

Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2023

Periodiek onderzoek naar de actuele woningbehoefte



Tekening: Nieuwbouw 16 huurwoningen Westerboulanden in Nieuwleusen (Bron: VechtHorst)



25 oktober 2018

Wim Vos Advies
Larkstraat 10
1435 NC Rijsenhout
06-20351356
info@wimvosadvies.nl
www.wimvosadvies.nl

BMC | onderzoek

INHOUD

HOOFDSTUK 1	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	1
	1.1 Conclusies	1
	1.2 Aanbevelingen	3
HOOFDSTUK 2	AANLEIDING EN DOEL	4
	2.1 Aanleiding	4
	2.2 Onderzoeksvraag en opdracht	4
	2.3 Respons	4
	2.4 Begripsbepaling	5
	2.5 Afrondingsverschillen	5
HOOFDSTUK 3	DEMOGRAFIE	7
	3.1 Bevolkingsprognose	7
	3.2 Huishoudensprognose	8
	3.3 Gemiddelde huishoudensgrootte	9
HOOFDSTUK 4	DE HUIDIGE WONINGVOORRAAD	11
	4.1 Woningtype en grootte	11
	4.2 Koop- en huurwoningen	11
	4.3 Kenmerken woningen en leeftijdsklassen huishoudens	12
	4.4 Kenmerken woningen en inkomensklassen huishoudens	13
	4.5 Betaalbaarheid	14
HOOFDSTUK 5	VERHUISGENEIGDHEID EN WONINGBEHOEFTE	16
	5.1 Verhuisgeneigdheid en doorstromers	16
	5.2 Belangrijkste redenen om wel en niet te verhuizen	17
	5.3 Gewenste kern en woningtypen doorstromers	17
	5.4 Gewenste koop- en huurwoningen doorstromers	18
	5.5 Voorkeur nieuwbouwlocatie kern Dalfsen	19
	5.6 Vertrekkers	19
	5.7 Vestigers	19
	5.8 Starters	19
	5.9 Voorkeur starters nieuwbouwlocatie in kern Dalfsen	20

5.10	75-plussers	20
5.11	Tiny houses	22
HOOFDSTUK 6	CONFRONTATIE VAN WONINGVRAAG EN -AANBOD	23
6.1	Groepen woningvragers en aanbieders	23
6.2	Overschot en tekorten aan woningen	24
6.3	Totale woningvraag	26
6.4	Totaal woningaanbod	26

Hoofdstuk 1

Conclusies en aanbevelingen

Dit rapport bevat de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek dat in de zomer en het najaar van 2018 is gehouden in de gemeente Dalfsen. Op basis van dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

1.1 Conclusies

Algemeen

Dit onderzoek bevestigt dat het prettig wonen is in de gemeente Dalfsen. Dat blijkt onder andere uit het feit dat:

- 88% van de huishoudens die wil verhuizen, een woning *binnen* de gemeente zoekt;
- de belangrijkste reden om niet te verhuizen is dat de bewoners tevreden zijn met de woning en de woonomgeving;
- de belangrijkste reden om te verhuizen naar een andere gemeente is dat familie en vrienden elders wonen.

Ook is het positief dat verreweg de meeste 75-plushuishoudens in de huidige woning willen blijven wonen als men minder mobiel wordt.

Demografie

- Naar verwachting groeit het aantal inwoners in de gemeente tussen 2018 en 2030, maar na 2025 stijgt het aantal niet meer.
- Tot 2030 neemt vooral het aantal 80-plussers toe. Tussen 2018 en 2030 neemt deze groep 67% in omvang toe.
- Tot 2030 groeit ook het aantal huishoudens. Relatief is de toename van het aantal alleenstaanden tussen 2018 en 2030 het grootst: 24%.
- De gemiddelde huishoudensgrootte blijft ook de komende jaren dalen, van 2,49 in 2018 naar 2,38 in 2030. Deze verwachte daling van de gemiddelde huishoudensgrootte betekent dat alleen al om het huidige aantal inwoners (28.211 in 2018) te blijven huisvesten, er in de periode 2018-2030 ongeveer 530 woningen moeten worden bijgebouwd.

Huidige woningvoorraad

- De woningvoorraad in de gemeente is luxe te noemen: de meeste woningen zijn vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen, ze zijn groot (57% heeft vijf kamers of meer), er zijn vooral koopwoningen en eenderde daarvan valt in het duurdere segment (> € 350.000).
- Jongere huishoudens wonen vooral in eengezinsrijtjeswoningen en ouderen vooral in vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen.
- Van de huurders met een maandinkomen boven de € 2.500 woont ruim eenderde in een woning met een huurprijs tot € 711. Het gaat hierbij om 8% van de huurwoningen tot € 711. Dit wordt 'goedkope scheefheid' genoemd.

Verhuiscapaciteit en woningbehoefte

- Veel huishoudens (37%) willen binnen vijf jaar verhuizen. Maar een groot deel van die behoefte is niet 'hard', want het grootste deel van deze groep (68%) geeft aan "misschien" te willen verhuizen en 72% wil pas na drie jaar verhuizen.
- Van de huishoudens die binnen vijf jaar willen verhuizen (de zogenoemde 'doorstromers'), zoeken er veel (88%) een woning binnen de gemeente. De binding met de eigen gemeente is dus groot.
- De meeste doorstromers zoeken een koopwoning (70%), een woning die zeer bruikbaar of redelijk bruikbaar is voor gehandicapten (66%) en speciaal voor senioren is (48%).
- Veel doorstromers hebben geen voorkeur voor een bestaande of nieuwe woning (40%) en de meeste doorstromers die op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning of kavel in de kern Dalfsen hebben geen voorkeur voor een bepaalde locatie (62%).
- Er zijn 887 starters die de komende vijf jaar zelfstandig willen wonen in de gemeente. De meeste starters zoeken een koopwoning (73%) en een eengezinsrijtjeswoning (36%). Ook de starters hebben meestal (48%) geen voorkeur voor een bestaande of nieuwe woning en meer dan de helft van de starters die op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning of kavel in de kern Dalfsen heeft geen voorkeur voor een bepaalde locatie.
- Relatief veel van de 75-plushuishoudens geeft aan dat hun huidige woning in elk geval redelijk bruikbaar is voor gehandicapten (49% t.o.v. 41% van alle huishoudens). De 75-plushuishoudens wonen ook relatief vaker dan andere huishoudens van 50 jaar en ouder in woningen die zonder aanpassingen geschikt zijn om langer thuis te wonen (34% t.o.v. 22% van alle 50-plushuishoudens). De meeste 75-plushuishoudens willen graag thuis blijven wonen als ze minder mobiel worden. Ruim de helft geeft aan dat dat (waarschijnlijk) ook kan. De 75-plushuishoudens die willen verhuizen, willen vrijwel allemaal (96%) in de gemeente blijven wonen. Ze zijn vooral op zoek naar een appartement (60%) of naar een patiowoning of bungalow (22%), meestal in de huursector (60%).
- Ongeveer de helft van de huishoudens geeft aan te weten wat een tiny house is (52%). Van de huishoudens die aangeven bekend te zijn met een tiny house, geeft 11% aan dat ze in de toekomst in een tiny house zouden willen wonen en 4% dat één van hun kinderen in een tiny house zou willen wonen. Van de huishoudens die in een tiny house zou willen wonen, zou tweederde deze willen kopen en een derde zou een tiny house willen huren. De meest geschikte locaties voor tiny houses zijn 'binnen de bebouwde kom' (45%), 'op een (voormalig) boerenerf' (42%) en 'in het buitengebied' (41%).

Woningtekort

- De berekende woningvraag is groter dan het woningaanbod in de bestaande voorraad. Er is sprake van een statistisch tekort van 1.327 woningen in de periode 2018 tot 2023. Per jaar gaat het om gemiddeld 265 woningen. Deze vermelde aantallen zijn gebaseerd op de aanname dat alle verhuiscapaciteiten worden gehonoreerd.
Het berekende vraagoverschot van 1.327 woningen is veel groter dan bij het vorige onderzoek dat BMC (in 2014) heeft uitgevoerd. In 2014 bedroeg het berekende vraagoverschot 565 woningen. Het grote vraagoverschot in 2018

wordt veroorzaakt door een veel groter aantal vestigers (+554) en een groter aantal starters (+310) dan in 2014.

