen verder uitgewerkt. Het algemene beeld is gelijk aan dat in tabel 12.1.

Tabel 12.2 Omvang aandachtsgroepen tot 33.614 euro in huurwoningen

	w.o. aandachtsgroepen tot € 33.614						
	totaal met huurwoning	meerpersoonshuishouden					
	totaal	een-persoons-huishouden	paar zonder kinderen	paar met kinderen	eenouder-gezin	overig	
Centrum en De Hoven	2600	1730	1280	210	60	150	20
Oude Zandweerd	1280	1000	620	140	100	130	10
Zandweerd	1230	980	690	160	30	100	0
Voorstad-West	940	750	390	100	100	140	20
Voorstad-Centrum	590	470	280	70	40	60	20
Voorstad-Oost	800	640	360	100	60	110	20
Borgele en Platvoet	1500	1100	660	230	60	140	10
Keizerslanden	3110	2480	1500	440	170	320	40
Rivierenwijk en Bergweide	1190	920	510	180	100	100	30
Colmschate-Noord	620	440	280	70	30	60	0
Colmschate-Vijfhoek	690	430	180	70	70	100	0
Colmschate-Zuid	1340	830	510	170	50	120	0
Diepenveen-Schalkhaar-Bathmen	1370	910	540	230	50	80	0
overig buitengebied	300	200	120	40	10	0	0
totaal Deventer	17540	12810	7900	2180	930	1580	220

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Regionaal Inkomensonderzoek 2011

Een tweede verdieping die het CBS maakt is die naar het aantal aandachtsgroepen tot € 33.614 met huurtoeslag. In totaal ontvangen 6.410 huishoudens in Deventer huurtoeslag. Dat aantal staat gelijk aan 15% van alle huishoudens in Deventer en 37% van alle huishoudens in een huurwoning. Tabel 12.3 laat de verdeling zien over de verschillende gebieden en huishoudens-typen.

Tabel 12.3 Omvang aandachtsgroepen tot 33.614 euro in huurwoningen met huurtoeslag

	aandachtsgroepen tot € 33.614 met huurtoeslag					
	totaal	een-persoons-huishouden	paar zonder kinderen	paar met kinderen	eenouder-gezin	overig
Centrum en De Hoven	680	440	100	30	110	0
Oude Zandweerd	520	300	80	60	90	0
Zandweerd	500	330	80	20	80	0
Voorstad-West	450	200	60	70	110	10
Voorstad-Centrum	260	120	40	30	60	10
Voorstad-Oost	330	150	60	30	90	10
Borgele en Platvoet	590	310	130	50	100	0
Keizerslanden	1370	770	230	110	260	10
Rivierenwijk en Bergweide	370	160	80	60	70	0
Colmschate-Noord	230	130	40	20	40	0
Colmschate-Vijfhoek	230	70	40	60	80	0
Colmschate-Zuid	400	210	90	30	80	0
Diepenveen-Schalkhaar-Bathmen	410	230	110	30	60	0
overig buitengebied	40	20	0	0	0	0
totaal Deventer	6410	3430	1130	560	1210	80

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Regionaal Inkomensonderzoek 2011

Huidige woonsituatie inkomensgroepen

Met behulp van de gegevens uit het woningmarktonderzoek is het mogelijk om inzicht te bieden in de woonsituatie van de verschillende inkomensgroepen in relatie tot de eigendomsverhouding van de woning en prijsklassen. Dit onderdeel van de rapportage is samengesteld aan de hand van de antwoorden van de 70% respondenten in het onderzoek die de inkomensvraag hebben beantwoord.

Uit tabel 12.4 blijkt dat 75% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in een huurwoning huurt. Naarmate de inkomens hoger zijn, wonen er meer huishoudens in een koopwoning en minder huishoudens in een huurwoning. Van de hogere inkomens woont 88% in een koopwoning.

Tabel 12.4 Woonsituatie inkomensgroepen naar eigendomsverhouding

gebied	huurwoning	koopwoning	totaal
primaire aandachtsgroep (huurtoeslag)	75%	25%	100%
secundaire aandachtsgroep (tot € 33.614)	44%	56%	100%
middeninkomens (tot € 43.000)	28%	72%	100%
hogere inkomens (vanaf € 43.000)	12%	88%	100%
totaal	35%	65%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

De tabellen 12.5 en 12.6 laten zien hoe de woonsituatie van de inkomensgroepen naar prijsklassen is. In de koopsector woont de helft van de primaire en secundaire aandachtsgroep in het goedkope segment, in de huursector is dat 80% respectievelijk 61%. De hogere inkomens zijn logischerwijs meer dan de aandachtsgroepen vertegenwoordigd in de duurdere prijsklassen.

Tabel 12.5 Woonsituatie inkomensgroepen koopsector

gebied	€174.000		€200.000		totaal
	tot €174.000	tot €200.000	tot €250.000	€250.000 en hoger	
primaire aandachtsgroep (huurtoeslag)	51%	18%	17%	14%	100%
secundaire aandachtsgroep (tot € 33.614)	49%	24%	15%	12%	100%
middeninkomens (tot € 43.000)	37%	21%	20%	22%	100%
hogere inkomens (vanaf € 43.000)	18%	16%	25%	41%	100%
totaal	31%	18%	22%	29%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Tabel 12.6 Woonsituatie inkomensgroepen huursector

gebied	€597 tot €699		€699 en hoger		totaal
	tot €597	€597 tot €699	€699 tot €799	€799 en hoger	
primaire aandachtsgroep (huurtoeslag)	80%	15%	5%	100%	
secundaire aandachtsgroep (tot € 33.614)	61%	26%	13%	100%	
middeninkomens (tot € 43.000)	50%	22%	28%	100%	
hogere inkomens (vanaf € 43.000)	41%	17%	43%	100%	
totaal	66%	19%	15%	100%	

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

De tabellen 12.7 en 12.8 laten de verdeling van de inkomensgroepen over de onderscheiden prijsklassen in de koop- en huursector zien. Het zwaartepunt in tabel 12.7 ligt bij de hogere inkomens in de hogere prijsklassen in de koopsector.

Tabel 12.7 Verdeling inkomensgroepen over prijsklassen koopsector

gebied	€174.000		€200.000		totaal
	tot €174.000	tot €200.000	tot €250.000	€250.000 en hoger	
primaire aandachtsgroep (huurtoeslag)	5%	2%	2%	1%	9%
secundaire aandachtsgroep (tot € 33.614)	8%	4%	2%	2%	16%
middeninkomens (tot € 43.000)	9%	5%	5%	5%	24%
hogere inkomens (vanaf € 43.000)	10%	8%	13%	21%	51%
totaal	31%	18%	22%	29%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Aan de hand van tabel 12.8 kan worden bepaald hoe het in Deventer is gesteld met het zogenoemde scheef wonen in de huursector. Van de primaire en secundaire aandachtsgroepen woont in totaal 5% in het dure segment, wat de dure scheefheid weergeeft. Van de hogere inkomens is 5% gehuisvest in het goedkope segment, en dat is de goedkope scheefheid.

Tabel 12.8 Verdeling inkomensgroepen over prijsklasse huursector

gebied	tot €597	€597 tot €699	€699 en hoger	totaal
primaire aandachtsgroep (huurtoeslag)	38%	7%	2%	48%
secundaire aandachtsgroep (tot € 33.614)	13%	6%	3%	22%
middeninkomens (tot € 43.000)	9%	4%	5%	17%
hogere inkomens (vanaf € 43.000)	5%	2%	6%	13%
totaal	66%	19%	15%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Gewenste woonsituatie inkomensgroepen

Als laatste kijken we in dit hoofdstuk naar de gewenste woonsituatie door verhuiscandidate in de diverse inkomensgroepen. Uit de onderstaande tabellen kan de conclusie worden getrokken dat de woonwensen van de verhuiscandidate respondenten in het woningmarktonderzoek over het algemeen realistisch zijn waar het de prijs van de woning betreft. De huishoudens in de aandachtsgroep willen in ruime meerderheid naar een huurwoning verhuizen, de midden- en hogere inkomens naar een koopwoning.

Tabel 12.9 Gewenste woonsituatie inkomensgroepen naar eigendomsverhouding

gebied	huurwoning	koopwoning	totaal
primaire aandachtsgroep (huurtoeslag)	86%	14%	100%
secundaire aandachtsgroep (tot € 33.614)	64%	36%	100%
middeninkomens (tot € 43.000)	38%	62%	100%
hogere inkomens (vanaf € 43.000)	17%	83%	100%
totaal	46%	54%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Waar de verhuiscandidate aandachtsgroepen hebben aangegeven naar een koopwoning te willen verhuizen, gaat de wens in (ruime) meerderheid uit naar het goedkope marktsegment. Er zijn kleine aandelen van de aandachtsgroepen die een duurdere woning wensen. De voorkeuren van de middeninkomens zijn verspreid over alle prijsklassen, de voorkeuren van de hogere inkomens liggen vooral bij de duurdere marktsegmenten. Eenzelfde beeld zien we in tabel 12.11 voor de verhuiscandidate met een voorkeur voor een huurwoning.

