

## Inhoudsopgave Tabellenboek Woningmarktonderzoek gemeente Dalfsen



1. Huishoudensontwikkeling

2. Huidige woonsituatie

3. Stellingen over Dalfsen

4. Verhuizingen

5. Tekorten en overschotten

6. Betaalbaarheid

7. Beschikbaarheid

8. Levensloopbestendigheid

Print Tabellenboek

# 1. Huishoudensontwikkeling

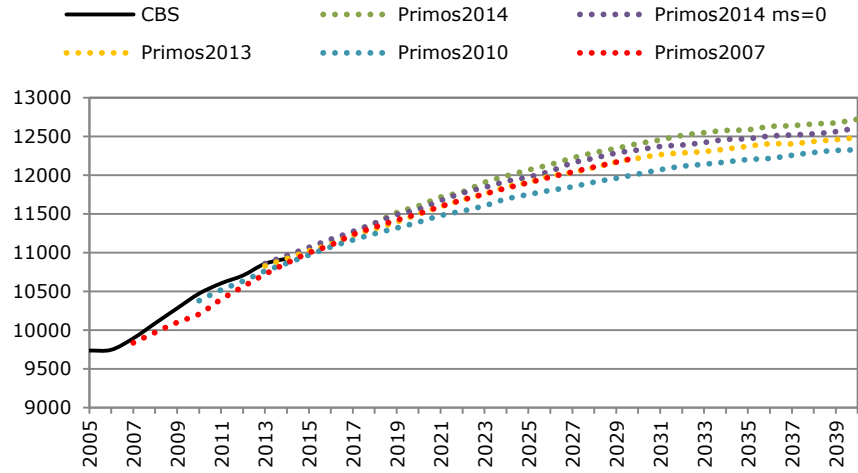
Naar Inhoud

Print Hoofdstuk

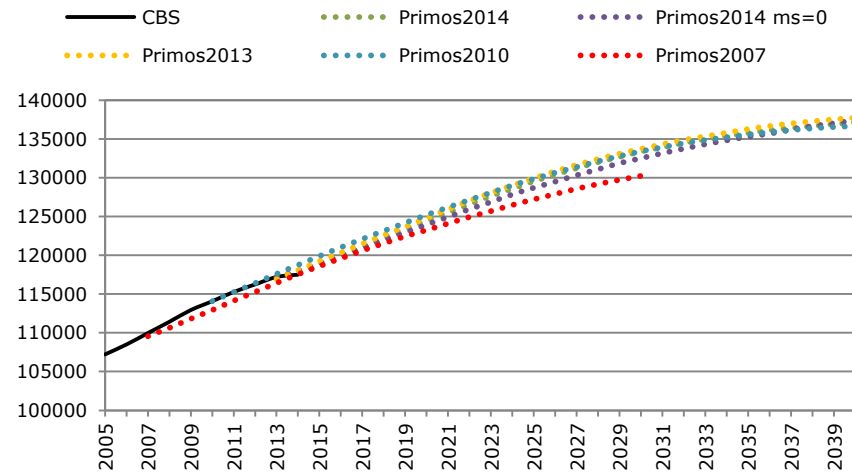
Print Tabellenboek



## 1.1 Huishoudensprognoses gemeente Dalfsen 2005-2040



## 1.2 Huishoudensprognoses woningmarktregio Dalfsen 2005-2040



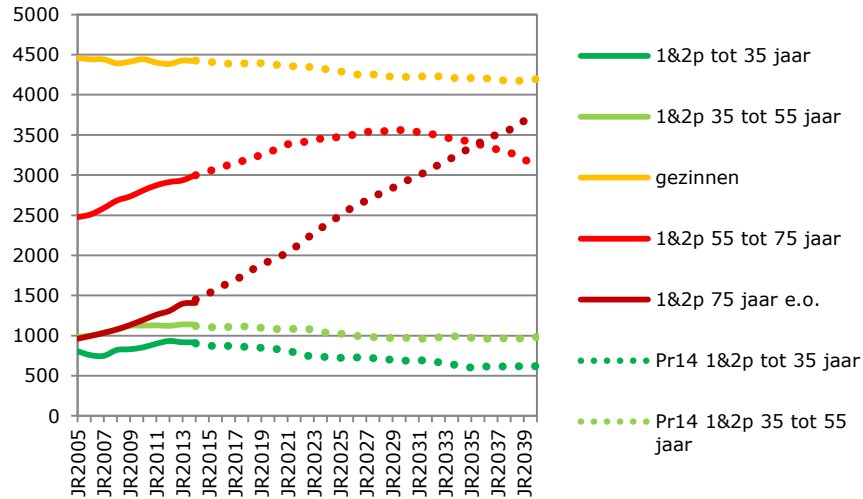
Bron: CBS, Primos2007, Primos2010, Primos2013, Primos2014, Primos2014 migratiesaldo=0

De werkelijke huishoudensontwikkeling van de afgelopen jaren voor de regio wijkt niet veel af van de Primos-prognoses uit 2010 en 2007. Dit pleit om uit te gaan van het midden van de bandbreedte. Ook naar de toekomst toe blijken de verschillende prognoses niet veel uiteen te lopen. Ook na 2025 is er in de regio Dalfsen sprake van een doorgaande groei van het aantal huishoudens. Tot 2040 blijft deze in alle varianten toenemen. Voor Dalfsen is ook de huishoudensontwikkeling berekend op basis van een 'migratiesaldo nul'. Deze wijkt echter nauwelijks af van de reguliere Primos2014. Dat betekent dat ook in de reguliere Primosprognoses de migratie per saldo voor Dalfsen een beperkte invloed heeft. Dit betekent dat de huishoudensgroei in de periode 2014 tot 2025 geraamd wordt op bijna 1100 huishoudens.