- Een nadere beschouwing van het berekende tekort van 1.327 woningen leert dat er in vrijwel alle prijscategorieën (huur/koop en eengezins/ meergezinswoningen) een tekort aan woningen bestaat. Er is een statistisch overschot aan eengezinskoopwoningen met een koopprijs boven de € 275.000 en aan eengezinshuurwoningen met een huurprijs boven de € 711.
- Het berekende tekort van gemiddeld 265 woningen per jaar zou de komende jaren door nieuwbouw moeten worden weggenomen om evenwicht te bereiken tussen de woningvraag en het woningaanbod.
- De meeste doorstromers zijn op zoek naar een appartement (27%), een vrijstaande woning (26%), of een patio of bungalow (20%).

1.2 Aanbevelingen

Nieuwbouw

1. Dit onderzoek laat zien dat er behoefte is aan nieuwe woningen. De gemeente wordt daarom aangeraden om het huidige nieuwbouwprogramma voort te zetten. Ondanks dat dit onderzoek een veel groter vraagoverschot berekent dan in 2014, wordt niet aangeraden om het bouwtempo te verhogen; daarvoor is de vraag niet 'hard' genoeg.
2. Probeer bij de invulling van de bouwplannen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de kwalitatieve behoefte (verdeling in koop/huur, prijsklassen en woningtypen) die uit dit onderzoek blijkt.
3. Bouw gevarieerd, want er is behoefte aan alle segmenten (behalve aan duurdere eengezinskoopwoningen en dure eengezinshuurwoningen).

Tiny houses

4. Uit dit onderzoek blijkt dat er zeker behoefte is aan tiny houses, maar niet grootschalig. Om de behoefte scherper in beeld te krijgen, kan worden overwogen om aanvullend onderzoek te doen onder de respondenten die hebben aangegeven dat zij of één van hun kinderen interesse hebben in deze woonvorm.

75-plus-huishoudens

5. Faciliteer dat ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, ook als zij minder mobiel worden. Want vrijwel alle 75-plus-huishoudens willen in de gemeente blijven wonen en liefst in hun eigen woning.
6. Informeer de 'jongere ouderen' om hun woning tijdig aan te passen om op die manier voorbereid te zijn op de periode dat zij minder mobiel worden.

Hoofdstuk 2

Aanleiding en doel

2.1 Aanleiding

De gemeente Dalfsen laat elke twee à drie jaar een onderzoek uitvoeren naar de actuele woningbehoefte. De gemeente gebruikt de uitkomsten als onderbouwing voor haar woningbouwplanning, om te bepalen of de woonvisie nog actueel is en of aanpassing van de grondexploitaties van de nieuwbouwlocaties noodzakelijk is. Het vorige onderzoek is in 2015 uitgevoerd door Atrivé.

2.2 Onderzoeksvraag en opdracht

Aanvullend op de hierboven genoemde redenen voor het onderzoek geldt dat de gemeente de uitkomsten van dit nieuwe onderzoek wil gebruiken voor een mogelijke uitbreiding van het vestigen van een voorkeursrecht op de gronden van nieuwe bouwlocaties en de woonsituatie en woonwensen van huishoudens vanaf 75 jaar. Wim Vos Advies heeft, in samenwerking met BMC, in de zomer en het najaar van 2018 in opdracht van de gemeente Dalfsen dit (enquête)onderzoek uitgevoerd onder de huishoudens van de gemeente. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze rapportage beschreven. Bij dit hoofdrapport behoort het *Tabellenboek Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2023*, waarin veel achtergrondtabellen zijn opgenomen.

2.3 Respons

Op basis van een getrokken steekproef in de gemeente Dalfsen zijn 5.183 huishoudens uitgenodigd om de online vragenlijst in te vullen. Dat is 46% van alle huishoudens in de gemeente. Om ook voor de kleinere kernen (Oudleusen en Hoonhorst) bruikbare uitkomsten te verkrijgen, is daar aan alle huishoudens gevraagd om aan het onderzoek mee te doen.

Huishoudens die de voorkeur gaven aan een papieren vragenlijst, konden deze opvragen bij de gemeente.

In tabel 1 staat het aantal huishoudens per kern weergegeven, de omvang van de steekproef en de behaalde respons.

Tabel 1 Aantal huishoudens, steekproef en respons per kern van Dalfsen

Kern	Aantal huishoudens (afgerond)	Steekproef	Behaalde respons	
			Absoluut	%
Dalfsen	4.635	1.420	442	31%
Nieuwleusen	3.655	1.392	305	22%
Lemelerveld	1.780	1.268	270	21%
Oudleusen	640	638	111	17%
Hoonhorst	465	465	104	22%
Totaal	11.175	5.183	1.232	24%

2.4 Begripsbepaling

Hieronder worden begrippen toegelicht die in deze rapportage worden gebruikt:

- **Doorstromer**
Een huishouden dat reeds zelfstandig woont en binnen vijf jaar wil verhuizen naar een andere woning binnen de gemeente Dalfsen.
- **Eengezinswoning**
Een woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen en aaneen gebouwde woningen, zoals 2-onder-1-kap woningen en rijtjeswoningen.
- **Goedkope scheefheid**
Huishoudens met een belastbaar inkomen boven € 36.800 (prijspeil 2018) die wonen in een huurwoning met een huurprijs tot € 711.¹
- **Huishouden**
Het aantal personen dat gezamenlijk één huishouding voert.
- **Inkomen**
Het netto huishoudeninkomen per maand van het huishouden, maar exclusief het inkomen van eventuele inwonende kinderen.
- **Meergezinswoning**
Een woning die twee of meer complete wooneenheden bevat, meestal bewoond door afzonderlijke huishoudens. Hieronder vallen appartementen, flats en beneden- en bovenwoningen.
- **Seniorenwoning**
Een woning die geschikt is voor de bewoning door personen die 65 jaar of ouder zijn doordat zorg aan huis kan worden geboden en meestal sprake is van een nultreden/gelijkvloerse woning en alle primaire ruimten op dezelfde woonlaag zijn gelegen.
- **Starter**
Een huishouden dat nog niet beschikt over een zelfstandige woonruimte. Het gaat om inwonende kinderen die binnen vijf jaar zelfstandig willen gaan wonen in de gemeente Dalfsen.
- **Vertrekker**
Een huishouden dat reeds zelfstandig woont en binnen vijf jaar wil verhuizen naar een andere zelfstandige woning buiten de gemeente Dalfsen.
- **Vestiger**
Een huishouden dat in de *afgelopen* vijf jaar naar de gemeente Dalfsen is verhuisd, danwel een huishouden dat de *komende* vijf jaar naar de gemeente Dalfsen zal verhuizen.

2.5 Afrondingsverschillen

Doordat de uitkomsten van het enquêteonderzoek per kern statistisch zijn opgehoogd naar het werkelijk aantal huishoudens van de desbetreffende kern, kan het voorkomen dat er sprake is van afrondingsverschillen in de tabellen.

¹ Vrijkomende nieuwe en bestaande sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 711 (prijspeil 2018) moeten voor minimaal 90% worden toegewezen aan huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar inkomen tot € 36.800 (prijspeil 2018). De overige maximaal 10% mag worden toegewezen aan woningzoekenden met een hoger inkomen, waarbij huishoudens met een urgentieverklaring voorgaan.

Daarnaast hebben niet alle respondenten alle vragen beantwoord. Het gevolg daarvan is dat een aantal optellingen in de tabellen (zowel horizontaal als verticaal) niet helemaal klopt. In dat geval moet worden uitgegaan van het vermelde *totale* aantal per rij of kolom.

Hoofdstuk 3

Demografie

Dit hoofdstuk biedt inzicht in de verwachte demografische ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen. De gegevens in dit hoofdstuk zijn ontleend aan de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van ABF Research (Primos 2017).²

3.1 Bevolkingsprognose

In de volgende tabel is per kern vermeld wat het verwachte aantal inwoners van de gemeente Dalfsen is tussen 2018 en 2030. Uit deze tabel blijkt dat wordt verwacht dat het inwoneraantal de komende jaren groeit, van 28.211 in 2018 naar 29.038 in 2030, maar dat na 2025 het aantal inwoners niet meer stijgt, maar (licht) daalt.