Tabel 12.10 Gewenste prijsklassen inkomensgroepen koopsector

gebied	€174.000 tot €200.000		€200.000 tot €250.000 en hoger		totaal
	€174.000	€200.000	€250.000	en hoger	
primaire aandachtsgroep (huurtoeslag)	79%	11%	5%	5%	100%
secundaire aandachtsgroep (tot € 33.614)	49%	39%	9%	4%	100%
middeninkomens (tot € 43.000)	24%	33%	30%	14%	100%
hogere inkomens (vanaf € 43.000)	7%	16%	30%	47%	100%
totaal	24%	23%	25%	29%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

Tabel 12.11 Gewenste prijsklassen inkomensgroepen huursector

gebied	tot €597	€597 tot €699	€699 en hoger	totaal
primaire aandachtsgroep (huurtoeslag)	80%	19%	1%	100%
secundaire aandachtsgroep (tot € 33.614)	45%	50%	5%	100%
middeninkomens (tot € 43.000)	36%	42%	22%	100%
hogere inkomens (vanaf € 43.000)	26%	42%	32%	100%
totaal	53%	35%	12%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

13. WONINGMARKTONDERZOEK EN BEVOLKINGSPROGNOSES

Eind 2013 heeft team Kennis en Verkenning nieuwe bevolkings- en huishoudensprognoses voor Deventer opgesteld en gepresenteerd in de rapporten 'Bevolkingsontwikkeling op basis van woningbouwplannen' en 'Bevolkingsprognoses Deventer 2013 – Huishoudensprognoses'. De inhoud van beide rapporten wordt in dit hoofdstuk in verkorte vorm gepresenteerd. Aansluitend worden de uitkomsten van de prognoses gerelateerd aan de resultaten van het woningmarktonderzoek.

Bevolkingsontwikkeling op basis van woningbouwplannen

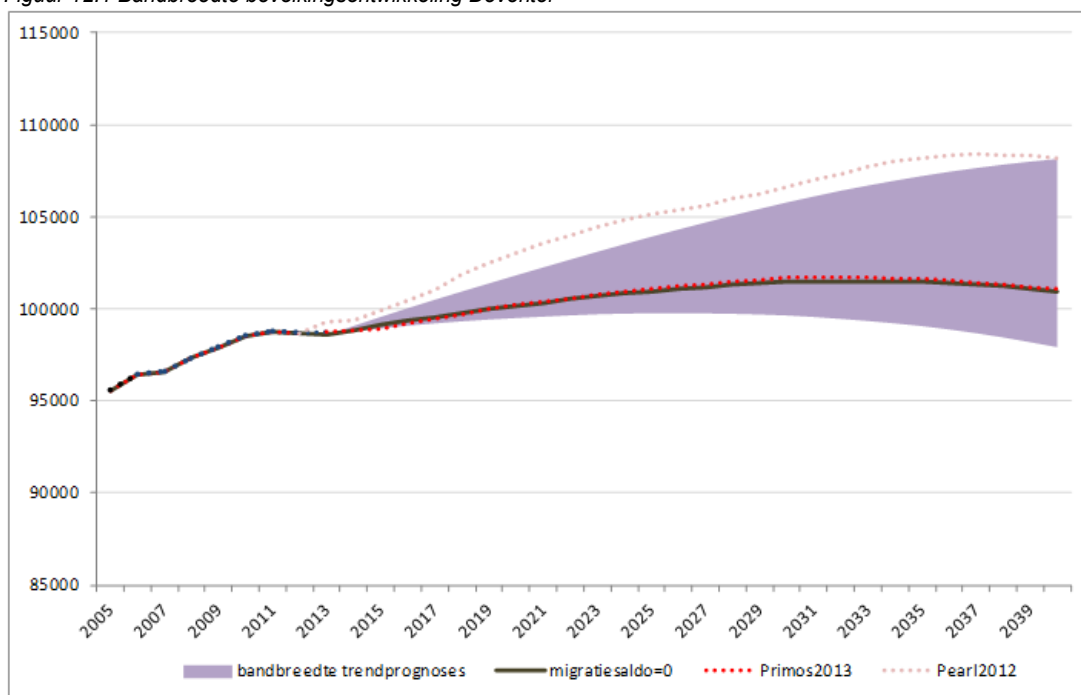
De bevolkingsprognoses zijn gebaseerd op het doortrekken van trends uit het verleden. Door alle onzekerheden is ervoor gekozen om meerdere trendvarianten door te rekenen. Evenals in 2012 is er een bandbreedte gepresenteerd. Het migratiesaldo van de afgelopen tien jaren bedraagt +210 per jaar en vormt de bovenkant van deze bandbreedte. Het doortrekken van het migratiesaldo van de afgelopen 5 jaren (bijna -100 per jaar) vormt de onderkant.

Voor een inzicht in de bevolkingsontwikkelingen per wijk zijn woningbouwplannen belangrijk. Daarom is per wijk de bevolkingsontwikkeling doorgerekend die uitgaat van het uitvoeren van de meest recente woningbouwplannen. Het uitvoeren van alle concrete woningbouwplannen van eind 2013 leidt tot een bevolkingstoename met 2 procent tot 100.600 inwoners in 2023. De aanname daarbij is dat alle opgeleverde en alle vrijkomende woningen worden bewoond. De prognoseperiode loopt tot 2023 omdat de huidige concrete woningbouwplannen niet verder gaan. Bij de prognose is uitgegaan van een netto toename van de woningvoorraad in Deventer van 3.050 voor de periode 2013-2022. Dat betekent een jaarlijks gemiddelde toename van 305 woningen.

Onzekerheid over bevolkingsontwikkeling Deventer

Voor Deventer is het onzeker of in de toekomst bevolkingsgroei plaatsvindt. De verwachte bevolkingsontwikkeling wordt gepresenteerd in de vorm van een bandbreedte. De onderkant van de bandbreedte gaat ervan uit dat de Deventer bevolking onder de 100.000 inwoners blijft. De bovenkant gaat uit van een bevolkingstoename tot 108.000 in 2040.

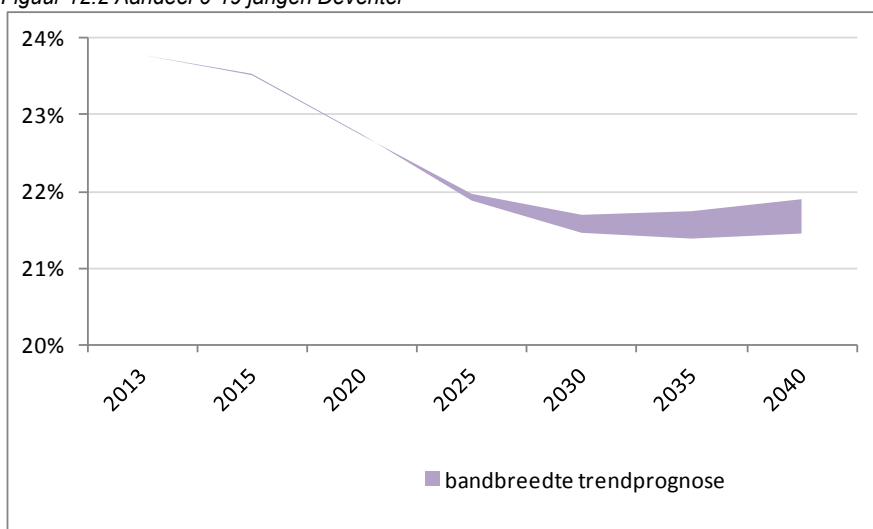
Figuur 12.1 Bandbreedte bevolkingsontwikkeling Deventer



Deventer vergrijst en ontgroent verder

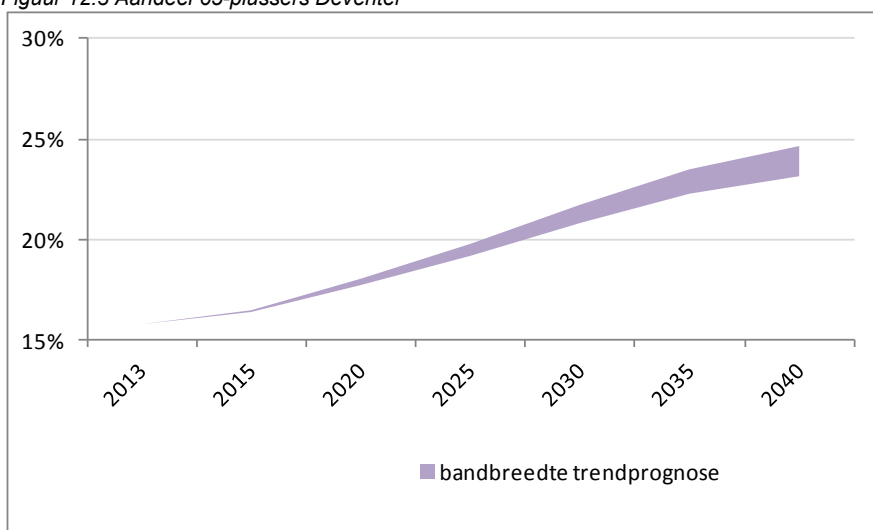
In Deventer is sprake van geringe ontgroening in vergelijking met het gemiddelde in Nederland. Momenteel is bijna 24 procent van de Deventer bevolking jonger dan 20 jaar. Hiermee ligt het aandeel jongeren boven het landelijk gemiddelde. De verwachting is dat de ontgroening, ook in Deventer, zal doorzetten. In 2040 zal minder dan 22 procent van de bevolking jonger zijn dan 20 jaar. In absolute aantallen bedraagt het aantal 0 tot 20 jarigen nu 23.500. Verwacht wordt dat dit aantal de eerstkomende jaren (verder) zal afnemen. Bij de bovenkant van de bandbreedte wordt er op langere termijn uitgegaan van een toename van het aantal jongeren. Voor de gehele periode tot 2040 wordt uitgegaan van een groei van 250 jongeren (1% groei ten opzichte van 2013). De onderkant van de bandbreedte gaat uit van een afname van het aantal jongeren met 2.400 tot 2040 (een daling van 10% ten opzichte van 2013).

Figuur 12.2 Aandeel 0-19 jarigen Deventer



Het aandeel 65-plussers in Deventer bedraagt momenteel bijna 16 procent. Er wordt rekening gehouden met een verdere groei van het aantal en aandeel ouderen in de komende jaren. In 2040 ligt het percentage ouderen in Deventer tussen 23 en 25 procent. Het aandeel ouderen in Deventer is (en blijft de eerstkomende jaren) minder hoog dan landelijk. In absolute aantallen zijn er nu in Deventer 15.500 65-plussers. In de periode tot 2040 komen daar nog eens 8.500 tot 9.500 ouderen bij.