# 1. Huishoudensontwikkeling



## 1.3 Huishoudensprognoses naar huishoudenstype 2005-2040



Bron: CBS, Primos2014

## 1.4 Huishoudensprognoses naar type 2005-2040 (index: 2005=100%)

	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
1&2p tot 35 jaar	805	854	873	834	723	688	602	620
1&2p 35 tot 55 jaar	985	1.125	1.106	1.082	1.026	974	973	983
gezinnen	4.459	4.443	4.412	4.376	4.293	4.223	4.209	4.197
1&2p 55 tot 75 jaar	2.475	2.808	3.049	3.311	3.471	3.556	3.404	3.126
1&2p 75 jaar e.o.	961	1.195	1.526	1.956	2.495	2.925	3.349	3.742
overig	51	46	44	44	58	41	47	53
<b>Totaal</b>	<b>9.736</b>	<b>10.471</b>	<b>11.010</b>	<b>11.603</b>	<b>12.066</b>	<b>12.407</b>	<b>12.584</b>	<b>12.721</b>
1&2p tot 35 jaar	100%	106%	108%	104%	90%	85%	75%	77%
1&2p 35 tot 55 jaar	100%	114%	112%	110%	104%	99%	99%	100%
gezinnen	100%	100%	99%	98%	96%	95%	94%	94%
1&2p 55 tot 75 jaar	100%	113%	123%	134%	140%	144%	138%	126%
1&2p 75 jaar e.o.	100%	124%	159%	204%	260%	304%	348%	389%
overig	100%	90%	86%	86%	114%	80%	92%	104%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>108%</b>	<b>113%</b>	<b>119%</b>	<b>124%</b>	<b>127%</b>	<b>129%</b>	<b>131%</b>

Bron: CBS, Primos2014

Naast de kwantitatieve ontwikkeling raamt Primos ook de huishoudenssamenstelling in de gemeente. Hieruit blijkt dat met name de een- en tweepersonshuishoudens van 75 jaar en ouder ook de komende jaren sterk blijven toenemen. Dit type huishoudens meer dan verdubbeld in aantal tot 2040.

Naast de vergrijzing wordt er ook een ontgroening verwacht. Het aantal één- en tweepersonshuishoudens tot 35 jaar en het aantal gezinnen neemt de komende jaren alleen maar af in de gemeente Dalfsen. Toch zullen de gezinnen ook in 2040 nog steeds het meest voorkomende huishoudenstype zijn.

Dit betekent dat de huishoudensgroei in de periode 2014 tot 2025 geraamd wordt op bijna 1100 huishoudens.

# 1. Huishoudensontwikkeling



## 1.5 Huishoudensprognoses naar kern gemeente Dalfsen 2005-2040 (Index: 2015=100%)

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Dalfsen	3.583	3.713	3.802	3.846	3.885	3.915	100%	104%	106%	107%	108%	109%
Nieuwleusen	2.455	2.487	2.494	2.504	2.499	2.501	100%	101%	102%	102%	102%	102%
Oudleusen	156	156	162	162	163	163	100%	100%	104%	104%	104%	104%
Lemelerveld	1.353	1.369	1.383	1.388	1.381	1.388	100%	101%	102%	103%	102%	103%
Hoonhorst	253	262	274	278	282	285	100%	104%	108%	110%	111%	113%
Buitengebied	3.210	3.616	3.951	4.228	4.373	4.468	100%	113%	123%	132%	136%	139%
Totaal	11.010	11.603	12.066	12.406	12.583	12.720	100%	105%	110%	113%	114%	116%

Bron: CBS Kerncijfers Wijken en Buurten en Primos2014

## 1.6 Prognose aantal en aandeel 1&2p huishoudens van 65 jaar en ouder per kern 2015-2040

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Dalfsen	1.188	1.348	1.501	1.654	1.828	1.903	33%	36%	39%	43%	47%	49%
Nieuwleusen	893	1.028	1.148	1.233	1.272	1.286	36%	41%	46%	49%	51%	51%
Oudleusen	56	58	67	73	71	77	36%	37%	41%	45%	44%	47%
Lemelerveld	375	442	530	609	670	694	28%	32%	38%	44%	49%	50%
Hoonhorst	79	96	117	130	147	156	31%	37%	43%	47%	52%	55%
Buitengebied	876	1.108	1.380	1.642	1.873	2.022	27%	31%	35%	39%	43%	45%
Totaal	3.467	4.080	4.743	5.341	5.861	6.138	31%	35%	39%	43%	47%	48%

Bron: Primos2014

Niet overal in de gemeente Dalfsen wordt een gelijke huishoudensontwikkeling verwacht. Voor de kern Dalfsen en het buitengebied wordt absoluut gezien de grootste toename verwacht. Het betreft met name een toename in het buitengebied rond Nieuwleusen.

Ook voor de kern Hoonhorst (+13%) wordt tot 2040 nog een huishoudensgroei verwacht.

Voor de overige kernen blijft het aantal huishoudens vrij constant.

Momenteel zijn de kernen Oudleusen en Nieuwleusen het meest vergrijsd. Circa 36% van de huishoudens is 65 jaar en ouder.

Hoonhorst vergrijsd de komende jaren het sterkste. Voor 2040 wordt verwacht dat Hoonhorst relatief de meeste oudere huishoudens kent (55%).