Tabel 2 Bevolkingsontwikkeling per kern

Kern	2018	2020	2025	2030
Dalfsen	8.769	8.848	9.097	9.137
Nieuwleusen	9.501	9.611	9.811	9.780
Lemelerveld	4.811	4.866	4.917	4.927
Oudleusen	1.285	1.290	1.303	1.343
Hoonhorst	1.212	1.203	1.227	1.215
Buitengebied	2.633	2.705	2.707	2.636
Totaal	28.211	28.523	29.062	29.038

Bron: Primos 2017

De volgende tabel toont voor deze periode de verwachte ontwikkeling van de verschillende leeftijdsklassen in de gemeente. Tussen 2018 en 2030 neemt het aantal inwoners in de leeftijdsklassen 20-40 jaar, 60-80 jaar en vooral 80-plus toe, terwijl het aantal inwoners van 0-20 jaar en 40-60 jaar afneemt.

Tabel 3 Bevolkingsontwikkeling gemeente Dalfsen naar leeftijd (absoluut)

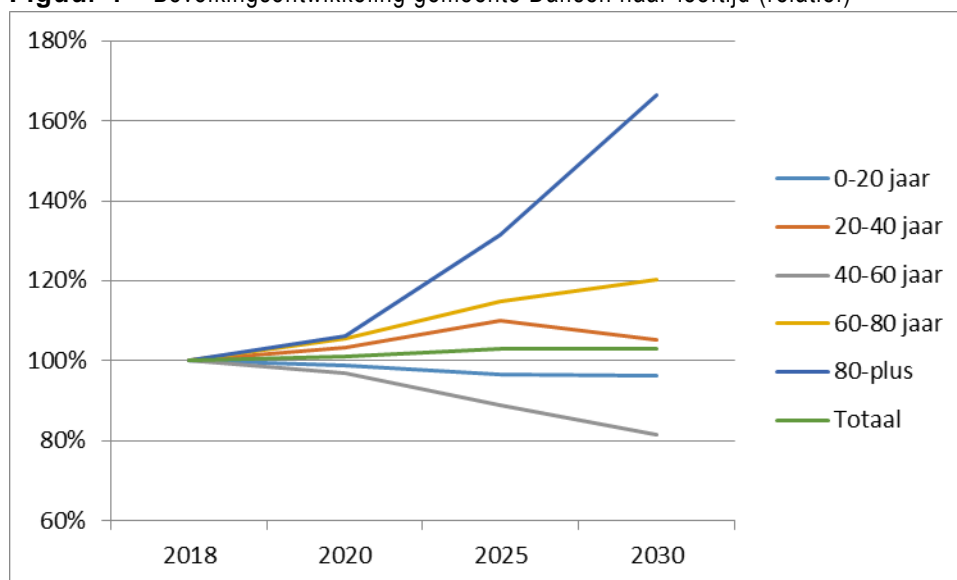
Leeftijd	2018	2020	2025	2030
0-20 jaar	6.831	6.757	6.591	6.585
20-40 jaar	5.766	5.958	6.345	6.070
40-60 jaar	7.941	7.704	7.072	6.487
60-80 jaar	6.253	6.596	7.185	7.531
80-plus	1.420	1.508	1.869	2.365
Totaal	28.211	28.523	29.062	29.038

² De prognose onderscheidt de volgende CBS-wijken: 'Dalfsen (kern)', 'Dalfsen – buitengebied', 'Oudleusen', 'Hoonhorst', 'Lenthe-2', 'Kluinhaar', 'Lemelerveld' en 'Leusenerveld'. Voor deze rapportage zijn de wijken Lenthe-2 en Kluinhaar toegevoegd aan de kern Hoonhorst en is de wijk Leusenerveld beschouwd als de kern Nieuwleusen. Ook omdat de prognose het Buitengebied beschouwt als afzonderlijke wijk, wijken de aantallen inwoners en huishoudens in dit hoofdstuk af van die in de overige hoofdstukken, waar immers de huishoudens in het buitengebied zijn ingedeeld bij de kern waartoe dat deel van het buitengebied behoort.

Bron: Primos 2017

In de volgende grafiek is deze ontwikkeling grafisch weergegeven waarbij het aantal inwoners per leeftijdsklasse in 2018 op 100% is gesteld.

Figuur 1 Bevolkingsontwikkeling gemeente Dalfsen naar leeftijd (relatief)



Bron: Primos 2017

3.2 Huishoudensprognose

In de volgende tabel is per kern vermeld wat het verwachte aantal huishoudens van de gemeente Dalfsen is tussen 2018 en 2030. Uit deze tabel blijkt dat wordt verwacht dat het aantal huishoudens de komende jaren groeit, van 11.321 in 2018 naar 12.201 in 2030.

Tabel 4 Huishoudensontwikkeling per kern

Kern	2018	2020	2025	2030
Dalfsen	3.597	3.635	3.779	3.836
Nieuwleusen	3.865	3.973	4.155	4.191
Lemelerveld	1.849	1.897	1.961	2.000
Oudleusen	502	512	528	536
Hoonhorst	469	471	493	498
Buitengebied	1.039	1.092	1.130	1.140
Totaal	11.321	11.580	12.046	12.201

Bron: Primos 2017

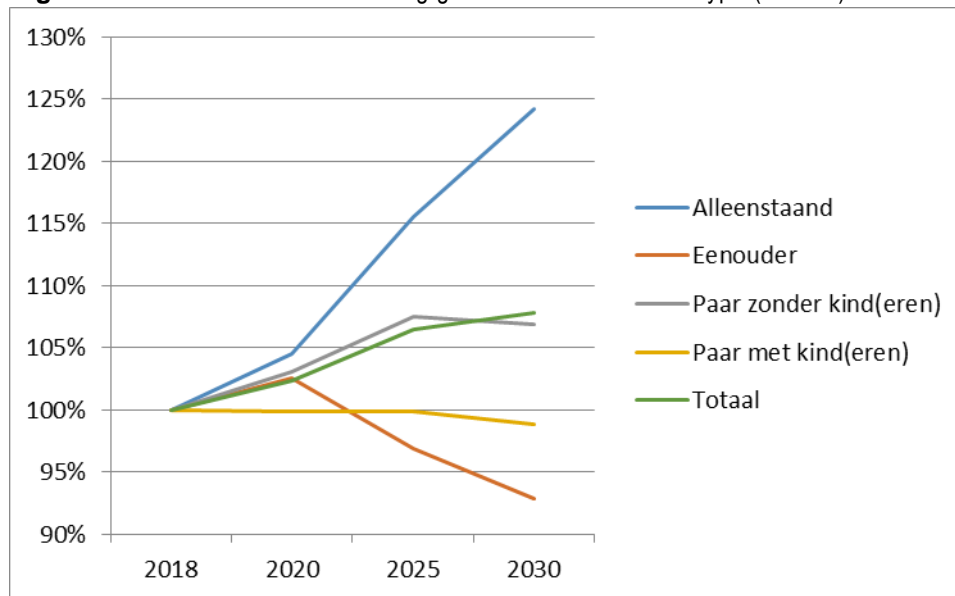
De volgende tabel toont voor deze periode de ontwikkeling van de verschillende huishoudentypen in de gemeente. Tussen 2018 en 2030 neemt vooral het aantal alleenstaanden en ook de paren zonder kind(eren) toe, terwijl het aantal paren met kind(eren) en vooral de eenoudergezinnen afneemt.

Tabel 5 Huishoudensontwikkeling gemeente Dalfsen naar type (absoluut)

Type	2018	2020	2025	2030
Alleenstaand	2.923	3.053	3.377	3.631
Eenouder	517	530	501	480
Paar zonder kind(eren)	3.907	4.027	4.201	4.175
Paar met kind(eren)	3.930	3.925	3.926	3.882
Overig	44	45	41	33
Totaal	11.321	11.580	12.046	12.201

Bron: Primos 2017

In de volgende grafiek is deze ontwikkeling grafisch weergegeven waarbij het aantal huishoudens in 2018 op 100% is gesteld. De categorie 'Overig' is niet in de grafiek opgenomen vanwege het kleine aantal.

Figuur 2 Huishoudensontwikkeling gemeente Dalfsen naar type (relatief)

Bron: Primos 2017

3.3 Gemiddelde huishoudensgrootte

Op basis van de verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens is in beeld gebracht wat de ontwikkeling is van de gemiddelde huishoudensgrootte. Dat is het gemiddeld aantal personen per huishouden.