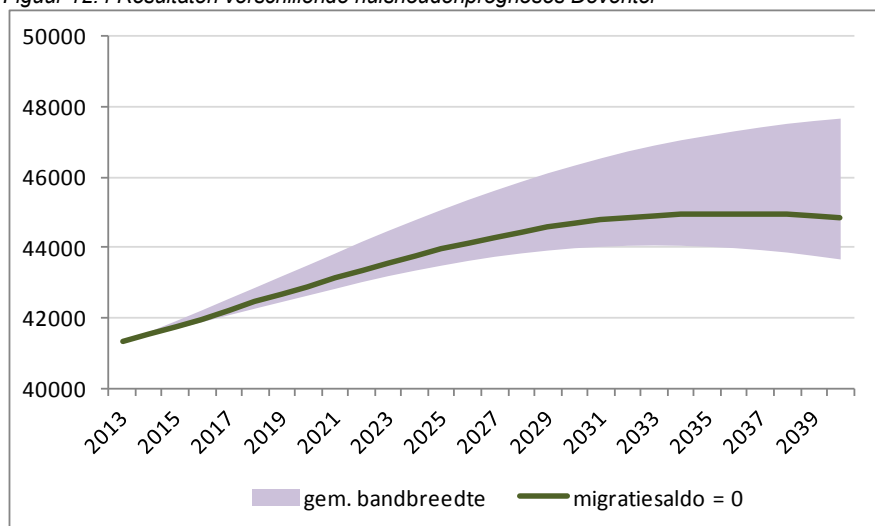
Figuur 12.3 Aandeel 65-plussers Deventer



Huishoudensprognose: aantal huishoudens groeit sneller dan bevolking

Op basis van de gemeentelijke trendprognoses zal het aantal huishoudens in Deventer (verder) toenemen. De groei voor de periode 2013-2040 ligt tussen de 5 en 15 procent. De resultaten van de landelijke prognoses liggen binnen deze bandbreedte.

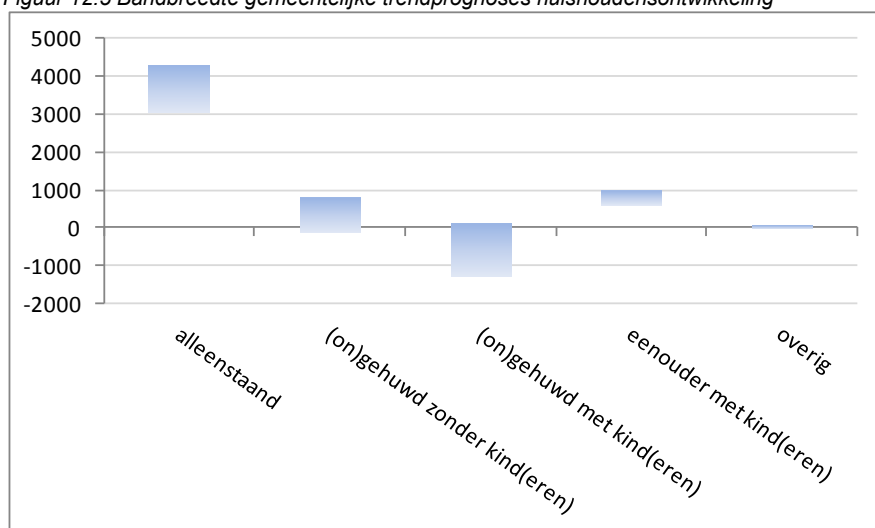
Figuur 12.4 Resultaten verschillende huishoudenprognoses Deventer



De komende jaren wordt een (verdere) groei van, vooral kleinere, huishoudens in Deventer verwacht. Dat betekent dat in 2040 het percentage alleenstaanden in Deventer is toegenomen van 32 procent op dit moment naar 36 tot 37 procent in 2040. Ook wordt een hoger aandeel van eenouderhuishoudens berekend in 2040. Vooral bij de gehuwd of ongehuwd samenwonenden met kinderen gaat het aandeel omlaag, van 30 procent op dit moment naar 26 procent in 2040.

Het aantal alleenstaande huishoudens zal naar verwachting met 3.000 tot 4.000 toenemen in de periode 2013-2040. Ook het aantal eenouderhuishoudens zal toenemen. Het aantal gehuwd of ongehuwd samenwonenden met kind(eren) zal in dezelfde periode gelijk blijven of met ruim 1.000 afnemen.

Figuur 12.5 Bandbreedte gemeentelijke trendprognoses huishoudensontwikkeling



Verbinding prognoses en resultaten woningmarktonderzoek

Volgens de hiervoor besproken prognoses heeft Deventer in de komende jaren met vergrijzing te maken. Qua huishoudens wordt een groei van vooral kleinere huishoudens (alleenwonenden en eenoudergezinnen) verwacht. Wanneer deze ontwikkelingen naast de resultaten van het woningmarktonderzoek worden gelegd, wordt duidelijk dat er in de toekomst met name problemen

vanwege de vergrijzing kunnen ontstaan. Deventer vergrijst en daarbij dreigt in de komende vijf jaar een theoretisch tekort van 2.350 seniorenwoningen. Dit theoretisch tekort kan echter voor een groot deel worden ondervangen door het te verwachten overschot van 1.200 overig voor ouderen geschikte woningen. De toename van het aantal alleenstaanden kan de vraag naar kleine woningen laten toenemen. Daar is in de komende jaren al een tekort aan (200 woningen).

14. TER VERGELIJKING: RESULTATEN 2010 EN 2014

In dit hoofdstuk worden enkele resultaten van het woningmarktonderzoek 2014 vergeleken met de resultaten van het woningmarktonderzoek 2010. De uitkomsten van beide onderzoeken worden vergeleken op het gebied van vraag, aanbod en tekorten en overschotten. Omdat het in het woningmarktonderzoek van 2010 ging om verhuiscapaciteit binnen twee jaar en in het woningmarktonderzoek van 2014 om verhuiscapaciteit binnen vijf jaar, zijn er voor 2014 extra analyses gedaan. Deze analyses resulteren in tabellen waarin de uitkomsten gebaseerd zijn op antwoorden van respondenten die binnen twee jaar willen verhuizen. Op deze manier kunnen de uitkomsten van 2010 en 2014 toch met elkaar vergeleken worden. De desbetreffende tabellen zijn te vinden in de bijlagen.

Woningvraag

In 2010 bedroeg de theoretische lokale woningvraag 5.210. De lokale woningvraag is daarmee groter dan in 2014; dit jaar bedraagt de woningvraag 4.120.

De lokale woningvraag bestond in 2010 voor 33 procent uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, in 2014 is dit 35 procent. Van de potentiële verhuizers wilde in 2010 24 procent naar een rijwoning verhuizen. Dit percentage ligt in 2014 op 27. Ruim 40 procent had in 2010 interesse in een etagewoning e.a., dat is nu 26 procent. Dit verschil komt mede, omdat in 2014 seniorenwoningen (11% vraag) als apart woningtype zijn opgenomen, en dit woningtype veelal als etagewoning is gebouwd. De lokale theoretische woningvraag bestond in 2010 voor ongeveer de helft (49%) uit vraag naar woningen met maximaal drie kamers. Verder wilde 19 procent zijn intrek nemen in een vierkamerwoning en 32 procent wilde een woning met minimaal vijf kamers. Dit beeld is in 2014 veranderd. Er is in verhouding meer vraag naar woningen met maximaal drie kamers en vierkamerwoningen en minder vraag naar grotere woningen. De verhouding koop:huur binnen de lokale woningvraag van 2014 laat meer vraag naar koopwoningen en minder vraag naar huurwoningen zien. In de huursector is er in vergelijking met 2010 meer vraag naar het middensegment en minder vraag naar het dure segment. In de koopsector is er meer vraag naar het goedkope en middensegment en aanzienlijk minder vraag naar het dure segment.

Tabel 13.1 Vergelijking woningvraag 2010 en 2014

	2010	2014
seniorenwoning	.	11%
vrijstaande woning/twee-onder-een-kapwoning	33%	35%
rijwoning	24%	27%
etagewoning e.a.	43%	26%
maximaal 3 kamers	49%	56%
vierkamerwoning	19%	22%
minimaal 5 kamers	32%	22%
verhouding koop:huur	34%:66%	48%:52%
onderverdeling huur:		
goedkoop	57%	58%
midden	28%	38%
duur	15%	6%
onderverdeling koop		
goedkoop	17%	22%
midden	29%	47%
duur	55%	30%

Vrijkomend woningaanbod

In 2010 bedroeg het theoretisch vrijkomende aanbod 5.990 woningen. Dit aantal is aanzienlijk gedaald naar een vrijkomend aanbod van 4.520 woningen in 2014. Het vrijkomende aanbod bestond in 2010 voor 24 procent uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, in 2014 is dit aandeel teruggelopen naar 11 procent. Het aandeel vrijkomende rijwoningen is licht afgenomen van 39 naar 35 procent. Het vrijkomende aanbod etagewoningen e.a. is toegenomen van 35 procent in 2010 naar 54 procent in 2014. Wat betreft de koop:huur verhouding laten beide jaren

een vergelijkbaar beeld zien. Dat geldt ook voor de onderverdeling van de huursector. In de koopsector is er een sterke stijging van het vrijkomende aanbod in het goedkope segment en een sterke daling in het dure segment.