## 2. Huidige woonsituatie

Naar Inhoud

Print Hoofdstuk

Print Tabellenboek



De online enquête is digitaal ingevuld door 758 respondenten en in papieren versie door 79 respondenten. Deze personen zijn onderdeel van een getrokken steekproef van 3.500 personen. Dit betekent een respons van 23,9%. Hiermee zijn de resultaten op gemeenteniveau 95% betrouwbaar met een betrouwbaarheidsinterval van 5%. In de steekproef is een oververtegenwoordiging opgenomen van jongeren (18-30 jaar oud) en personen uit de kleine kernen (Oudleusen en Hoonhorst), om over potentiële starters en op kernniveau betrouwbare uitspraken te kunnen doen. De resultaten van de analyse en in dit hoofdstuk en de hoofdstukken die volgen zijn gewogen naar de samenstelling van de gehele gemeente. Zo wordt gecorrigeerd voor selectieve respons en oververtegenwoordigingen van bepaalde deelgroepen.

### 2.1 Huidige woonsituatie naar huishoudenstype: woningtype

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	totaal
onbekend	1%	0%	1%	0%
vrijstaande woning	29%	40%	34%	35%
2*1 kapwoning	15%	21%	32%	24%
hoekwoning	12%	7%	6%	8%
tussenwoning	10%	8%	10%	9%
appartement met lift	5%	2%	1%	2%
appartement zonder lift	9%	1%	1%	3%
woning bij agrarisch bedrijf	6%	7%	8%	7%
woning bij winkel/kantoor/praktijk/bedrijf	1%	3%	3%	2%
bungalow	9%	8%	2%	6%
anders, namelijk	3%	2%	2%	2%
senioren of zorgwoning	2%	1%	0%	1%
<b>totaal</b>	<b>2700</b>	<b>3830</b>	<b>4440</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

### 2.2 Huidige woonsituatie naar huishoudenstype: eigendom

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	totaal
onbekend	0%	0%	1%	1%
koopwoning	64%	86%	91%	83%
sociale huurwoning	23%	10%	6%	12%
particuliere huurwoning	13%	3%	2%	5%
<b>totaal</b>	<b>2700</b>	<b>3830</b>	<b>4440</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

Een opvallend groot aandeel van de bevolking in de gemeente Dalfsen woont in een vrijstaande of twee onder één kap koopwoning. De vrijstaande woningen worden opvallend vaak bewoond door tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en eenpersoonshuishoudens. Eenpersoonshuishoudens wonen relatief vaak in een sociale huurwoning. Er is in Dalfsen een relatief beperkte particuliere huursector.

## 2. Huidige woonsituatie



atrivé.

### 2.3 Huidige woonsituatie naar huishoudenstype: huur en koopsegment

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	totaal
huur tot €576	19%	7%	2%	8%
huur €576 tot €710	14%	6%	6%	8%
huur €710 en meer	1%	0%	0%	1%
koop tot €200.000	22%	11%	10%	13%
koop €200.000 tot €300.000	30%	35%	37%	34%
koop €300.000 tot €400.000	4%	24%	26%	20%
koop €400.000 en meer	7%	16%	18%	15%
onbekend	2%	1%	1%	1%
<b>totaal</b>	<b>2700</b>	<b>3830</b>	<b>4440</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

### 2.4 Huidige woonsituatie naar huishoudenstype: eigendom

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	totaal
egw koop	58%	81%	87%	78%
egw huur	23%	10%	6%	12%
mgw koop	3%	4%	3%	3%
mgw huur	12%	2%	2%	4%
overig	5%	3%	3%	3%
<b>totaal</b>	<b>2700</b>	<b>3830</b>	<b>4440</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

Ruim een derde van de inwoners van Dalfsen bewoont een koopwoning met een geschatte waarde van tussen €200.000 en €300.000.

Bijna vier op de vijf Dalfsenaren bewoont een eengezins koopwoning.

## 2. Huidige woonsituatie



### 2.5 Huidige woonsituatie naar huishoudentype: aantal kamers

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	totaal
1 of 2 slaapkamers	31%	7%	2%	11%
3 slaapkamers	29%	25%	14%	22%
4 slaapkamers	27%	37%	29%	31%
meer dan 4 slaapkamers	10%	30%	53%	35%
totaal	2700	3830	4440	10970

Bron: Enquête

## 2. Huidige woonsituatie



### 2.6 Huidige woonsituatie naar leeftijd: woningtype

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
onbekend	0%	0%	0%	3%	0%
vrijstaande woning	18%	30%	41%	47%	35%
2^1 kapwoning	37%	27%	23%	8%	24%
hoekwoning	8%	9%	7%	5%	8%
tussenwoning	18%	14%	5%	2%	9%
appartement met lift	1%	2%	2%	4%	2%
appartement zonder lift	9%	2%	2%	0%	3%
woning bij agrarisch bedrijf	7%	8%	4%	14%	7%
woning bij winkel/kantoor/praktijk/bedrijf	0%	2%	3%	2%	2%
bungalow	1%	4%	7%	12%	6%
anders, namelijk	0%	1%	5%	0%	2%
senioren of zorgwoning	0%	0%	1%	2%	1%
<b>totaal</b>	<b>1410</b>	<b>3830</b>	<b>4310</b>	<b>1420</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

### 2.7 Huidige woonsituatie naar leeftijd: eigendom

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
onbekend	0%	0%	0%	4%	1%
koopwoning	66%	84%	86%	84%	83%
sociale huurwoning	16%	12%	12%	6%	12%
particuliere huurwoning	18%	4%	2%	6%	5%
<b>totaal</b>	<b>1410</b>	<b>3830</b>	<b>4310</b>	<b>1420</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

Bijna de helft van de 75-plussers woont in een vrijstaande woning. Ook voor huishoudens tussen de 55 en 75 jaar oud is dit het meest bewoonde woningtype. Vergeleken met de rest van Nederland en het feit dat dit woningtype vaak niet gelijkvloers is, zijn deze uitkomsten opvallend.