Als gevolg van het groeiend aantal kleine huishoudens (alleenstaanden) daalt dat gemiddelde aantal in de meeste gemeenten al jaren en die ontwikkeling zet zich voort, ook in Dalfsen.

Uit deze tabel blijkt dat de gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente Dalfsen daalt van 2,49 in 2018 naar 2,38 in 2030.

De daling van de gemiddelde huishoudensgrootte betekent dat alleen al om het huidige aantal inwoners (28.211 in 2018) te blijven huisvesten, er in de periode 2018-2030 ongeveer 530 woningen moeten worden bijgebouwd.

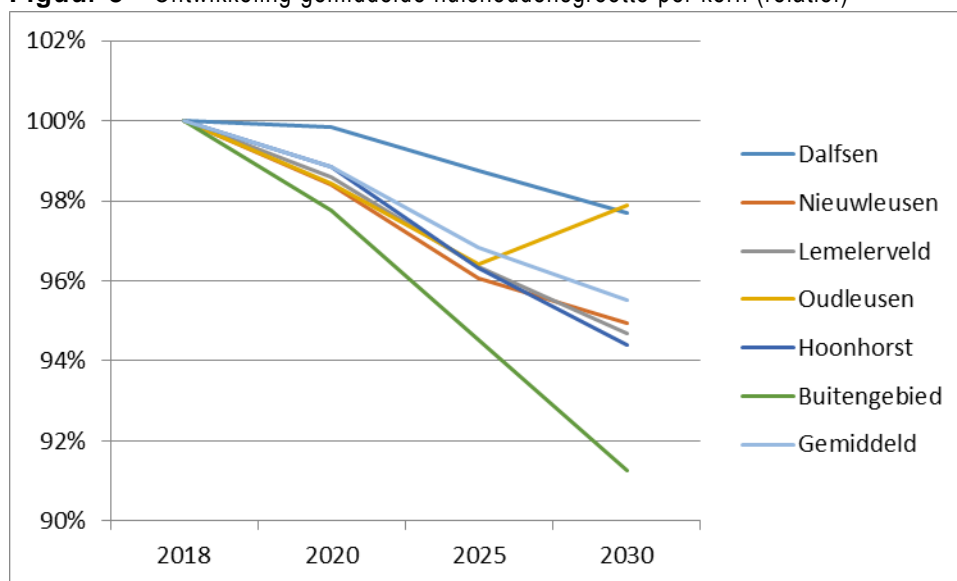
Tabel 6 Ontwikkeling gemiddelde huishoudensgrootte per kern (absoluut)

Kern	2018	2020	2025	2030
Dalfsen	2,44	2,43	2,41	2,38
Nieuwleusen	2,46	2,42	2,36	2,33
Lemelerveld	2,60	2,57	2,51	2,46
Oudleusen	2,56	2,52	2,47	2,51
Hoonhorst	2,58	2,55	2,49	2,44
Buitengebied	2,53	2,48	2,40	2,31
Gemiddeld	2,49	2,46	2,41	2,38

Bron: Primos 2017

In de volgende grafiek is deze ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte grafisch weergegeven waarbij de gemiddelde huishoudensgrootte in 2018 op 100% is gesteld. Uit deze grafiek blijkt dat de daling van de gemiddelde huishoudensgrootte relatief klein is in de kernen Dalfsen en Oudleusen en relatief groot in het Buitengebied.

Figuur 3 Ontwikkeling gemiddelde huishoudensgrootte per kern (relatief)



Bron: Primos 2017

Hoofdstuk 4

De huidige woningvoorraad³

4.1 Woningtype en grootte

De meest voorkomende woningtypen in de gemeente Dalfsen zijn vrijstaande woningen (36%) en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen (29%). Dalfsen heeft relatief weinig appartementen (4%). Vooral in Oudleusen staan relatief veel bedrijfswoningen. In de kernen Dalfsen en Lemelerveld staan ook relatief veel eengezinsrijtjeswoningen.

Tabel 7 Woningtype naar kern

Woningtype	Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Oudleusen	Hoonhorst	Totaal
Vrijstaande eengezinswoning	1.374	1.546	679	225	237	4.060
2-onder-1-kap of geschakelde woning	1.395	1.055	521	156	94	3.220
Eengezinsrijtjeswoning	1.059	527	369	63	31	2.050
Appartement met of zonder lift	283	96	0	12	4	395
Bedrijfswoning	220	156	112	127	40	655
Patiowoning of bungalow	294	264	99	52	58	766
Anders	10	12	0	6	0	28
Totaal	4.635	3.655	1.780	640	465	11.175

De woningen in de gemeente Dalfsen zijn groot te noemen: 6.350 van de 11.175 woningen hebben vijf of meer kamers. Slechts 353 van de 11.175 woningen zijn één- of tweekamerwoningen.

4.2 Koop- en huurwoningen

De woningvoorraad in de gemeente Dalfsen bestaat voor 85% uit koopwoningen. Voor de kern Dalfsen ligt dit aandeel op 84%, voor Nieuwleusen op 86%, voor Lemelerveld op 86%, voor Oudleusen op 90% en voor Hoonhorst op 88%. Ongeveer eenderde van de koopwoningen in de gemeente Dalfsen valt in het duurdere segment > € 350.000. Deze duurdere woningen zijn vooral te vinden in de kleinere kernen Oudleusen en Hoonhorst: 43% respectievelijk 42% van de woningen in deze twee kernen vallen in het duurdere segment. De huurwoningen vallen voor bijna de helft in de klasse net onder de aftoppingsgrens (€ 417 tot € 597). Iets meer dan een kwart van de huurwoningen is duurder dan € 711. Het gaat hier nagenoeg geheel om particuliere woningverhuur.

³ De gegevens in dit hoofdstuk en de volgende hoofdstukken komen, tenzij anders vermeld, uit het enquêteonderzoek in Dalfsen. De uitkomsten zijn berekend op basis van de door respondenten ingevulde vragenlijsten. Dit kan betekenen dat de uitkomsten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

In de volgende tabel zijn de woningtypen onderverdeeld naar koop- en huurwoningen. De koopwoningen in de gemeente Dalfsen bestaan voor ruim tweederde uit vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen. De huurwoningen bestaan voor helft uit eengezinsrijtjeswoningen.

Tabel 8 Woningtype naar koop en huur

Woningtype	Koopwoning		Huurwoning		Totaal
	Abs.	%	Abs.	%	
Vrijstaande eengezinswoning	3.959	41%	102	6%	4.060
2-onder-1-kap of geschakelde woning	3.014	32%	206	13%	3.220
Eengezinsrijtjeswoning	1.242	13%	809	50%	2.050
Appartement met of zonder lift	81	1%	314	19%	395
Bedrijfswoning	583	6%	72	4%	655
Patiowoning of bungalow	647	7%	119	7%	766
Anders	28	0%	0	0%	28
Totaal	9.554	100%	1.621	100%	11.175

Vooraf in de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld zijn de koopwoningen relatief vaak vrijstaande en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen. In Nieuwleusen zijn 78% van de koopwoningen vrijstaande en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen, in Lemelerveld 75%, in Hoonhorst 73%, in Dalfsen 69% en in Oudleusen 65%.

In de kern Oudleusen is 64% van de huurwoningen een eengezinsrijtjeswoning, in Lemelerveld 58%, in Dalfsen 50%, in Nieuwleusen 49% en in Hoonhorst 8%. In Hoonhorst zijn de huurwoningen relatief vaak vrijstaande en 2-onder-1-kap of geschakelde koopwoningen, namelijk 62%.

In de kern Oudleusen is 21% van de koopwoningen een bedrijfswoning. In Hoonhorst is dat 9%, in de andere kernen 5 à 6%.

4.3 Kenmerken woningen en leeftijdsklassen huishoudens

De verdeling van de woningtypen over de leeftijdsklassen van de huishoudens is in de volgende tabel te zien. De verdeling verschilt enigszins tussen de leeftijdsklassen. Wat opvalt is dat de jongste leeftijdsklasse, 18 t/m 29 jaar, vooral in eengezinsrijtjeswoningen woont en de oudere leeftijdsklassen, vanaf 30 jaar, vooral wonen in vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen.