Tabel 13.2 Vergelijking vrijkomend aanbod 2010 en 2014

	2010	2014
seniorenwoning	.	0%
vrijstaande woning/twee-onder-een-kapwoning	24%	11%
rijwoning	39%	35%
etagewoning e.a.	37%	54%
maximaal 3 kamers	24%	52%
vierkamerwoning	46%	30%
minimaal 5 kamers	31%	18%
verhouding koop:huur	40%:60%	38%:62%
onderverdeling huur:		
goedkoop	64%	63%
midden	22%	18%
duur	14%	19%
onderverdeling koop		
goedkoop	2%	43%
midden	35%	38%
duur	63%	20%

Overschotten en tekorten

Op basis van de antwoorden van de verhuisgeneigden in het woningmarktonderzoek in 2010 was er in Deventer een theoretisch woningmarktoverschot van 780 woningen. In 2014 lijkt er in de komende twee jaar een overschot van 400 woningen te ontstaan. Deze overschotten zijn echter uitsluitend berekend op basis van de lokale woningvraag. De externe woningvraag moet hierin nog worden verdisconteerd, wat er in de praktijk op neer komt dat er geen leegstand optreedt. Qua bouwwijze kreeg Deventer in 2010 over een periode van twee jaar te maken met een tekort van 310 vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen en een overschot van 1.110 rijwoningen. De vraag naar en het aanbod van etagewoningen e.a. was nagenoeg in evenwicht. In 2014 is er een theoretisch tekort aan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen en overschotten aan rijwoningen en etagewoningen e.a. Het theoretisch overschot deed zich in 2010 met name in de koopsector voor, in het midden en dure segment. In 2014 is er sprake van een overschot van 640 huurwoningen en een tekort van 260 koopwoningen. Zowel in de huur- als de koopsector is er in 2014 een berekend tekort in het middensegment, in de koopsector ook in het dure segment.

Tabel 13.3 Vergelijking tekorten en overschotten 2010 en 2014

	2010	2014
seniorenwoning	.	-450
vrijstaande woning/twee-onder-een-kapwoning	-310	-950
rijwoning	1.110	450
etagewoning e.a.	-20	1.340
maximaal 3 kamers	-1.120	40
vierkamerwoning	1.740	440
minimaal 5 kamers	160	-90
huurwoning	160	640
onderverdeling huur:		
goedkoop	330	570
midden	-170	-330
duur	0	400
koopwoning	610	-260
onderverdeling koop		
goedkoop	-250	290
midden	340	-290
duur	530	-260

TOT SLOT: GEBIEDSBESCHRIJVINGEN

Binnenstad en De Hoven

Binnenstad en De Hoven bestaat uit de buurten Centrum, Bergkwartier, Noordenbergkwartier, Noordenbergsingel, Singels, Raambuurt, De Hoven en Knutteldop. Het gebied telde aan het begin van dit jaar 10.073 inwoners, verdeeld over 4.995 huishoudens. Kinderen in de leeftijd 0-14 jaar zijn in het gebied ondervertegenwoordigd, jongeren tussen 15 en 29 jaar zijn er oververtegenwoordigd. Het gebied telt relatief veel alleenwonenden zonder kinderen en weinig gezins-huishoudens.

De woningvoorraad van Binnenstad en De Hoven is 5.136 woningen groot. Daarvan zijn er relatief veel voor 1945 gebouwd. Er staan aanzienlijk meer etagewoningen en aanverwante bouwvormen dan gemiddeld in Deventer, de huur- en de koopsector zijn nagenoeg in evenwicht. Qua WOZ-waarde van de woningen vertoont de woningvoorraad gelijkenis met de totale Deventer voorraad. Binnen de koopwoningvoorraad is het goedkope segment oververtegenwoordigd, in de huurwoningvoorraad zien we wat grotere aandelen woningen in de overige segmenten dan gemiddeld in Deventer. Het totale aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen is nagenoeg gelijk aan het Deventer gemiddelde.

Er zijn in Binnenstad en De Hoven 49 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 14 procent starters en 86 procent doorstromers. De totale lokale woningvraag in Binnenstad en De Hoven bedraagt in de komende 5 jaar 3.770 woningen. Het betreft 2.380 huurwoningen, overwegend in het goedkope segment. Daarnaast is er vraag naar 1.390 koopwoningen, verspreid over alle prijscategorieën. De vraag naar kleine woningen met maximaal drie kamers overheerst. Bij bijna een kwart van de woningvraag gaat het om seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen.

Het vrijkomende aanbod in Binnenstad en De Hoven bedraagt in de komende jaren 2.250 woningen, waarmee er een theoretisch tekort van 1.520 woningen dreigt. Het tekort betreft zowel de huur- als de koopsector, in de huursector in het goedkope en middensegment, in de koopsector in alle segmenten. Daarnaast doet het tekort zich in alle woninggroottes en alle woningtypen voor en is er een tekort van 360 seniorenwoningen.

Oude Zandweerd

Oude Zandweerd bestaat uit de buurten Noorderplein, Zwolseweg, Lange Zandstraat en Zandweerd-Zuid. Oude Zandweerd telde aan het begin van dit jaar 8.202 inwoners, verdeeld over 3.632 huishoudens. Het gebied vormt qua leeftijd een goede afspiegeling van de Deventer bevolking, het aandeel 30-49 jarigen ligt een fractie boven het gemiddelde, het aandeel 65-plussers een fractie eronder. De huishoudensamenstelling is nagenoeg gelijk aan het Deventer gemiddelde.

De woningvoorraad van Oude Zandweerd is 3.689 woningen groot. Daarvan zijn de meeste voor 1945 gebouwd. Er staan aanzienlijk meer rijwoningen dan gemiddeld in Deventer, de koopsector overheerst. Qua WOZ-waarde van de woningen beschikt Oude Zandweerd over relatief veel woningen in het goedkope segment, zowel in de koop- als de huurwoningvoorraad. Het totale aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen ligt onder het Deventer gemiddelde.

Er zijn in Oude Zandweerd 44 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 18 procent starters en 82 procent doorstromers. De woningvraag in Oude Zandweerd is uit het onderzoek niet bekend, wel in de hele wijk Zandweerd, namelijk 1.940 woningen. Het betreft 910 huurwoningen, overwegend in het goedkope segment. Daarnaast is er vraag naar 1.030 koopwoningen, ook overwegend in het goedkope segment. Ook in dit gebied overheerst de vraag naar kleine woningen met maximaal drie kamers. Bij een derde van de woningvraag gaat het om seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen.

Het vrijkomende aanbod in Oude Zandweerd bedraagt in de komende jaren 1.600 woningen. In de hele wijk Zandweerd dreigt een overschot van tussen 450 en 500 woningen, in meerderheid in de huursector. De overschotten doen zich zowel in de huur- als de koopsector in alle prijscategorieën voor. Wel dreigt er een tekort van 400 seniorenwoningen.

Zandweerd

Zandweerd bestaat uit de buurten Zandweerd-Noord en Schrijversbuurt. Er woonden aan het begin van het jaar 3.656 personen in 2.007 huishoudens. De jongste leeftijdsgroep 0-14 jaar is er ondervertegenwoordigd, de 65-plussers zijn er oververtegenwoordigd. Er wonen in Zandweerd relatief veel alleenwonenden zonder kinderen en relatief weinig huishoudens met thuiswonende kinderen.

De woningvoorraad van Zandweerd is 2.135 woningen groot. Daarvan zijn de meeste in de periode 1945-1969 gebouwd. Er staan aanzienlijk meer etagewoningen en aanverwante bouwvormen dan gemiddeld in Deventer, huurwoningen vormen de bovenliggende sector. Qua WOZ-waarde van de woningen overheerst het goedkope segment, zowel in de huur- als de koopsector. Het totale aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen bedraagt 21 procent en is nagenoeg gelijk aan het Deventer gemiddelde.

Er zijn in Zandweerd 38 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 10 procent starters en 90 procent doorstromers. Ook voor dit deel van Zandweerd geldt dat de woningvraag uit het onderzoek niet bekend is, wel in de hele wijk Zandweerd, namelijk 1.940 woningen. Het betreft 910 huurwoningen, overwegend in het goedkope segment. Daarnaast is er vraag naar 1.030 koopwoningen, ook overwegend in het goedkope segment. Ook in dit gebied overheerst de vraag naar kleine woningen met maximaal drie kamers. Bij een derde van de woningvraag gaat het om seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen.

Het vrijkomende aanbod in Zandweerd bedraagt in de komende jaren 810 woningen. In de hele wijk Zandweerd dreigt een overschot van tussen 450 en 500 woningen, in meerderheid in de huursector. De overschotten doen zich zowel in de huur- als de koopsector in alle prijscategorieën voor. Wel dreigt er een tekort van 400 seniorenwoningen.

Voorstad West

Voorstad West bestaat uit de buurten Rode Dorp en Oudegoedstraat. Voorstad West telde aan het begin van dit jaar 4.009 inwoners, verdeeld over 1.710 huishoudens. Het gebied kent een oververtegenwoordiging van jongeren in de leeftijd 15 tot 30 jaar en een ondervertegenwoordiging van 65 plussers. Het gebied telt relatief veel eenoudergezinnen en een fractie minder gezinshuishoudens dan gemiddeld in Deventer.

De woningvoorraad is 1.764 woningen groot. Daarvan zijn er relatief veel voor 1945 gebouwd. Er staan aanzienlijk meer rijwoningen dan gemiddeld in Deventer, de huur- en de koopsector zijn nagenoeg in evenwicht. Qua WOZ-waarde van de woningen vertoont de woningvoorraad een oververtegenwoordiging van het goedkope segment en het dure middensegment. Binnen de koopwoningvoorraad is het aandeel in het dure middensegment oververtegenwoordigd, in de huurwoningvoorraad zien we een groter aandeel woningen in het goedkope segment dan gemiddeld in Deventer. Het totale aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen ligt onder het Deventer gemiddelde.

Er zijn in Voorstad West 47 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 34 procent starters en 66 procent doorstromers. De totale lokale woningvraag bedraagt in de komende 5 jaar 220 woningen. Het betreft overwegend huurwoningen, volledig in het goedkope segment. Er is vraag naar 80 koopwoningen in de goedkopere segmenten. De vraag naar kleine woningen met maximaal drie kamers overheerst. Bij een lichte meerderheid van de woningvraag gaat het om overig voor ouderen geschikte woningen.

Het vrijkomende aanbod in Voorstad West bedraagt in de komende jaren iets meer dan 700 woningen, waarmee er een theoretisch overschot van 490 woningen dreigt, vooral in de goedkope marktsegmenten.