Huishoudens tot 35 jaar wonen relatief het minst in een koopwoning. Doordat zij aan het begin van hun wooncarrière staan, huren zij relatief vaker een woning in de sociale of particuliere huursector dan andere leeftijdsgroepen.



## 2. Huidige woonsituatie



### 2.8 Huidige woonsituatie naar leeftijd: huur en koopsegment

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
huur tot €576	21%	6%	6%	4%	8%
huur €576 tot €710	10%	10%	6%	6%	8%
huur €710 en meer	3%	0%	0%	0%	1%
koop tot €200.000	17%	15%	11%	12%	13%
koop €200.000 tot €300.000	34%	33%	33%	43%	34%
koop €300.000 tot €400.000	12%	19%	24%	19%	20%
koop €400.000 en meer	3%	17%	19%	8%	15%
onbekend	0%	0%	0%	8%	1%
<b>totaal</b>	<b>1410</b>	<b>3830</b>	<b>4310</b>	<b>1420</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

### 2.9 Huidige woonsituatie naar leeftijd: eigendom

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
egw koop	65%	80%	78%	83%	78%
egw huur	24%	12%	9%	6%	11%
mgw koop	0%	4%	4%	2%	3%
mgw huur	10%	3%	4%	4%	4%
overig	0%	2%	5%	5%	3%
<b>totaal</b>	<b>1410</b>	<b>3830</b>	<b>4310</b>	<b>1420</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

Het populairste segment in Dalfsen, koop tussen €200.000 en €300.000, wordt bewoond door een gelijkmatige verdeling van leeftijden. Alleen de 75-plussers wonen iets vaker in dit segment koopwoningen dan jongere huishoudens. Ook hier is te zien dat de jongere huishoudens, die aan het begin van hun wooncarrière staan, relatief meer goedkoop huren (tot €576: de eerste aftoppingsgrens) en minder dure woningen bezitten dan oudere huishoudens.

## 2. Huidige woonsituatie



### 2.10 Huidige woonsituatie naar leeftijd: aantal kamers

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
1 of 2 slaapkamers	20%	8%	11%	14%	11%
3 slaapkamers	17%	23%	22%	23%	22%
4 slaapkamers	41%	23%	34%	40%	32%
meer dan 4 slaapkamers	22%	47%	33%	23%	35%
totaal	1410	3830	4310	1420	10970

Bron: Enquête

Huishoudens die in woningen wonen met meer dan vier slaapkamers zijn vooral gezinnen met kinderen (2.5) met een hoofdbewoner van tussen de 35 en 55 jaar.

## 2. Huidige woonsituatie



### 2.11 Huidige woonsituatie per kern: woningtype

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	totaal
onbekend	0%	0%	0%	1%	0%	1%	0%
vrijstaande woning	23%	35%	30%	24%	36%	53%	35%
2^1 kapwoning	30%	34%	41%	26%	40%	8%	24%
hoekwoning	12%	8%	6%	14%	6%	0%	8%
tussenwoning	15%	7%	5%	18%	8%	1%	9%
appartement met lift	3%	5%	3%	1%	0%	0%	2%
appartement zonder lift	5%	3%	0%	4%	0%	0%	3%
woning bij agrarisch bedrijf	2%	1%	3%	2%	1%	21%	7%
woning bij winkel/kantoor/praktijk/bedrijf	4%	0%	4%	4%	0%	1%	2%
bungalow	4%	5%	6%	2%	8%	9%	6%
anders, namelijk	1%	1%	1%	0%	0%	6%	2%
senioren of zorgwoning	1%	0%	0%	3%	1%	0%	1%
totaal	3570	2450	150	1340	250	3210	10970

Bron: Enquête

Absoluut en relatief gezien liggen de meeste vrijstaande woningen, het meest bewoonde woningtype in de gemeente, in het buitengebied (nog exclusief de woningen bij een agrarisch bedrijf).

In Dalfsen en Nieuwleusen zijn zowel relatief als absoluut de meeste sociale huurwoningen. Daarnaast valt op dat ruim de helft van de particuliere huurvoorraad in de gemeente Dalfsen in het buitengebied ligt.

### 2.12 Huidige woonsituatie per kern: eigendom

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	totaal
onbekend	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%
koopwoning	77%	80%	83%	87%	81%	89%	83%
sociale huurwoning	19%	18%	12%	8%	16%	0%	12%
particuliere huurwoning	3%	2%	6%	4%	3%	10%	5%
totaal	3570	2450	150	1340	250	3210	10970

Bron: Enquête

## 2. Huidige woonsituatie



atrivé.

### 2.13 Huidige woonsituatie per kern: huur en koopsegment

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	totaal
huur tot €576	9%	8%	5%	8%	9%	6%	8%
huur €576 tot €710	12%	11%	9%	4%	8%	2%	8%
huur €710 en meer	1%	1%	3%	0%	0%	0%	1%
koop tot €200.000	12%	15%	17%	31%	9%	7%	13%
koop €200.000 tot €300.000	35%	35%	41%	36%	43%	31%	34%
koop €300.000 tot €400.000	18%	20%	8%	12%	23%	26%	20%
koop €400.000 en meer	13%	8%	16%	7%	8%	26%	15%
onbekend	1%	2%	0%	1%	0%	1%	1%
<b>totaal</b>	<b>3570</b>	<b>2450</b>	<b>150</b>	<b>1340</b>	<b>250</b>	<b>3210</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

In het buitengebied ligt een relatief groot deel van de koopwoningen boven €300.000.