Tabel 9 Woningtype naar leeftijdsklasse

Woningtype	18 t/m 29 jaar		30 t/m 44 jaar		45 t/m 64 jaar		65 jaar en ouder		Totaal
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.
Vrijstaande eengezinswoning	88	18%	733	30%	1.462	38%	1.778	41%	4.060
2-onder-1-kap of geschakelde woning	124	25%	764	31%	1.203	31%	1.128	26%	3.220
Eengezinsrijtjeswoning	172	35%	611	25%	680	17%	588	14%	2.050
Appartement met of zonder lift	52	11%	99	4%	55	1%	188	4%	395
Bedrijfswoning	29	6%	151	6%	325	8%	151	3%	655
Patiowoning of bungalow	23	5%	81	3%	170	4%	493	11%	766
Anders	0	0%	10	0%	0	0%	18	0%	28
Totaal	488	100%	2.449	100%	3.894	100%	4.344	100%	11.175

De verdeling van de koop- en huurwoningen over de leeftijdsklassen van de huishoudens is te zien in de volgende tabel. Uit deze tabel blijkt dat het aandeel koopwoningen voor alle leeftijdsklassen groter is dan het aandeel huurwoningen. Bij de jongste huishoudens in de klasse 18 t/m 29 jaar ligt het aandeel koopwoningen lager dan bij de huishoudens in de oudere leeftijdsklassen.

Tabel 10 Koop- en huurwoningen naar leeftijdsklasse

	18 t/m 29 jaar		30 t/m 44 jaar		45 t/m 64 jaar		65 jaar en ouder		Totaal
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.
Koopwoning	276	56%	2.049	84%	3.514	90%	3.715	86%	9.554
Huurwoning	213	44%	399	16%	380	10%	629	14%	1.621
Totaal	488	100%	2.449	100%	3.894	100%	4.344	100%	11.175

4.4 Kenmerken woningen en inkomensklassen huishoudens

De verdeling van de woningtypen over de inkomensklassen van de huishoudens is in de volgende tabel te zien. In de hogere inkomensklassen zijn de vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen sterk tot zeer sterk vertegenwoordigd.

Tabel 11 Woningtype naar inkomen

Woningtype	Tot € 1.500		€ 1.500 - € 2.000		€ 2.000 - € 2.500		Meer dan € 2.500		Totaal
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.
Vrijstaande eengezinswoning	254	17%	480	28%	704	35%	2.616	44%	4.055
2-onder-1-kap of geschakelde woning	266	18%	336	20%	580	29%	2.036	34%	3.218
Eengezinsrijtjeswoning	587	40%	418	24%	364	18%	681	11%	2.050
Appartement met of zonder lift	110	7%	147	9%	97	5%	42	1%	397
Bedrijfswoning	104	7%	152	9%	134	7%	268	4%	658
Patiowoning of bungalow	133	9%	183	11%	109	5%	346	6%	770
Anders	18	1%	0	0%	11	1%	0	0%	28
Totaal	1.471	100%	1.716	100%	1.999	100%	5.989	100%	11.175

De verdeling van de koop- en huurwoningen over de inkomensklassen van de huishoudens is te zien in de volgende tabel. De huishoudens in de laagste inkomensklasse (tot € 1.500) wonen relatief het minst vaak in een koopwoning (51%). Huishoudens in de hoogste twee inkomensklassen (vanaf € 2.000) wonen bijna allemaal in een koopwoning.

Tabel 12 Koop- en huurwoningen naar inkomen

	Tot € 1.500		€ 1.500 - € 2.000		€ 2.000 - € 2.500		Meer dan € 2.500		Totaal
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.
Koopwoning	752	51%	1.250	73%	1.816	91%	5.739	96%	9.557
Huurwoning	720	49%	466	27%	184	9%	249	4%	1.619
Totaal	1.471	100%	1.716	100%	1.999	100%	5.989	100%	11.175

4.5 Betaalbaarheid

Zoals al uit de vorige tabel bleek, wonen huishoudens met een lager inkomen vaker in een huurwoning en mensen met een hoog inkomen vaker in een koopwoning. Om inzicht te krijgen in de 'goedkope scheefheid' is in de volgende tabel de relatie tussen inkomen en huurprijs weergegeven.⁴

In de tabel zijn vier vlakken aangegeven met een groene of rode kleur. De huishoudens in de groene vlakken wonen volgens de toewijzingsregels, financieel

⁴ In het enquêteonderzoek is gevraagd naar het netto huishoudinkomen per maand, waarbij een aantal antwoordcategorieën is gebruikt. De vraag welk netto maandinkomen hoort bij een belastbaar jaarinkomen van € 36.800 is niet eenvoudig te beantwoorden, omdat dit afhankelijk is van de persoonlijke situatie van het huishouden. In deze rapportage wordt er gemakshalve van uitgegaan dat een belastbaar jaarinkomen van € 36.800 overeenkomt met een netto maandinkomen van € 2.500.

gezien, passend. De huishoudens in de rode vlakken wonen te goedkoop (rode vlak rechtsboven) of te duur (rode vlak linksonder).

Tabel 13 Relatie tussen huurprijs huidige woning en inkomen van huishoudens

Huurprijs	Tot € 1.500	€ 1.500 - € 2.000	€ 2.000 - € 2.500	Meer dan € 2.500	Totaal
< € 417	114	48	17	0	179
€ 417 - € 597	412	265	41	61	780
€ 597 - € 711	91	37	45	27	201
> € 711	102	115	80	161	459
Totaal	720	466	184	249	1.619

Uit deze tabel blijkt dat er in de gemeente Dalfsen sprake is van 'goedkope scheefheid': een deel van de huishoudens met een inkomen boven de € 2.500 per maand betaalt maximaal € 711 aan huur. De cijfers geven aan dat van de huurders met een inkomen boven de € 2.500 36% in een woning woont met een huurprijs tot € 711. Het gaat hierbij om 8% van de huurwoningen tot € 711. Er is in de gemeente Dalfsen ook sprake van 'dure scheefheid': huishoudens met een inkomen tot € 2.500 die in een huurwoning vanaf € 711 wonen. Van de huurders met een inkomen tot € 2.500 woont 22% duur schief.

In de volgende tabel is aangegeven in welke kern de huishoudens wonen die volgens de toewijzingsregels te goedkoop wonen. Dit is dus een uitsplitsing van de aantallen in het rode vlak, rechtsboven in de vorige tabel.

Tabel 14 'Goedkope scheefheid' naar kern

Huurprijs	Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Oudleusen	Hoonhorst	Totaal
< € 417	0	0	0	0	0	0
€ 417 - € 597	42	0	13	6	0	61
€ 597 - € 711	21	0	0	6	0	27
Totaal	63	0	13	12	0	88

De 'goedkope scheefheid' is het grootst in de kern Dalfsen: de helft van de 126 huurders met een inkomen boven de € 2.500 woont in een huurwoning met een huurprijs tot € 711. In de kernen Nieuwleusen en Hoonhorst komt goedkope scheefheid niet voor.

Hoofdstuk 5

Verhuisceneigdheid en woningbehoefte

5.1 Verhuisceneigdheid en doorstromers

In de gemeente Dalfsen wil 37% van de huishoudens binnen nu en vijf jaar verhuizen. Dit is een tamelijk hoog percentage.⁵ Van deze groep geeft 88% aan een woning te zoeken binnen de gemeente Dalfsen. De binding met de eigen gemeente is dus groot.⁶

In de volgende tabel is te zien dat de verhuisceneigdheid het grootst is in de kern Oudleusen (45%) en dat de binding met de eigen gemeente het grootst is in de kern Dalfsen (94%).

Tabel 15 Verhuisceneigdheid

	Dalfsen	Nieuw-leusen	Lemeler-veld	Oud-leusen	Hoon-horst	Totaal
Wil binnen 5 jaar verhuizen	38%	37%	31%	45%	27%	37%
Zoekt woning binnen gemeente Dalfsen	94%	81%	87%	92%	89%	88%

In totaal gaat het om 4.123 huishoudens die tussen nu en vijf jaar willen verhuizen. Daarvan willen 3.635 huishoudens verhuizen binnen de gemeente Dalfsen. Deze bewoners, de 'doorstromers' genoemd, zijn dus op zoek naar een andere woning in de gemeente.

De verhuisceneigdheid is veel groter dan bij het vorige onderzoek dat BMC (in 2014) heeft uitgevoerd. Deze verhuisbehoefte is gemiddeld echter minder 'hard' dan in 2014, terwijl toen de effecten van de crisis op de woningmarkt nog voelbaar waren. Van alle verhuisceneigden wilde in 2014 40% "zeker of zeer waarschijnlijk" verhuizen, terwijl dat nu 32% is. En in 2014 wilde van de verhuisceneigden 32% binnen twee jaar verhuizen, terwijl dat nu 28% is. Zie de volgende tabel.