Voorstad Centrum

Het achter het station gelegen Voorstad Centrum bestaat uit de buurten Burgemeestersbuurt en Oosterstraat. In het gebied woonden aan het begin van dit jaar 3.066 personen in 1.293 huishoudens. Het gebied lijkt qua samenstelling van de bevolking naar leeftijd op Voorstad West, met wat minder gehuwden en samenwonenden dan gemiddeld in Deventer.

De woningvoorraad van Voorstad Centrum is 1.358 woningen groot. Daarvan zijn er relatief veel voor 1945 gebouwd. Er staan aanzienlijk meer rijwoningen dan gemiddeld in Deventer, de koopsector overheerst. Qua WOZ-waarde van de woningen zijn goedkope woningen oververtegenwoordigd en dure woningen ondervertegenwoordigd, zowel in de huur- als de koopsector. Het aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen is vergelijkbaar met het Deventer gemiddelde.

Er zijn in Voorstad Centrum 47 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 16 procent starters en 84 procent doorstromers. De totale lokale woningvraag in Voorstad Centrum bedraagt in de komende 5 jaar 450 woningen. Het betreft 240 huurwoningen in vooral het goedkope en middensegment en 210 woningen in dezelfde marktsegmenten. Qua woninggrootte is er vraag naar alle typen woningen. Bij de meeste woningen gaat het om niet voor ouderen geschikte woningen.

Het vrijkomende aanbod in Voorstad Centrum bedraagt in de komende jaren 640 woningen, waarmee er een theoretisch overschot van een kleine 200 woningen dreigt. Het overschot betreft zowel de huur- als de koopsector, in de huursector in het goedkope segment, in de koopsector in het goedkope segment en het dure middensegment. Het overschot betreft vooral rijwoningen en etagewoningen.

Voorstad Oost

Het oostelijk deel van de wijk Voorstad wordt gevormd door de buurten Rielierweg-West, Rielierweg-Oost en Brinkgreven. Het gebied telde aan het begin van dit jaar 3.507 inwoners, verdeeld over 1.415 huishoudens. Voorstad Oost huisvest meer 15-29 en 30-49 jarigen dan gemiddeld in Deventer. Net als in Voorstad Centrum is er een ondervertegenwoordiging van gehuwden en samenwonenden, zowel met als zonder thuiswonende kinderen.

De woningvoorraad in Voorstad Oost is 1.456 woningen groot. Daarvan zijn er relatief veel voor 1945 gebouwd. Er staan aanzienlijk meer rijwoningen dan gemiddeld in Deventer, de huur- en de koopsector zijn nagenoeg in evenwicht. Qua WOZ-waarde van de woningen is het goedkope segment sterk oververtegenwoordigd en de overige segmenten ondervertegenwoordigd, zowel in de huur- als de koopsector. Het totale aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen ligt duidelijk beneden het Deventer gemiddelde.

Er zijn in dit gebied 43 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 13 procent starters en 87 procent doorstromers. De totale lokale woningvraag in Voorstad Oost bedraagt in de komende 5 jaar 150 woningen, overwegend huurwoningen in het goedkope segment. De vraag naar vierkamerwoningen overheerst. Er is weinig vraag naar seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen.

Het vrijkomende aanbod in Voorstad Oost bedraagt in de komende jaren een kleine 500 woningen, waarmee er een theoretisch overschot van 340 woningen dreigt, voornamelijk rijwoningen. Het overschot betreft zowel de huur- als de koopsector, in de huursector in het goedkope en middensegment, in de koopsector in alle segmenten. Daarnaast doet het overschot zich in alle woninggroottes en alle woningtypen voor.

Borgele en Platvoet

Dit gebied bestaat uit de gelijknamige buurten Borgele en Platvoet. Het gebied telde aan het begin van dit jaar 5.260 inwoners, verdeeld over 2.399 huishoudens. De wijk telt veel 65-plussers en alleenwonenden.

De woningvoorraad van Borgele en Platvoet is 2.556 woningen groot. Daarvan zijn er relatief veel in de periodes 1945-1969 en 1970-1989 gebouwd. Er staan aanzienlijk meer etagewoningen en aanverwante bouwvormen dan gemiddeld in Deventer, de huursector overheerst. Qua WOZ-waarde van de woningen zijn de goedkope woningen oververtegenwoordigd, het dure middensegment en het dure segment zijn er ondervertegenwoordigd. Dit geldt vooral voor de huurwoningvoorraad, de koopwoningvoorraad is diverser samengesteld. Het totale aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen ligt ruim boven het Deventer gemiddelde.

Borgele en Platvoet telt 33 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 20 procent starters en 80 procent doorstromers. De totale lokale woningvraag in Borgele en Platvoet bedraagt in de komende 5 jaar een kleine 400 woningen. Het betreft bijna 300 huurwoningen, waarvan de helft in het goedkope segment. Daarnaast is er vraag naar 100 koopwoningen, verspreid over het goedkope segment en het goedkope middensegment. De vraag naar kleine woningen met maximaal drie kamers overheerst. Bij zestig procent van de woningvraag gaat het om seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen.

Het vrijkomende aanbod in Borgele en Platvoet bedraagt in de komende jaren een kleine 800 woningen, waarmee er een theoretisch overschot van 400 woningen dreigt, gelijk verdeeld over de huur- en de koopsector. In beide sectoren betreft het overschot vooral het goedkope segment en gaat het vooral om etagewoningen. Er is een tekort van 100 seniorenwoningen.

Keizerslanden

Keizerslanden bestaat uit de buurten Ludgeruskwartier, Tuindorp, Rollecatekwartier, Oranjekwartier en Landsherenkwartier. Het gebied telde aan het begin van dit jaar 9.712 inwoners, verdeeld over 4.788 huishoudens. Qua leeftijd van de bewoners valt het grote aandeel 65-plussers op, wat te maken heeft met de aanwezigheid van een aantal zorgcentra. Keizerslanden huisvest na Zandweerd het grootste aandeel alleenwonenden.

De woningvoorraad van Keizerslanden is 4.960 woningen groot. Daarvan zijn er relatief veel in de periode 1945-1969 gebouwd. Er staan aanzienlijk meer etagewoningen en aanverwante bouwvormen dan gemiddeld in Deventer, de huursector overheerst. Qua WOZ-waarde van de woningen zijn goedkope woningen ruim in de meerderheid en zijn de overige segmenten ondervertegenwoordigd, zowel in de huur- als de koopsector. Het aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen ligt ruim boven het Deventer gemiddelde.

Er zijn in Keizerslanden 45 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 10 procent starters en 90 procent doorstromers. De totale lokale woningvraag in Keizerslanden bedraagt in de komende 5 jaar bijna 1.000 woningen, waarvan bijna 900 huurwoningen, overwegend in het goedkope segment. De vraag naar kleine woningen met maximaal drie kamers overheerst. Bij bijna zestig procent van de woningvraag gaat het om seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen.

Het vrijkomende aanbod in Keizerslanden bedraagt in de komende jaren 2.220 woningen, waarmee er een theoretisch overschot van 1.260 woningen dreigt, nagenoeg gelijk verdeeld over de huur- en de koopsector. Het overschot betreft in de huursector vooral het goedkope segment, in de koopsector alle segmenten. Het overschot betreft vooral etagewoningen. Er is een tekort van bijna 300 seniorenwoningen.

Rivierenwijk en Bergweide

Rivierenwijk en Bergweide bestaat uit de buurten Rivierenbuurt, Deltabuurt, Hoornwerk, Industrieterrein, Kloosterlanden en Epse-Noord. Het gebied telde aan het begin van dit jaar 4.453 inwoners, verdeeld over 1.867 huishoudens. Het gebied telt vooral veel 15-29 jarigen en zoge-

noemde overige huishoudens. Dit laatste houdt verband met de aanwezigheid van studenten en andere jongeren in de wijk.

De woningvoorraad in dit gebied is 1.874 woningen groot. Daarvan zijn er relatief veel tussen 1945 en 1970 gebouwd. Er staan aanzienlijk meer etagewoningen en aanverwante bouwvormen dan gemiddeld in Deventer, de huursector overheerst. Qua WOZ-waarde van de woningen zijn de goedkope woningen ruim vertegenwoordigd, zowel in de huur- als de koopsector. Het totale aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen is bovengemiddeld.

Er zijn in het gebied 50 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 11 procent starters en 89 procent doorstromers. De totale lokale woningvraag in Rivierenwijk en Bergweide bedraagt in de komende 5 jaar 120 woningen. De vraag richt zich geheel op de huursector, vooral in het goedkope segment. De vraag naar kleine woningen met maximaal drie kamers overheerst. Er is nauwelijks vraag naar seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen. Het vrijkomende aanbod in Rivierenwijk en Bergweide bedraagt in de komende jaren ruim 900 woningen, waarmee er een theoretisch overschot van 800 woningen dreigt, in meerderheid huurwoningen.

Colmschate-Noord

Colmschate-Noord telt drie buurten: Het Oostrik, Groot Douwel en Blauwenoord. Het gebied telde aan het begin van dit jaar 6.450 inwoners, verdeeld over 2.445 huishoudens. Qua leeftijd valt het benedengemiddelde aandeel 65-plussers op. Het gebied telt relatief veel gehuwden en samenwonenden met thuiswonende kinderen.

De woningvoorraad van Colmschate-Noord is 2.489 woningen groot. Daarvan zijn er relatief veel tussen 1970 en 1990 gebouwd. Er staan aanzienlijk meer rijwoningen dan gemiddeld in Deventer, de koopsector overheerst. Qua WOZ-waarde van de woningen is het goedkope segment in de koopwoningvoorraad oververtegenwoordigd, de huurwoningvoorraad vertoont gelijkens met de totale Deventer voorraad. Het totale aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen ligt onder het Deventer gemiddelde.