### 2.14 Huidige woonsituatie per kern: eigendom

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	totaal
egw koop	73%	76%	76%	81%	81%	82%	78%
egw huur	14%	15%	15%	5%	17%	9%	11%
mgw koop	4%	3%	4%	5%	0%	1%	3%
mgw huur	8%	5%	3%	4%	0%	0%	4%
overig	1%	1%	1%	4%	1%	8%	3%
<b>totaal</b>	<b>3570</b>	<b>2450</b>	<b>150</b>	<b>1340</b>	<b>250</b>	<b>3210</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

## 2. Huidige woonsituatie



### 2.15 Huidige woonsituatie per kern: aantal kamers

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	totaal
1 of 2 slaapkamers	12%	11%	5%	9%	10%	13%	11%
3 slaapkamers	19%	22%	16%	20%	25%	26%	22%
4 slaapkamers	33%	39%	44%	40%	31%	21%	32%
meer dan 4 slaapkamers	36%	28%	36%	31%	34%	41%	35%
totaal	3570	2450	150	1340	250	3210	10970

Bron: Enquête

### 3. Stellingen over Dalfsen

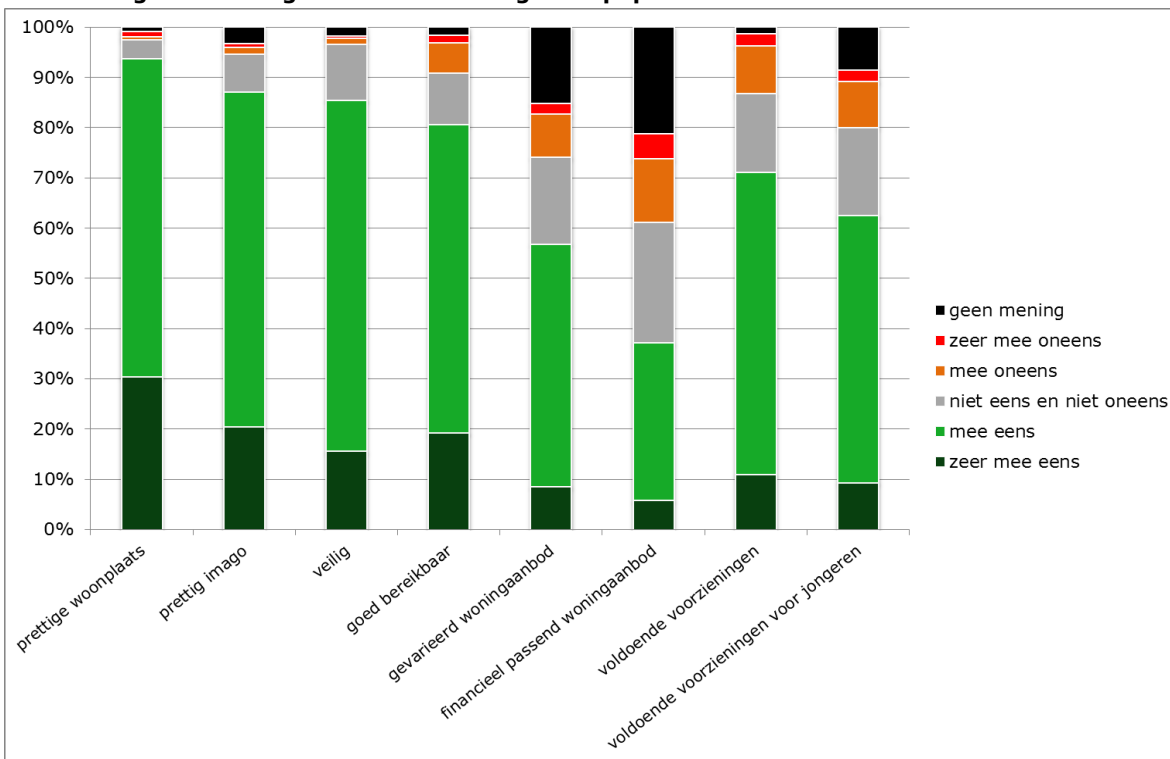
Naar Inhoud

Print Hoofdstuk

Print Tabellenboek



#### 3.1 Stellingen over de gemeente Dalfsen: gehele populatie



Bron: Enquête

Over het algemeen zijn de inwoners tevreden over de gemeente Dalfsen. In bovenstaande figuur zijn de antwoorden op stellingen weergegeven over de gemeente Dalfsen, waarbij de stelling kort is samengevat. Men is het meest positief over Dalfsen als prettige woonplaats, 93,6% is het hier (zeer) mee eens.

Slechts 37,1% is het (zeer) eens met de stelling dat Dalfsen een woningaanbod heeft dat bij de eigen financiële situatie past; 17,7% is het hiermee (zeer) oneens en de rest heeft geen mening of staat er neutraal tegenover.

### 3. Stellingen over Dalfsen



#### 3.2 Tevredenheid naar huishoudenstype:

'De gemeente Dalfsen is een prettige woonplaats'

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
zeer mee eens	35%	32%	24%	29%
mee eens	62%	62%	71%	65%
niet eens en niet oneens	1%	4%	5%	3%
mee oneens	0%	1%	0%	0%
zeer mee oneens	0%	1%	1%	1%
geen mening	1%	1%	0%	1%
<b>totaal</b>	<b>2670</b>	<b>3840</b>	<b>4460</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

#### 3.3 Tevredenheid naar huishoudenstype:

'De gemeente Dalfsen heeft een prettig imago'.