⁵ Ter vergelijking: uit eenzelfde woningbehoefteonderzoek dat BMC de afgelopen jaren heeft uitgevoerd in andere gemeenten bleek de verhuisceneigdheid in de gemeente Halderberge 20%, in Moerdijk 18%, in Goirle 12%, in Lopik 12% en in Gilze en Rijen 11%. In Dalfsen was de verhuisceneigdheid in 2014 20%.

⁶ Ter vergelijking: uit eenzelfde woningbehoefteonderzoek dat BMC de afgelopen jaren heeft uitgevoerd in andere gemeenten bleek de binding van de doorstromers met de eigen gemeente in de gemeente Halderberge 83% te zijn, in Gilze en Rijen 77%, in Goirle 75%, in Moerdijk 70% en in Lopik 59%. In Dalfsen was de binding met de eigen gemeente in 2014 82%.

Tabel 16 Verhuiscapaciteit 2018 vergeleken met 2014

2018	Aantal huishoudens die willen verhuizen		Waarvan binnen 2 jaar		Waarvan binnen 3 en 5 jaar	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Wil zeker of (zeer) waarschijnlijk verhuizen	1.327	32%	1.143	28%	2.980	72%
Wil misschien verhuizen	2.796	68%				
Totaal	4.123	100%				

2014	Aantal huishoudens die willen verhuizen		Waarvan binnen 2 jaar		Waarvan binnen 3 en 5 jaar	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Wil zeker of (zeer) waarschijnlijk verhuizen	842	40%	671	32%	1.455	68%
Wil misschien verhuizen	1.284	60%				
Totaal	2.126	100%				

5.2 Belangrijkste redenen om wel en niet te verhuizen

De belangrijkste redenen om *wel* te verhuizen zijn dat men groter wil wonen met meer ruimte of juist kleiner wil gaan wonen. Ook geven veel respondenten aan dat ze gelijkvloers willen gaan wonen. De tuin en het onderhoud worden ook vaak genoemd. Verder geven meerdere respondenten aan dat ze dichterbij de voorzieningen willen wonen.

De belangrijkste reden om *niet* te verhuizen is dat de bewoners tevreden zijn met de woning en de woonomgeving. Respondenten noemen bijvoorbeeld: "Wij hebben het erg naar onze zin hier" of "wij voelen ons prettig in de straat waarin wij wonen. Alle leeftijden zijn aanwezig en ook veel kinderen. Voor onze kinderen fijn om in op te groeien."

5.3 Gewenste kern en woningtypen doorstromers

Van de doorstromers is 53% op zoek naar een woning in de kern Dalfsen, 29% naar een woning in Nieuwleusen, 12% naar een woning in Lemelerveld, 4% naar een woning in Oudleusen en 2% naar een woning in Hoonhorst.

De meeste doorstromers zijn op zoek naar een appartement (27%), een vrijstaande woning (26%), of een patiowoning of bungalow (20%). Als open antwoord bij deze vraag is door 20 respondenten een senioren- of ouderenwoning of een woning met zorg genoemd, zoals bijvoorbeeld: "seniorenwoning", "verzorgingshuis", "mantelzorgwoning bij kinderen" of "Knarrenhof". Ook zijn er respondenten die aangeven dat ze gelijkvloers willen wonen.

Ongeveer driekwart (76%) van de huishoudens is op zoek naar een woning met drie of vier kamers, 21% naar een woning met vijf of meer kamers en 3% wil een éénkamerwoning.

5.4 Gewenste koop- en huurwoningen doorstromers

Van de doorstromers is 70% op zoek naar een koopwoning en 30% naar een huurwoning. Opvallend is dat de huishoudens in de leeftijdsklasse 65 jaar en ouder juist vooral op zoek zijn naar een huurwoning (50%). De huishoudens in de andere leeftijdsklassen zoeken veel vaker een koopwoning.

De huishoudens uit de hogere inkomensklassen, die op zoek zijn naar een woning in de gemeente Dalfsen, zijn relatief vaker op zoek naar een koopwoning dan huishoudens in de lagere inkomensklassen.

In de volgende tabel zijn de inkomensklassen afgezet tegen de gewenste huurprijzen. In de tabel is te zien dat indien de gewenste woning wordt gevonden, er sprake zal zijn van 'goedkope scheefheid' (de rode cellen rechtsboven in de tabel): 64 huishoudens met een netto maandinkomen van minimaal € 2.500 (belastbaar jaarinkomen vanaf € 36.800) zoeken een huurwoning tot € 711. In de tabel is ook te zien dat er 124 huishoudens zijn met een inkomen tot € 2.500 die een huurwoning zoeken met een huurprijs vanaf € 711.

Tabel 17 Relatie tussen huurprijs gewenste woning en inkomen van huishoudens

Huurprijs	Tot € 1.000	€ 1.000 - € 1.500	€ 1.500 - € 2.000	€ 2.000 - € 2.500	€ 2.500 - € 3.500	Meer dan € 3.500	Totaal
< € 417	22	57	12	6	0	0	96
€ 417 - € 597	0	81	39	61	7	7	194
€ 597 - € 711	34	116	207	124	43	7	532
> € 711	10	0	56	58	113	25	264
Totaal	67	253	315	249	163	39	1.086

Het grootste deel van de doorstromers die een koopwoning zoeken, is op zoek naar een woning in de duurdere segmenten vanaf € 275.000 (53% van de huishoudens). 25% van de huishoudens zoekt een woning met een koopprijs vanaf € 350.000. 13% van de huishoudens zoekt een goedkope woning tot € 200.000.

Ruim een kwart van de doorstromers is op zoek naar een bestaande woning (29%), 16% wil een nieuwbouwwoning, 15% wil of heeft al een bouwkaavel en 40% heeft geen voorkeur.

Van de respondenten geeft 59% aan belangstelling te hebben voor een starterslening, als het om hun eerste koopwoning gaat.

De meerderheid van de doorstromers is op zoek naar een woning die zeer bruikbaar of redelijk bruikbaar is voor gehandicapten. 26% geeft aan op zoek te zijn naar een woning die zeer bruikbaar is, 40% is op zoek naar een woning die redelijk bruikbaar is, 19% is op zoek naar een woning die enigszins bruikbaar is en 15% is op zoek naar een woning die moeilijk of niet bruikbaar is voor gehandicapten.

Bijna de helft van de doorstromers geeft aan op zoek te zijn naar een woning speciaal voor senioren (48%).

5.5 Voorkeur nieuwbouwlocatie kern Dalfsen

De meerderheid van de doorstromers die op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning of een kavel in de kern Dalfsen, heeft geen voorkeur voor een bepaalde locatie (62%). 18% heeft de voorkeur voor Oost (nabij Oosterdalfsersteeg) en 15% voor Noord-West (nabij Ankum).

5.6 Vertrekkers

In totaal zijn er in de gemeente Dalfsen 488 vertrekkers. Hiervan wonen 264 huishoudens in Nieuwleusen, 115 in de kern Dalfsen, 73 in Lemelerveld, 23 in Oudleusen en 13 in Hoonhorst.

De belangrijkste reden om te verhuizen naar een andere gemeente is dat men dichterbij familie en vrienden wil wonen. Respondenten geven aan: "Familie en vrienden wonen elders" of "kinderen wonen te ver weg". Ook het werk en de voorzieningen zijn als redenen genoemd om te verhuizen.

De woningen die door de vertrekkers worden achtergelaten, zijn voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen (36%), 2-onder-1-kap of geschakelde woningen (20%), eengezinsrijtjeswoningen (20%) of patiowoningen of bungalows (11%). Meer dan de helft van de woningen die worden achtergelaten hebben vijf of meer kamers (56%), 38% heeft drie of vier kamers. Slechts een zeer klein deel heeft één of twee kamers. Er worden veel meer koopwoningen (74%) achtergelaten dan huurwoningen (26%).