Er zijn in Colmschate-Noord 43 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 25 procent starters en 75 procent doorstromers. De totale lokale woningvraag in Colmschate-Noord bedraagt in de komende 5 jaar ruim 200 woningen, hoofdzakelijk goedkope huurwoningen. De vraag naar vierkamerwoningen overheerst. Er is in Colmschate-Noord nauwelijks vraag naar seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen.

Het vrijkomende aanbod in Colmschate-Noord bedraagt in de komende jaren 950 woningen, waarmee er een theoretisch overschot van ruim 700 woningen dreigt. Het overschot concentreert zich in het goedkope en middensegment in de koopsector, vooral rijwoningen.

Colmschate-Vijfhoek

Colmschate-Vijfhoek bestaat uit de buurten Op den Haar, Steinvoorde, Graveland, Het Jeurlink, Het Fetlaer en Spijkvoorder Enk, Spikvoorde en overig Colmschate-Noord. Het gebied telde aan het begin van dit jaar 12.499 inwoners, verdeeld over 4.130 huishoudens. Het gebied is qua leeftijd een relatief jong gebied met een oververtegenwoordiging van 0-14 en 30-49 jarigen. Het aandeel 65-plussers is klein. Het gebied telt het grootste aandeel gehuwden en samenwonenden met thuiswonende kinderen van alle gebieden in het onderzoek.

De woningvoorraad van de Vijfhoek is 4.237 woningen groot. Bina alle woningen zijn na 1990 gebouwd. De Vijfhoek bestaat overwegend uit twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen, de koopsector overheerst. Qua WOZ-waarde van de woningen zijn de dure segmenten oververtegenwoordigd. Het totale aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen ligt onder het Deventer gemiddelde.

Er zijn in de Vijfhoek 43 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 14 procent starters en 86 procent doorstromers. De totale lo-



kale woningvraag in de Vijfhoek bedraagt in de komende 5 jaar ruim 2.100 woningen. Het betreft een kleine 600 huurwoningen, overwegend in het goedkope segment. Daarnaast is er vraag naar 1.560 koopwoningen, verspreid over alle prijs categorieën. De vraag naar grote woningen overtreft de vraag naar kleinere woningen. Bij bijna twintig procent van de woningvraag gaat het om seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen.

Het vrijkomende aanbod in de Vijfhoek bedraagt in de komende jaren 1.800 woningen, waarmee er een theoretisch tekort van 320 woningen dreigt. Het tekort betreft zowel de huur- als de koopsector, in de huursector in het goedkope segment, in de koopsector in het goedkope en middensegment. Er is vooral een tekort aan twee-onder-een-kapwoningen. Er is een tekort van ruim 100 seniorenwoningen.

Colmschate-Zuid

Colmschate-Zuid bestaat uit de buurten Snippeling, Dorp Colmschate, De Scheg, Colmschaterenk, Roessink, 't Bramelt, Essenerveld, Swormink, Handelpark de Weteringen, Bannink en Oexerhof. Het gebied telde aan het begin van dit jaar 9.820 inwoners, verdeeld over 3.991 huishoudens. Het gebied telt relatief veel 50-64 jarigen. Met uitzondering van de 65-plussers ligt het aandeel van de overige leeftijdsgroepen een paar procentpunten beneden het Deventer gemiddelde. Colmschate-Zuid telt relatief veel gehuwden en samenwonenden, zowel met als zonder thuiswonende kinderen.

De woningvoorraad van Colmschate-Zuid is 4.108 woningen groot. Daarvan zijn de meeste na 1970 gebouwd. Colmschate-Zuid telt overwegend twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen, koopwoningen zijn er in de meerderheid. Qua WOZ-waarde van de woningen overheersen in de koopsector het midden- en dure segment, in de huursector het goedkope segment. Het totale aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen ligt boven het Deventer gemiddelde.

Er zijn in Colmschate-Zuid 37 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 26 procent starters en 74 procent doorstromers. De totale lokale woningvraag in Colmschate-Zuid bedraagt in de komende 5 jaar 670 woningen. De vraag bestaat uit gelijke aandelen huur- en koopwoningen. De vraag naar huurwoningen behelst voornamelijk goedkope woningen, de vraag naar koopwoningen doet zich in alle prijs categorieën voor. De vraag naar kleine woningen met maximaal drie kamers overheerst. Bij 55 procent van de woningvraag gaat het om seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen.

Het vrijkomende aanbod in Colmschate-Zuid bedraagt in de komende jaren 1.370 woningen, waarmee er een theoretisch overschot van 700 woningen dreigt. Het overschot betreft vooral de koopsector, in alle prijs categorieën. Wel is er een theoretisch tekort van 200 seniorenwoningen.

Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen

Het laatste onderzoeksgebied bestaat uit de dorpen Diepenveen, Schalkhaar en Bathmen. Het gebied telde aan het begin van dit jaar 13.739 inwoners, verdeeld over 5.329 huishoudens. Qua leeftijd valt op dat de dorpen relatief veel 65-plussers huisvesten. De 15-29 jarigen en 30-49 jarigen zijn er in vergelijking met de Deventer totaalcijfers ondervertegenwoordigd. Het gebied telt relatief veel gehuwden en samenwonenden zonder thuiswonende kinderen en naar Deventer maatstaven weinig alleenwonenden.

De woningvoorraad in de dorpen is 5.382 woningen groot. Het grootste deel van de woningen is tussen 1970 en 1990 gebouwd. Er staan aanzienlijk meer vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen dan gemiddeld in Deventer, het aandeel etagewoningen is gering.

De koopsector overheerst in de dorpen, met vooral woningen in de duurdere segmenten. De huursector laat na de Vijfhoek het kleinste aandeel goedkope woningen zien. Het totale aandeel seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen blijft achter bij het Deventer gemiddelde.

Er zijn in de dorpen 29 procent volwassen bewoners die in de komende 5 jaar willen verhuizen (Deventer: 41%). Onder hen zijn 23 procent starters en 77 procent doorstromers. De totale lokale woningvraag in de dorpen bedraagt in de komende 5 jaar 3.410 woningen. Het betreft 990 huurwoningen, overwegend in het goedkope segment. Daarnaast is er vraag naar 2.420 koopwoningen, overwegend in het dure middensegment en in het dure segment. De vraag naar vier- en meerkamerwoningen overheerst. Bij veertig procent van de woningvraag gaat het om seniorenwoningen en overig voor ouderen geschikte woningen.

Het vrijkomende aanbod in de dorpen bedraagt in de komende jaren 1.400 woningen, waarmee op basis van de woonwensen in het onderzoek een theoretisch tekort van 2.000 woningen dreigt. Het tekort betreft vooral de koopsector, maar toch ook de huursector. In de huursector gaat het om een tekort aan goedkope en middeldure woningen, in de koopsector om een tekort in alle prijsklassen. Daarnaast doet het tekort zich in alle woninggroottes voor, voornamelijk vrijstaande woningen. Er is een tekort van circa 700 seniorenwoningen.

BIJLAGEN RESULTATEN VERHUISGENEIGDEN VERHUIZING BINNEN 2 JAAR

- Bijlage 1 Verhuismatrix Deventer
- Bijlage 2 Samenstelling woningvraag naar gewenste woonlocatie en eigendomsverhouding
- Bijlage 3 Samenstelling huurwoningvraag naar gewenste woonlocatie en kale huurprijs
- Bijlage 4 Samenstelling koopwoningvraag naar gewenste woonlocatie en kale koopprijs
- Bijlage 5 Samenstelling woningvraag naar gewenste woonlocatie en woninggrootte
- Bijlage 6 Samenstelling woningvraag naar gewenste woonlocatie en geschiktheid ouderen
- Bijlage 7 Samenstelling woningvraag naar gewenste woonlocatie en woningtype
- Bijlage 8 Samenstelling woningvraag naar gewenste woonlocatie en type eengezinswoning
- Bijlage 9 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woonlocatie en eigendomsverhouding
- Bijlage 10 Samenstelling vrijkomend aanbod huursector naar woonlocatie en kale huurprijs
- Bijlage 11 Samenstelling vrijkomend aanbod koopsector naar woonlocatie en kale koopprijs
- Bijlage 12 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woonlocatie en woninggrootte
- Bijlage 13 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woonlocatie en geschiktheid voor ouderen
- Bijlage 14 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woonlocatie en woningtype
- Bijlage 15 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woonlocatie en type eengezinswoning
- Bijlage 16 Samenstelling tekorten en overschotten huursector naar woonlocatie en eigendomsverhouding
- Bijlage 17 Samenstelling tekorten en overschotten huursector naar woonlocatie en kale huurprijs
- Bijlage 18 Samenstelling tekorten en overschotten koopsector naar woonlocatie en kale koopprijs
- Bijlage 19 Samenstelling tekorten en overschotten naar woonlocatie en woninggrootte
- Bijlage 20 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woonlocatie en geschiktheid voor ouderen
- Bijlage 21 Samenstelling tekorten en overschotten naar woonlocatie en woningtype
- Bijlage 22 Samenstelling tekorten en overschotten naar woonlocatie en type eengezinswoning

Alle bijlagen berusten op steekproefonderzoek. Meting via een steekproef levert een schatting van de werkelijkheid op. Door het toevalskarakter van de steekproef kunnen schatting en werkelijke waarde afwijken. Zulke afwijkingen worden uitgedrukt in statistische betrouwbaarheidsmarges. Vindt een verfijning van de analyse plaats van bijvoorbeeld gemeentelijk naar gebiedsniveau, of wordt een detaillering van bijvoorbeeld bouwwijze en typering van de woningvoorraad aangebracht, dan worden die marges en de mogelijke afwijking van de werkelijkheid groter.