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
zeer mee eens	20%	24%	15%	20%
mee eens	63%	65%	76%	69%
niet eens en niet oneens	9%	5%	7%	7%
mee oneens	1%	2%	0%	1%
zeer mee oneens	0%	1%	1%	1%
geen mening	7%	3%	1%	3%
<b>totaal</b>	<b>2670</b>	<b>3840</b>	<b>4460</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

Er zitten slechts beperkte nuanceverschillen over van wat men van Dalfsen als woonplaats vindt en van het imago van de gemeente naar huishoudenstype.

Gezinnen met kinderen zijn het minder vaak zeer eens met dat Dalfsen een prettige woonplaats is en volstaan vaker met eens.

### 3. Stellingen over Dalfsen



#### 3.4 Tevredenheid naar huishoudenstype:

De gemeente Dalfsen is veilig'

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
zeer mee eens	16%	15%	14%	15%
mee eens	69%	70%	73%	71%
niet eens en niet oneens	11%	12%	11%	11%
mee oneens	0%	2%	1%	1%
zeer mee oneens	0%	0%	1%	0%
geen mening	5%	1%	0%	2%
<b>totaal</b>	<b>2670</b>	<b>3840</b>	<b>4460</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

#### 3.5 Tevredenheid naar huishoudenstype:

De gemeente Dalfsen is goed bereikbaar'.

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
zeer mee eens	25%	21%	14%	19%
mee eens	56%	65%	69%	64%
niet eens en niet oneens	8%	7%	8%	8%
mee oneens	5%	6%	5%	5%
zeer mee oneens	2%	1%	2%	2%
geen mening	3%	1%	1%	2%
<b>totaal</b>	<b>2670</b>	<b>3840</b>	<b>4460</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

De gemeente Dalfsen wordt door de overgrote meerderheid als veilig ervaren. Interessant is dat ruim 10% hier niet mee eens en niet mee oneens is.

Men ervaart de gemeente Dalfsen als tamelijk goed bereikbaar, ruim vier op de vijf huishoudens is het hiermee (zeer) eens.



### 3. Stellingen over Dalfsen



#### 3.6 Tevredenheid naar huishoudenstype:

De gemeente Dalfsen heeft een gevarieerd woningaanbod'

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
zeer mee eens	6%	9%	10%	9%
mee eens	46%	48%	57%	51%
niet eens en niet oneens	14%	15%	17%	15%
mee oneens	7%	8%	8%	8%
zeer mee oneens	1%	2%	1%	1%
geen mening	26%	18%	8%	16%
<b>totaal</b>	<b>2670</b>	<b>3840</b>	<b>4460</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

#### 3.7 Tevredenheid naar huishoudenstype: 'De gemeente Dalfsen

heeft voldoende woningen die bij mijn financiële situatie passen'.

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
zeer mee eens	6%	5%	7%	6%
mee eens	22%	41%	41%	36%
niet eens en niet oneens	30%	17%	26%	24%
mee oneens	12%	9%	10%	10%
zeer mee oneens	4%	5%	1%	3%
geen mening	27%	22%	15%	20%
<b>totaal</b>	<b>2670</b>	<b>3840</b>	<b>4460</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

Relatief veel huishoudens hebben geen mening over de variatie in het woningaanbod en de passendheid van het woningaanbod bij de eigen financiën.

Vergeleken met de andere stellingen is men minder positief over de variatie en 'betaalbaarheid' van het woningaanbod in de gemeente Dalfsen.

### 3. Stellingen over Dalfsen



#### 3.8 Tevredenheid naar huishoudenstype:

De gemeente Dalfsen heeft voldoende voorzieningen'

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
zeer mee eens	13%	10%	10%	11%
mee eens	58%	64%	66%	63%
niet eens en niet oneens	21%	14%	12%	15%
mee oneens	4%	8%	10%	8%
zeer mee oneens	1%	2%	2%	2%
geen mening	3%	2%	0%	1%
<b>totaal</b>	<b>2670</b>	<b>3840</b>	<b>4460</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

#### 3.9 Tevredenheid naar huishoudenstype: 'De gemeente Dalfsen

heeft voldoende voorzieningen voor jongeren'.

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
zeer mee eens	9%	9%	7%	8%
mee eens	49%	55%	62%	57%
niet eens en niet oneens	18%	14%	18%	17%
mee oneens	6%	7%	9%	7%
zeer mee oneens	0%	2%	1%	1%
geen mening	17%	13%	3%	10%
<b>totaal</b>	<b>2670</b>	<b>3840</b>	<b>4460</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

Een meerderheid vindt dat de gemeente in het algemeen voldoende voorzieningen heeft en voldoende voorzieningen heeft voor jongeren.

De verschillen per huishoudenstype zijn beperkt.

### 3. Stellingen over Dalfsen



#### 3.10 Tevredenheid naar leeftijd:

'De gemeente Dalfsen is een prettige woonplaats'

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
zeer mee eens	19%	28%	33%	33%	29%
mee eens	73%	67%	63%	62%	65%
niet eens en niet oneens	5%	4%	2%	3%	3%
mee oneens	1%	0%	1%	0%	0%
zeer mee oneens	0%	1%	1%	0%	1%
geen mening	0%	0%	1%	2%	1%
<b>totaal</b>	<b>1420</b>	<b>3840</b>	<b>4320</b>	<b>1390</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

#### 3.11 Tevredenheid naar leeftijd:

'De gemeente Dalfsen heeft een prettig imago'.