5.7 Vestigers

In totaal zijn de *afgelopen* vijf jaar 928 vestigers in de gemeente Dalfsen komen wonen; 357 in de kern Dalfsen, 288 in Nieuwleusen, 132 in Lemelerveld, 81 in Oudleusen en 72 in Hoonhorst. Deze huishoudens wonen vooral in vrijstaande woningen (36%) of 2-onder-1-kap of geschakelde woningen (23%) of eengezinsrijtjeswoningen (22%). De woningen hebben vrijwel allemaal drie of meer kamers (91%). De vestigers wonen veel vaker in een koopwoning (70%) dan in een huurwoning (30%).

Voor dit onderzoek wordt ervan uitgegaan dat ook in de *komende* vijf jaar 928 vestigers in de gemeente komen wonen en dat hun woonbehoefte overeenkomt met de huidige woonsituatie van de vestigers die de afgelopen vijf jaar in de gemeente zijn komen wonen.

5.8 Starters

In totaal zijn er 887 starters die de komende vijf jaar zelfstandig willen gaan wonen in de gemeente Dalfsen. Van de starters zoekt 40% een woning in de kern Dalfsen, 32% een woning in Nieuwleusen, 22% in Lemelerveld, 5% in Oudleusen en 1% in Hoonhorst.

De starters zijn vooral op zoek naar een eengezinsrijtjeswoning (36%) of een 2-onder-1-kapwoning (24%). 79% van de starters is op zoek naar een drie- of vierkamerwoning.

Bijna driekwart (73%) van de starters is op zoek naar een koopwoning en ruim een kwart zoekt dus naar een huurwoning. Van de starters die op zoek zijn naar een koopwoning, zoekt de grootste groep (88%) een woning in de betaalbare prijklassen (tot € 275.000). Vrijwel alle (98%) starters die op zoek zijn naar een huurwoning zoeken een woning met een huurprijs tot € 711.

Van de starters is 17% op zoek naar een bestaande woning, 22% is op zoek naar een nieuwe woning en 13% naar een bouwkaavel. De overige starters (48%) hebben geen voorkeur.

Van de starters heeft 67% belangstelling voor een starterslening, als het om hun eerste koopwoning gaat.

Een aantal nu nog thuiswonende jongeren (596) is op zoek naar een woning buiten de gemeente Dalfsen.

5.9 Voorkeur starters nieuwbouwlocatie in kern Dalfsen

Van de starters die een nieuwbouwwoning of een kavel willen in de kern Dalfsen, heeft meer dan de helft geen voorkeur voor een locatie en 35% heeft de voorkeur voor Oost (nabij Oosterdalfsersteeg).

5.10 75-plussers

De gemeente wil dit enquêteonderzoek ook gebruiken om meer inzicht te krijgen in de woonsituatie en woonwensen van de huishoudens vanaf 75 jaar.

Deze 75-plus-huishoudens wonen relatief iets vaker in de kern Dalfsen, 47% ten opzichte van 41% bij alle huishoudens. De 75-plussers wonen vooral in vrijstaande woningen (tweevijfde), twee-onder-1 kap woningen (eenvijfde) of eengezinsrijtjeswoningen (15%). Vergeleken met alle huishoudens wonen ze ook relatief vaak in patiowoningen of bungalows (13% ten opzichte van 7%). 75-plus-huishoudens wonen gemiddeld genomen iets kleiner dan alle huishoudens, 48% geeft aan dat hun woning vijf of meer kamers heeft, ten opzichte van 57% bij alle huishoudens.

Bijna de helft (49%) van de 75-plus-huishoudens geeft aan dat hun woning in elk geval redelijk bruikbaar is voor gehandicapten. Bij alle huishoudens is dat 41%. De WOZ-waarde van de woningen van de 75-plussers wijkt weinig of van die van de woningen van alle huishoudens. Wel wonen de 75-plussers, die in een huurwoning wonen, gemiddeld genomen in iets goedkopere huurwoningen. 77% van de 75-plus-huishoudens die in een huurwoning woont, betaalt maximaal € 711 huur per maand, ten opzichte van 72% bij alle huishoudens.

75-plus-huishoudens wonen vaker dan andere huishoudens van 50 jaar en ouder in woningen die zonder aanpassingen geschikt zijn om langer thuis te wonen. Uit de volgende tabel blijkt dat 34% van de 75-plus-huishoudens in een woning woont die zonder aanpassingen geschikt is om langer thuis te wonen. Bij alle huishoudens van 50 jaar en ouder is dat 22%.

Tabel 18 Woning geschikt om lang thuis te blijven wonen

	50 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
Ja, en daar zijn geen aanpassingen voor nodig	623	667	535	1.825
Ja, maar daar zijn dan wel aanpassingen voor nodig	2.303	1.712	774	4.789
Nee	658	226	196	1.080
Weet ik niet	309	147	87	543
Totaal	3.894	2.751	1.592	8.238

De respondenten van 50 jaar en ouder hebben meerdere aanpassingen genoemd die nodig zijn om lang thuis te blijven wonen. Veel genoemde aanpassingen zijn: de traplift (242 keer), aanpassingen aan de badkamer/wc (206 keer), de slaapkamer naar beneden (101 keer) en het verwijderen van drempels en dergelijke (94 keer).

In de volgende tabel is te zien dat de meeste 75-plussers graag thuis zouden willen blijven wonen als men minder mobiel wordt. Ruim de helft geeft aan dat dat (waarschijnlijk) ook kan. Ongeveer een kwart geeft aan dat ze wel thuis zouden willen blijven wonen, maar dat dat (waarschijnlijk) niet kan.

Tabel 19 In huidige woning blijven wonen als bewoner minder mobiel wordt

	50 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
Ja, zou ik willen en dat kan (waarschijnlijk) ook	1.855	1.600	895	4.350
Ik zou wel willen, maar dat kan (waarschijnlijk) niet	525	449	371	1.345
Nee, dat zou ik niet willen	909	419	159	1.488
Weet ik niet	605	284	166	1.055
Totaal	3.894	2.751	1.592	8.238

Opvallend is het hoge percentage 75-plussers dat aangeeft te willen verhuizen (47%), ten opzichte van 37% in de totale bevolking. Over het algemeen blijkt namelijk dat de verhuiscapaciteit kleiner wordt naarmate de huishoudens ouder zijn.

Vrijwel alle 75-plussers die willen verhuizen, willen verhuizen binnen de gemeente Dalfsen (96%). De 75-plussers zijn vooral op zoek naar een appartement (60%) of naar een patio-woning of bungalow (22%). Anders dan alle huishoudens zijn 75-plus-huishoudens vooral op zoek naar een huurwoning (60%). De 75-plus-huishoudens zijn op zoek naar een iets kleinere woning dan alle woningzoekenden: 89% van de 75-plus-huishoudens wil een woning met drie of vier kamers, en 11% wil een woning met één of twee kamers.

Het overgrote deel van de 75-plussers (85%) is op zoek naar een woning die in elk geval redelijk bruikbaar is voor gehandicapten. Bij alle huishoudens is dat 66%. Veel 75-plussers zijn op zoek naar een woning speciaal voor ouderen: 84%.

5.11 Tiny houses

In het *Coalitiedocument* geeft het nieuwe college aan kansen te zien in tiny houses ("kleine huisjes die over het algemeen betaalbaar zijn en sneller te realiseren dan reguliere woningen"). Daarom is in het enquêteonderzoek een aantal vragen hierover opgenomen.

Ongeveer de helft van de respondenten geeft aan te weten wat een tiny house is (52%). Van de respondenten die aangeven bekend te zijn met een tiny house, geeft 11% aan dat ze in de toekomst in een tiny house zouden willen wonen en 4% dat een van hun kinderen dat zou willen. Van de respondenten die in een tiny house zou willen wonen, zou tweederde een tiny house willen kopen en eenderde zou deze willen huren.

De meest geschikte locaties voor tiny houses zijn 'binnen de bebouwde kom' (45%), 'op een (voormalig) boerenerf' (42%) en 'in het buitengebied' (41%). Gevolgd door 'in een nieuwbouwwijk' (35%) en 'op een recreatieterrein' (29%). 13% geeft een andere locatie aan. Hierbij worden verschillende antwoorden gegeven. 16 respondenten geven als locatie "in de eigen tuin", of "in de tuin bij de kinderen" aan.

Hoofdstuk 6

Confrontatie van woningvraag en -aanbod

6.1 Groepen woningvragers en aanbieders

Het enquêteonderzoek heeft zowel de omvang van de groepen woningvragers (doorstromers, starters en vestigers) en woningaanbieders (doorstromers en vertrekkers) in beeld gebracht als hun wensen. Op basis van deze informatie kan inzicht worden gegeven in het woningaanbod⁷ van de komende vijf jaar (2018 t/m 2022) en de woningvraag in diezelfde periode.