De gegevens in de bijlagen zijn berekend aan de hand van de antwoorden van de respondenten in het onderzoek. **Vraag, aanbod, tekorten en overschotten beslaan een periode van twee jaar.**



Bijlage 1 Verhuismatrix Deventer

gewenste woonlocatie	huidige woonlocatie						
	Binnenstad en De Hoven	Oude Zandweerd	Voorstad West	Voorstad Centrum	Voorstad Oost	Keizerslanden	Rivierenwijk en Bergweide
Binnenstad en De Hoven	460	90	20	60	0	40	50
Zandweerd	0	200	0	20	10	0	30
Voorstad West	0	30	0	10	0	80	0
Voorstad Centrum	70	0	10	30	0	0	0
Voorstad Oost	0	0	0	0	10	0	0
Borgele en Platvoet	0	0	0	0	0	0	0
Keizerslanden	20	20	0	10	20	80	0
Rivierenwijk en Bergweide	0	0	0	0	0	0	10
Colmschate-Noord	0	0	0	0	0	40	10
Colmschate-Vijfhoek	0	20	10	0	0	110	80
Colmschate-Zuid	0	0	0	0	0	0	0
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	40	0	10	0	0	0	40
Steenbrugge	0	0	10	0	0	0	0
buitengebied	0	0	10	10	0	0	0
geen voorkeur/weet nog niet	210	90	180	60	60	280	190
totaal	790	430	240	200	100	630	400

Bijlage 1 (vervolg)

gewenste woonlocatie	huidige woonlocatie						totaal
	Zandweerd	Borgele en Platvoet	Colmschate-Noord	Colmschate-Vijfhoek	Colmschate-Zuid	Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	
Binnenstad en De Hoven	10	0	10	10	30	40	820
Zandweerd	60	0	20	0	10	0	340
Voorstad West	0	0	0	0	0	0	110
Voorstad Centrum	0	0	0	0	0	0	110
Voorstad Oost	0	0	0	0	0	0	10
Borgele en Platvoet	10	80	0	0	0	0	90
Keizerslanden	0	30	0	60	10	0	240
Rivierenwijk en Bergweide	0	0	0	0	0	0	10
Colmschate-Noord	0	0	0	0	0	0	50
Colmschate-Vijfhoek	10	0	10	180	20	0	440
Colmschate-Zuid	0	0	0	0	40	20	60
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	0	10	30	30	50	90	280
Steenbrugge	8	0	0	0	0	0	20
buitengebied	0	0	10	0	0	0	20
geen voorkeur/weet nog niet	70	130	50	10	110	100	1.530
totaal	170	240	130	290	260	240	4.120

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 2 Samenstelling woningvraag naar gewenste woonlocatie en eigendomsverhouding

gewenste woonlocatie	huur-woning	koop-woning	totaal
Binnenstad en De Hoven	950	360	1.300
Zandweerd	220	320	540
Voorstad West	130	50	180
Voorstad Centrum	130	50	180
Voorstad Oost	10	10	20
Borgele en Platvoet	80	70	140
Keizerslanden	340	40	380
Rivierenwijk en Bergweide	20	0	20
Colmschate-Noord	70	10	80
Colmschate-Vijfhoek	100	600	700
Colmschate-Zuid	20	80	100
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	110	330	450
Steenbrugge	0	30	30
buitengebied	10	30	30
totaal	2.170	1.970	4.120

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 3 Samenstelling huurwoningvraag naar gewenste woonlocatie en kale huurprijs

gewenste woonlocatie	tot €597	€597 tot €699	€699 en hoger	totaal
Binnenstad en De Hoven	490	400	70	950
Zandweerd	90	120	10	220
Voorstad West	130	0	0	130
Voorstad Centrum	60	70	0	130
Voorstad Oost	0	10	0	10
Borgele en Platvoet	0	40	40	80
Keizerslanden	240	90	10	340
Rivierenwijk en Bergweide	20	0	0	20
Comschate-Noord	70	0	0	70
Colmschate-Vijfhoek	60	40	0	100
Colmschate-Zuid	0	20	0	20
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	70	50	0	110
Steenbrugge	0	0	0	0
buitengebied	0	10	0	10
totaal	1.210	830	130	2.170

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 4 Samenstelling koopwoningvraag naar gewenste woonlocatie en kale koopprijs

gewenste woonlocatie	tot	€174.000	€200.000	tot	€250.000	totaal
	€174.000	€200.000	€250.000	en hoger		
Binnenstad en De Hoven	100	90	90	90	360	
Zandweerd	160	70	60	30	320	
Voorstad West	10	0	40	0	50	
Voorstad Centrum	20	30	0	0	50	
Voorstad Oost	10	0	0	0	10	
Borgele en Platvoet	20	50	0	0	70	
Keizerslanden	40	0	0	0	40	
Rivierenwijk en Bergweide	0	0	0	0	0	
Colmschate-Noord	0	0	0	0	10	
Colmschate-Vijfhoek	80	270	60	190	600	
Colmschate-Zuid	0	0	20	60	80	
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	0	60	80	190	330	
Steenbrugge	0	20	0	20	30	
buitengebied	0	0	0	30	30	
totaal	430	580	340	600	1.970	

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 5 Samenstelling woningvraag naar gewenste woonlocatie en woninggrootte

gewenste woonlocatie	max. 3	4	min. 5	totaal
	amers	kamers	kamers	
Binnenstad en De Hoven	960	260	100	1.300
Zandweerd	280	150	110	540
Voorstad West	140	0	40	180
Voorstad Centrum	110	20	60	180
Voorstad Oost	10	10	0	20
Borgele en Platvoet	80	20	50	140
Keizerslanden	300	50	30	380
Rivierenwijk en Bergweide	20	0	0	20
Colmschate-Noord	0	80	0	80
Colmschate-Vijfhoek	230	190	280	700
Colmschate-Zuid	50	10	30	100
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	130	140	180	450
Steenbrugge	0	0	30	30
buitengebied	10	10	10	30
totaal	2.300	910	910	4.120

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 6 Samenstelling woningvraag naar gewenste woonlocatie en geschiktheid voor ouderen

gewenste woonlocatie	senio- renwo- ning	overig geschikt voor ouderen	niet geschikt voor ouderen	totaal
Binnenstad en De Hoven	100	80	1.120	1.300
Zandweerd	70	30	440	540
Voorstad West	0	130	50	180
Voorstad Centrum	60	20	100	180
Voorstad Oost	10	0	10	20
Borgele en Platvoet	40	40	70	140
Keizerslanden	60	110	210	380
Rivierenwijk en Bergweide	0	20	0	20
Colmschate-Noord	0	0	80	80
Colmschate-Vijfhoek	0	40	660	700
Colmschate-Zuid	10	0	90	100
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	120	30	300	450
Steenbrugge	0	0	30	30
Buitengebied	10	30	0	30
totaal	470	520	3.150	4.120

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 7 Samenstelling woningvraag naar gewenste woonlocatie en woningtype

gewenste woonlocatie	senio- renwo- ning	eenge- zinswo- ning	etage- woning e.a.	totaal
Binnenstad en De Hoven	100	490	720	1.300
Zandweerd	70	460	20	540
Voorstad West	0	180	0	180
Voorstad Centrum	60	100	20	180
Voorstad Oost	10	10	0	20
Borgele en Platvoet	40	70	40	140
Keizerslanden	60	40	280	380
Rivierenwijk en Bergweide	0	0	0	20
Colmschate-Noord	0	80	0	80
Colmschate-Vijfhoek	0	680	20	700
Colmschate-Zuid	10	90	0	100
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	120	330	0	450
Steenbrugge	0	30	0	30
buitengebied	10	30	0	30
totaal	470	2.570	1.080	4.120

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 8 Samenstelling woningvraag naar gewenste woonlocatie en type eengezinswoning

gewenste woonlocatie	vrijstaande woning	2-onderstaande 1-kapwoning	rijwoning	totaal
Binnenstad en De Hoven	110	80	320	490
Zandweerd	60	80	340	460
Voorstad West	140	0	30	180
Voorstad Centrum	50	0	70	100
Voorstad Oost	0	0	10	10
Borgele en Platvoet	10	50	20	70
Keizerslanden	0	0	50	40
Rivierenwijk en Bergweide	0	0	0	0
Colmschate-Noord	10	0	70	80
Colmschate-Vijfhoek	150	340	190	680
Colmschate-Zuid	30	50	10	90
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	230	80	70	330
Steenbrugge	0	30	0	30
buitengebied	30	0	0	30
totaal	790	670	1.110	2.570

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 9 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woonlocatie en eigendomsverhouding

woonlocatie	huurwoning	koopwoning	totaal
Binnenstad en De Hoven	610	220	830
Oude Zandweerd	250	220	470
Zandweerd	130	120	250
Voorstad West	150	50	200
Voorstad Centrum	60	80	140
Voorstad Oost	100	20	130
Borgele en Platvoet	250	50	300
Keizerslanden	580	170	760
Rivierenwijk en Bergweide	310	100	410
Colmschate-Noord	10	100	110
Colmschate-Vijfhoek	100	280	380
Colmschate-Zuid	170	130	300
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	80	170	250
totaal	2.810	1.710	4.520

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 10 Samenstelling vrijkomend aanbod huursector naar woonlocatie en kale huurprijs

woonlocatie	tot €597	€597 tot €699	€699 en hoger	totaal
Binnenstad en De Hoven	370	160	90	610
Oude Zandweerd	120	90	50	250
Zandweerd	120	10	0	130
Voorstad West	130	10	10	150
Voorstad Centrum	20	20	10	60
Voorstad Oost	80	10	10	100
Borgele en Platvoet	180	40	30	250
Keizerslanden	430	80	70	580
Rivierenwijk en Bergweide	200	30	90	310
Colmschate-Noord	10	0	0	10
Colmschate-Vijfhoek	0	50	50	100
Colmschate-Zuid	40	0	130	170
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	70	0	10	80
totaal	1.780	500	530	2.810