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
zeer mee eens	13%	18%	21%	25%	20%
mee eens	74%	71%	67%	66%	69%
niet eens en niet oneens	10%	8%	6%	1%	7%
mee oneens	2%	0%	1%	0%	1%
zeer mee oneens	0%	1%	1%	0%	1%
geen mening	1%	1%	4%	8%	3%
<b>totaal</b>	<b>1420</b>	<b>3840</b>	<b>4320</b>	<b>1390</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

Er zitten slechts beperkte nuanceverschillen over van wat men van Dalfsen als woonplaats vindt en van het imago van de gemeente naar leeftijd.

Ouderen zijn het relatief vaker 'zeer eens' met de stelling en jongeren relatief vaker 'eens'.

### 3. Stellingen over Dalfsen

#### 3.12 Tevredenheid naar leeftijd:

De gemeente Dalfsen is veilig'

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
zeer mee eens	11%	15%	16%	17%	15%
mee eens	81%	71%	67%	70%	71%
niet eens en niet oneens	8%	11%	13%	7%	11%
mee oneens	0%	2%	2%	0%	1%
zeer mee oneens	0%	1%	0%	0%	0%
geen mening	0%	0%	2%	6%	2%
<b>totaal</b>	<b>1420</b>	<b>3840</b>	<b>4320</b>	<b>1390</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

Er zitten slechts beperkt verschillen naar leeftijd in hoe de Dalfsenaren de veiligheid en bereikbaarheid van de gemeente ervaren. Huishoudens onder 75 jaar zijn iets negatiever over de bereikbaarheid van Dalfsen dan de 75-plussers.



#### 3.13 Tevredenheid naar leeftijd:

De gemeente Dalfsen is goed bereikbaar'.

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
zeer mee eens	9%	16%	21%	31%	19%
mee eens	70%	65%	65%	53%	64%
niet eens en niet oneens	9%	9%	6%	6%	8%
mee oneens	6%	7%	6%	1%	5%
zeer mee oneens	1%	2%	0%	4%	2%
geen mening	5%	0%	1%	5%	2%
<b>totaal</b>	<b>1420</b>	<b>3840</b>	<b>4320</b>	<b>1390</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

### 3. Stellingen over Dalfsen

#### 3.14 Tevredenheid naar leeftijd:

**De gemeente Dalfsen heeft een gevarieerd woningaanbod'**

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
zeer mee eens	4%	10%	8%	12%	9%
mee eens	55%	54%	49%	46%	51%
niet eens en niet oneens	13%	19%	13%	14%	15%
mee oneens	16%	5%	7%	9%	8%
zeer mee oneens	3%	1%	1%	0%	1%
geen mening	9%	11%	21%	18%	16%
totaal	1420	3840	4320	1390	10970

Bron: Enquête

Huishoudens onder 35 jaar zijn het met afstand het meest oneens over de financiële passendheid van het woningaanbod in de gemeente Dalfsen.



#### 3.15 Tevredenheid naar leeftijd: 'De gemeente Dalfsen

**heeft voldoende woningen die bij mijn financiële situatie passen'.**

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
zeer mee eens	2%	8%	7%	5%	6%
mee eens	33%	40%	36%	30%	36%
niet eens en niet oneens	28%	27%	21%	21%	24%
mee oneens	17%	9%	9%	9%	10%
zeer mee oneens	8%	2%	3%	2%	3%
geen mening	13%	14%	25%	32%	20%
totaal	1420	3840	4320	1390	10970

Bron: Enquête

### 3. Stellingen over Dalfsen

#### 3.16 Tevredenheid naar leeftijd:

De gemeente Dalfsen heeft voldoende voorzieningen'

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
zeer mee eens	8%	11%	11%	12%	11%
mee eens	60%	61%	63%	70%	63%
niet eens en niet oneens	17%	15%	15%	9%	15%
mee oneens	10%	9%	8%	3%	8%
zeer mee oneens	4%	3%	1%	1%	2%
geen mening	0%	0%	2%	6%	1%
totaal	1420	3840	4320	1390	10970

Bron: Enquête



#### 3.17 Tevredenheid naar leeftijd: 'De gemeente Dalfsen

heeft voldoende voorzieningen voor jongeren'.

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
zeer mee eens	7%	7%	10%	7%	8%
mee eens	58%	60%	56%	46%	57%
niet eens en niet oneens	13%	21%	14%	20%	17%
mee oneens	14%	8%	6%	3%	7%
zeer mee oneens	6%	1%	0%	0%	1%
geen mening	4%	4%	13%	24%	10%
totaal	1420	3840	4320	1390	10970

Bron: Enquête

Huishoudens tot 35 jaar zijn het meest kritisch op het voorzieningenniveau in de gemeente in het algemeen en het voorzieningenniveau voor jongeren.

### 3. Stellingen over Dalfsen



#### 3.18 Tevredenheid per kern:

'De gemeente Dalfsen is een prettige woonplaats'

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	Totaal
zeer mee eens	45%	21%	20%	17%	28%	24%	29%
mee eens	51%	75%	72%	77%	66%	69%	65%
niet eens en niet oneens	1%	3%	5%	5%	5%	6%	3%
mee oneens	0%	1%	1%	0%	1%	0%	0%
zeer mee oneens	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
geen mening	1%	0%	1%	1%	1%	1%	1%
<b>totaal</b>	<b>3580</b>	<b>2450</b>	<b>160</b>	<b>1340</b>	<b>260</b>	<b>3180</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

#### 3.19 Tevredenheid per kern:

'De gemeente Dalfsen heeft een prettig imago'.