Onderscheiden naar de genoemde groepen zien de woningvraag en het woningaanbod er uit zoals in de volgende tabel is weergegeven. Het verschil tussen de woningvraag en het woningaanbod is het vraagoverschot. Uit deze tabel blijkt dat de woningvraag groter is dan het woningaanbod. Er is sprake van een berekend vraagoverschot van 1.327 woningen, ofwel een statistisch tekort van 1.327 woningen in vijf jaar, dus gemiddeld 265 woningen per jaar.

Tabel 20 Woningvraag en -aanbod 2018-2023

Vraag en aanbod	Woningen
Woningvraag	
Totale woningvraag	5.450
- Doorstromers	3.635
- Starters	887
- Vestigers	928
Woningaanbod	
Totaal woningaanbod	4.123
- Doorstromers	3.635
- Vertrekkers	488
Vraagoverschot	1.327

In de volgende paragrafen worden het woningaanbod, de woningvraag en het vraagoverschot verder uitgesplitst.

Het berekende vraagoverschot van 1.327 woningen is veel groter dan bij het vorige onderzoek dat BMC (in 2014) heeft uitgevoerd. In 2014 bedroeg het berekende vraagoverschot 565 woningen, terwijl de manier waarop het vraagoverschot in 2014 en 2018 is berekend, exact hetzelfde is.

Het grote vraagoverschot in 2018 wordt veroorzaakt door een veel groter aantal vestigers (+554) en een groter aantal starters (+310) dan in 2014. Ook het aantal doorstromers is veel groter, maar zij laten na verhuizing een woning achter en zijn dus voor het vraagoverschot niet van belang. Zie de volgende tabel.

⁷ Als wordt gesproken over het woningaanbod, gaat het om het aanbod van de *bestaande* woningvoorraad, zoals uit dit onderzoek komt. Er is hierbij dus geen rekening gehouden met het woningaanbod door *nieuwbouw*.

Tabel 21 Vraagoverschot in 2018-2023 vergeleken met 2014-2018

Vraag en aanbod	Woningen	
	2018-2023	2014-2018
Woningvraag		
Totale woningvraag	5.450	2.691
- Doorstromers	3.635	1.740
- Starters	887	577
- Vestigers	928	374
Woningaanbod		
Totaal woningaanbod	4.123	2.126
- Doorstromers	3.635	1.740
- Vertrekkers	488	386
Vraagoverschot	1.327	565

6.2 Overschot en tekorten aan woningen

In totaal is er dus een statistisch tekort van 1.327 woningen. Wanneer gekeken wordt naar de woningtypen en de prijsklassen, dan ligt dit beeld genuanceerder. In de volgende tabel zijn de gegevens per kern uitgesplitst naar een- of meergezinswoningen en koop- en huurprijsklassen.

Tabel 22 Vraagoverschot 2018-2023 naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse

	Dalfsen	Nieuw-leusen	Lemelerveld	Oud-leusen	Hoonhorst	Gemeente
Eengezinskoopwoning						
< € 200.000	16	34	30	-23	0	58
€ 200.000 - € 275.000	88	-57	79	12	-9	112
€ 275.000 - € 350.000	-30	-36	26	-12	15	-36
> € 350.000	108	-93	-73	-29	18	-68
Subtotaal	182	-151	63	-52	24	65
Meergezinskoopwoning						
< € 200.000	73	42	46	0	0	161
€ 200.000 - € 275.000	83	84	20	0	0	187
€ 275.000 - € 350.000	28	12	0	0	0	40
> € 350.000	21	0	0	-6	0	15
Subtotaal	206	138	66	-6	0	404
Eengezinshuurwoning						
< € 417	43	-12	13	0	-4	40
€ 417 - € 597	75	-12	-7	6	-4	57
€ 597 - € 711	129	126	40	6	12	312
> € 711	-67	-25	-20	0	-4	-117
Subtotaal	179	76	26	12	-1	292
Meergezinshuurwoning						
< € 417	-18	12	0	0	0	-6
€ 417 - € 597	42	36	33	6	0	117
€ 597 - € 711	178	84	20	6	4	292
> € 711	93	66	0	6	0	164
Subtotaal	295	198	53	17	4	567
Totaal	861	260	208	-29	27	1.327

De positieve aantallen in deze tabel hebben betrekking op een tekort aan woningen, dus een vraagoverschot. Negatieve aantallen in deze tabel hebben betrekking op een overschot aan woningen, dus een aanbodoverschot.

Een aantal opvallende zaken:

- Bij vrijwel alle categorieën is er sprake van een vraagoverschot, dus een tekort aan woningen. Uitzondering daarop zijn:
 - eengezinskoopwoningen met een koopprijs boven de € 275.000;
 - eengezinshuurwoningen met een huurprijs boven de € 711.
- Alle kernen behalve Oudleusen hebben een vraagoverschot. In Oudleusen is er een klein statisch aanbodoverschot.

In de volgende paragrafen zijn de totale woningvraag (paragraaf 6.3) en het woningaanbod (paragraaf 6.4) vermeld. In het tabellenboek zijn de woningvraag en het woningaanbod opgenomen van de afzonderlijke groepen.

6.3 Totale woningvraag

De vraag van de groepen woningvragers (doorstromers, starters en vestigers) is in de volgende tabel uitgesplitst naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse.

Tabel 23 Woningvraag naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse

	Dalfsen	Nieuw-leusen	Lemelerveld	Oud-leusen	Hoonhorst	Gemeente
Eengezinskoopwoning						
< € 200.000	226	190	109	12	13	550
€ 200.000 - € 275.000	465	302	231	75	31	1.105
€ 275.000 - € 350.000	421	300	99	46	37	903
> € 350.000	486	195	66	58	49	853
Subtotaal	1.597	987	505	190	131	3.410
Meergezinskoopwoning						
< € 200.000	73	42	46	0	0	161
€ 200.000 - € 275.000	94	84	20	0	0	198
€ 275.000 - € 350.000	39	12	0	0	0	51
> € 350.000	21	0	0	0	0	21
Subtotaal	227	138	66	0	0	430
Eengezinshuurwoning						
< € 417	43	0	20	0	0	63
€ 417 - € 597	138	60	40	12	0	249
€ 597 - € 711	160	162	53	17	12	404
> € 711	59	58	33	17	4	172
Subtotaal	400	280	145	46	16	887
Meergezinshuurwoning						
< € 417	44	12	0	0	0	56
€ 417 - € 597	73	48	33	6	0	160
€ 597 - € 711	189	84	20	12	4	308
> € 711	114	78	0	6	0	197
Subtotaal	420	221	53	23	4	722
Totaal	2.644	1.626	769	259	152	5.450

6.4 Totaal woningaanbod

Het aanbod van de groepen woningaanbieders (doorstromers en vertrekkers) is in de volgende tabel uitgesplitst naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse.

Tabel 24 Woningaanbod naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse

	Dalfsen	Nieuw- leusen	Lemelerveld	Oud- leusen	Hoonhorst	Gemeente
Eengezinskoopwoning						
< € 200.000	210	156	79	35	13	493
€ 200.000 - € 275.000	378	360	152	63	40	992
€ 275.000 - € 350.000	451	336	73	58	22	939
> € 350.000	378	288	138	86	31	921
Subtotaal	1.416	1.138	442	242	107	3.345
Meergezinskoopwoning						
< € 200.000	0	0	0	0	0	0
€ 200.000 - € 275.000	10	0	0	0	0	10
€ 275.000 - € 350.000	10	0	0	0	0	10
> € 350.000	0	0	0	6	0	6
Subtotaal	21	0	0	6	0	27
Eengezinshuurwoning						
< € 417	0	12	7	0	4	23
€ 417 - € 597	63	72	46	6	4	191
€ 597 - € 711	31	36	13	12	0	92
> € 711	126	84	53	17	9	289
Subtotaal	220	204	119	35	18	595
Meergezinshuurwoning						
< € 417	63	0	0	0	0	63
€ 417 - € 597	31	12	0	0	0	43
€ 597 - € 711	10	0	0	6	0	16
> € 711	21	12	0	0	0	33
Subtotaal	126	24	0	6	0	156
Totaal	1.783	1.366	560	288	125	4.123