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 11 Samenstelling vrijkomend aanbod koopsector naar woonlocatie en kale koopprijs

woonlocatie	€174.000	€174.000	€200.000	€200.000	€250.000	totaal
	tot	tot	tot	tot	en hoger	
Binnenstad en De Hoven	50	40	100	30	220	
Oude Zandweerd	110	30	40	40	220	
Zandweerd	80	20	10	10	110	
Voorstad West	20	10	10	20	50	
Voorstad Centrum	60	10	20	0	80	
Voorstad Oost	20	0	0	0	20	
Borgele en Platvoet	10	20	0	10	50	
Keizerslanden	140	20	0	10	170	
Rivierenwijk en Bergweide	100	0	0	0	100	
Colmschate-Noord	70	20	20	0	100	
Colmschate-Vijfhoek	20	100	70	90	280	
Colmschate-Zuid	40	30	20	30	130	
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	0	20	40	110	170	
totaal	730	320	330	350	1.710	

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 12 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woonlocatie en woninggrootte

woonlocatie	max. 3	4	min. 5	totaal
	kamers	kamers	amers	
Binnenstad en De Hoven	640	140	50	830
Oude Zandweerd	320	70	80	470
Zandweerd	170	50	30	250
Voorstad West	140	40	30	200
Voorstad Centrum	80	30	40	140
Voorstad Oost	70	30	20	130
Borgele en Platvoet	30	180	80	290
Keizerslanden	430	330	0	760
Rivierenwijk en Bergweide	220	150	50	410
Colmschate-Noord	20	50	40	110
Colmschate-Vijfhoek	50	110	220	380
Colmschate-Zuid	120	100	80	300
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	50	80	120	250
totaal	2.350	1.350	820	4.520

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 13 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woonlocatie en geschiktheid voor ouderen

woonlocatie	senio-	overig	niet	Totaal
	renwo-	geschikt	geschikt	
	ning	voor	voor	
		ouderen	ouderen	
Binnenstad en De Hoven	0	220	610	830
Oude Zandweerd	0	180	290	470
Zandweerd	0	70	180	250
Voorstad West	0	70	140	200
Voorstad Centrum	0	50	100	140
Voorstad Oost	0	10	120	130
Borgele en Platvoet	0	110	180	290
Keizerslanden	0	220	540	760
Rivierenwijk en Bergweide	0	170	240	410
Colmschate-Noord	0	20	90	110
Colmschate-Vijfhoek	0	40	340	380
Colmschate-Zuid	20	90	190	300
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	0	30	220	250
totaal	20	1.280	3.220	4.520

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 14 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woonlocatie en woningtype

woonlocatie	senio- ren- woning	eenge- zins- woning	etage- woning e.a.	totaal
Binnenstad en De Hoven	0	300	530	830
Oude Zandweerd	0	260	210	470
Zandweerd	0	80	170	250
Voorstad West	0	130	70	200
Voorstad Centrum	0	100	40	140
Voorstad Oost	0	70	50	130
Borgele en Platvoet	0	110	180	300
Keizerslanden	0	90	670	760
Rivierenwijk en Bergweide	0	70	340	410
Colmschate-Noord	0	90	30	110
Colmschate-Vijfhoek	0	360	20	380
Colmschate-Zuid	20	170	100	300
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	0	230	10	250
totaal	20	2.070	2.420	4.520

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 15 Samenstelling vrijkomend aanbod naar woonlocatie en type eengezinswoning

woonlocatie	vrij- staande woning	2-onder- 1-kap- woning	rijwo- ning	totaal
Binnenstad en De Hoven	20	0	280	300
Oude Zandweerd	0	0	260	260
Zandweerd	10	0	70	80
Voorstad West	0	20	120	130
Voorstad Centrum	10	0	100	100
Voorstad Oost	0	0	70	70
Borgele en Platvoet	30	20	70	110
Keizerslanden	0	0	90	90
Rivierenwijk en Bergweide	0	0	70	70
Colmschate-Noord	10	0	80	80
Colmschate-Vijfhoek	50	130	180	360
Colmschate-Zuid	30	40	100	170
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	80	80	80	230
totaal	230	280	1.560	2.070

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 16 Samenstelling tekorten en overschotten naar woonlocatie en eigendomsverhouding

woonlocatie	huur- woning	koop- woning	totaal
Binnenstad en De Hoven	-340	-140	-470
Zandweerd	160	120	180
Voorstad West	20	0	20
Voorstad Centrum	-70	30	-40
Voorstad Oost	90	10	110
Borgele en Platvoet	170	-20	160
Keizerslanden	240	130	380
Rivierenwijk en Bergweide	290	100	390
Colmschate-Noord	-60	90	30
Colmschate-Vijfhoek	0	-320	-320
Colmschate-Zuid	150	50	200
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	-30	-160	-200
Steenbrugge	0	-30	-30
buitengebied	-10	-30	-30
totaal	640	-260	400

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 17 Samenstelling tekorten en overschottenhuursector naar woonlocatie en kale huurprijs

woonlocatie	tot €597	€597 tot €699	€699 en hoger	totaal
Binnenstad en De Hoven	-120	-240	20	-340
Zandweerd	150	-20	40	160
Voorstad West	0	10	10	20
Voorstad Centrum	-40	-50	10	-70
Voorstad Oost	80	0	10	90
Borgele en Platvoet	180	0	-10	170
Keizerslanden	190	-10	60	240
Rivierenwijk en Bergweide	180	30	90	290
Colmschate-Noord	-60	0	0	-60
Colmschate-Vijfhoek	-60	10	50	0
Colmschate-Zuid	40	-20	130	150
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	0	-50	10	-30
Steenbrugge	0	0	0	0
buitengebied	0	-10	0	-10
totaal	570	-330	400	640

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 18 Samenstelling tekorten en overschotten koopsector naar woonlocatie en kale koopprijs

woonlocatie	€174.000		€200.000		€250.000 en hoger	totaal
	tot €174.000	tot €200.000	tot €250.000	tot €200.000		
Binnenstad en De Hoven	-50	-50	10	-60	-140	
Zandweerd	40	-20	-10	20	10	
Voorstad West	10	10	-30	20	0	
Voorstad Centrum	40	-20	20	0	30	
Voorstad Oost	10	0	0	0	10	
Borgele en Platvoet	-10	-30	0	10	-20	
Keizerslanden	100	20	0	10	130	
Rivierenwijk en Bergweide	100	0	0	0	100	
Colmschate-Noord	70	20	20	0	90	
Colmschate-Vijfhoek	-60	-170	10	-100	-320	
Colmschate-Zuid	40	30	0	-30	50	
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	0	-40	-40	-80	-160	
Steenbrugge	0	-20	0	-20	-30	
buitengebied	0	0	0	-30	-30	
totaal	290	-270	-20	-260	-270	

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 19 Samenstelling tekorten en overschotten naar woonlocatie en woninggroottes

woonlocatie	max. 3 kamers	4 kamers	min. 5 kamers	totaal
Binnenstad en De Hoven	-320	-120	-50	-1.430
Zandweerd	210	-30	0	180
Voorstad West	0	40	-10	20
Voorstad Centrum	-30	10	-20	-40
Voorstad Oost	60	20	20	110
Borgele en Platvoet	-50	160	30	150
Keizerslanden	130	280	-30	380
Rivierenwijk en Bergweide	200	150	50	390
Colmschate-Noord	20	-30	40	30
Colmschate-Vijfhoek	-180	-80	-60	-320
Colmschate-Zuid	70	90	50	200
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	-80	-60	-60	-200
Steenbrugge	0	0	-30	-30
buitengebied	-10	-10	-10	-30
totaal	40	440	-90	400

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 20 Samenstelling tekorten en overschotten naar woonlocatie en geschiktheid voor ouderen

woonlocatie	senio- renwo- ning	overig geschikt voor ouderen	niet geschikt voor ouderen	totaal
Binnenstad en De Hoven	-100	140	-510	-470
Zandweerd	-70	220	30	180
Voorstad West	0	-60	90	20
Voorstad Centrum	-60	30	0	-40
Voorstad Oost	-10	10	110	110
Borgele en Platvoet	-40	70	110	150
Keizerslanden	-60	110	330	380
Rivierenwijk en Bergweide	0	150	240	390
Colmschate-Noord	0	20	10	30
Colmschate-Vijfhoek	0	0	-320	-320
Colmschate-Zuid	10	90	100	200
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	-120	0	-80	-200
Steenbrugge	0	0	-30	-30
buitengebied	-10	-30	0	-30
totaal	-450	760	70	400

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 21 Samenstelling tekorten en overschotten naar woonlocatie en woningtype

woonlocatie	senio- renwo- ning	eenge- zinswo- ning	etage- woning e.a.	totaal
Binnenstad en De Hoven	-100	-190	-190	-470
Zandweerd	-70	-120	360	180
Voorstad West	0	-50	70	20
Voorstad Centrum	-60	0	20	-40
Voorstad Oost	-10	60	50	110
Borgele en Platvoet	-40	40	140	160
Keizerslanden	-60	50	390	380
Rivierenwijk en Bergweide	0	70	340	390
Colmschate-Noord	0	10	30	30
Colmschate-Vijfhoek	0	-320	0	-320
Colmschate-Zuid	10	80	100	200
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	-120	-100	10	-200
Steenbrugge	0	-30	0	-30
buitengebied	-10	-30	0	-30
totaal	-450	-500	1.340	400

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

Bijlage 22 Samenstelling tekorten en overschotten naar woonlocatie en type eengezinswoning

woonlocatie	vrijstaande woning	2-onder-1-kapwoning	rijwoning	totaal
Binnenstad en De Hoven	-90	-80	-40	-190
Zandweerd	-50	-80	-10	-120
Voorstad West	-140	20	90	-50
Voorstad Centrum	-40	0	30	0
Voorstad Oost	0	0	60	60
Borgele en Platvoet	20	-30	50	40
Keizerslanden	0	0	40	50
Rivierenwijk en Bergweide	0	0	70	70
Colmschate-Noord	0	0	10	0
Colmschate-Vijfhoek	-100	-210	-10	-320
Colmschate-Zuid	0	-10	90	80
Diepenveen/Schalkhaar/Bathmen	-150	0	10	-100
Steenbrugge	0	-30	0	-30
buitengebied	-30	0	0	-30
totaal	-560	-390	450	-590

Bron: Woningmarktonderzoek Deventer 2014

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