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	Totaal
zeer mee eens	28%	12%	14%	12%	20%	19%	19%
mee eens	64%	77%	74%	77%	68%	65%	69%
niet eens en niet oneens	3%	7%	7%	9%	7%	10%	7%
mee oneens	1%	1%	2%	1%	1%	0%	1%
zeer mee oneens	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
geen mening	2%	2%	3%	1%	4%	6%	3%
<b>totaal</b>	<b>3580</b>	<b>2450</b>	<b>160</b>	<b>1340</b>	<b>260</b>	<b>3180</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

Er is nauwelijks verschil per kern over de tevredenheid met Dalfsen als woonplaats en het imago van de gemeente, evenals dat dit verschil naar huishouden en leeftijd nauwelijks zichtbaar is.

### 3. Stellingen over Dalfsen

#### 3.20 Tevredenheid per kern:

De gemeente Dalfsen is veilig'

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	Totaal
zeer mee eens	19%	13%	8%	10%	20%	14%	15%
mee eens	65%	72%	78%	80%	71%	72%	71%
niet eens en niet oneens	11%	12%	6%	6%	9%	12%	11%
mee oneens	2%	1%	5%	2%	1%	0%	1%
zeer mee oneens	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
geen mening	2%	3%	3%	1%	0%	1%	2%
<b>totaal</b>	<b>3580</b>	<b>2450</b>	<b>160</b>	<b>1340</b>	<b>260</b>	<b>3180</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

De inwoners van Lemelerveld zijn het minst positief over de bereikbaarheid van de gemeente Dalfsen.



#### 3.21 Tevredenheid per kern:

De gemeente Dalfsen is goed bereikbaar'.

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	Totaal
zeer mee eens	25%	23%	15%	6%	19%	15%	19%
mee eens	64%	65%	70%	47%	62%	71%	64%
niet eens en niet oneens	5%	6%	7%	19%	15%	7%	8%
mee oneens	4%	2%	5%	16%	3%	6%	5%
zeer mee oneens	1%	2%	1%	6%	0%	0%	2%
geen mening	1%	2%	1%	5%	0%	1%	2%
<b>totaal</b>	<b>3580</b>	<b>2450</b>	<b>160</b>	<b>1340</b>	<b>260</b>	<b>3180</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête



### 3. Stellingen over Dalfsen



#### 3.22 Tevredenheid per kern:

##### De gemeente Dalfsen heeft een gevarieerd woningaanbod'

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	Totaal
zeer mee eens	10%	11%	14%	5%	8%	8%	9%
mee eens	52%	54%	46%	51%	52%	48%	50%
niet eens en niet oneens	15%	15%	19%	24%	16%	12%	15%
mee oneens	9%	8%	6%	9%	8%	6%	8%
zeer mee oneens	2%	0%	1%	3%	0%	0%	1%
geen mening	12%	12%	14%	8%	17%	26%	15%
<b>totaal</b>	<b>3580</b>	<b>2450</b>	<b>160</b>	<b>1340</b>	<b>260</b>	<b>3180</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

#### 3.23 Tevredenheid per kern: 'De gemeente Dalfsen

##### heeft voldoende woningen die bij mijn financiële situatie passen'.

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	Totaal
zeer mee eens	7%	6%	7%	3%	4%	7%	6%
mee eens	40%	41%	28%	27%	37%	33%	36%
niet eens en niet oneens	23%	26%	21%	26%	21%	23%	24%
mee oneens	12%	13%	12%	17%	3%	3%	10%
zeer mee oneens	5%	1%	3%	6%	2%	1%	3%
geen mening	12%	13%	30%	20%	33%	34%	20%
<b>totaal</b>	<b>3580</b>	<b>2450</b>	<b>160</b>	<b>1340</b>	<b>260</b>	<b>3180</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

In de grotere kernen is men het minst positief over de financiële passendheid van het woningaanbod. Hier wonen ook de meeste huishoudens met een laag inkomen.

### 3. Stellingen over Dalfsen



#### 3.24 Tevredenheid per kern:

##### De gemeente Dalfsen heeft voldoende voorzieningen'

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	Totaal
zeer mee eens	14%	9%	11%	5%	8%	11%	11%
mee eens	70%	61%	57%	33%	64%	69%	63%
niet eens en niet oneens	8%	21%	22%	26%	21%	12%	15%
mee oneens	6%	7%	3%	21%	6%	6%	8%
zeer mee oneens	1%	0%	3%	13%	0%	0%	2%
geen mening	1%	2%	4%	2%	2%	1%	1%
<b>totaal</b>	<b>3580</b>	<b>2450</b>	<b>160</b>	<b>1340</b>	<b>260</b>	<b>3180</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

#### 3.25 Tevredenheid per kern: 'De gemeente Dalfsen

##### heeft voldoende voorzieningen voor jongeren'.

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	Totaal
zeer mee eens	11%	8%	9%	4%	6%	6%	8%
mee eens	52%	67%	40%	67%	59%	50%	56%
niet eens en niet oneens	18%	12%	24%	15%	18%	20%	17%
mee oneens	9%	6%	6%	7%	12%	7%	7%
zeer mee oneens	1%	1%	4%	0%	0%	1%	1%
geen mening	8%	6%	16%	8%	6%	16%	10%
<b>totaal</b>	<b>3580</b>	<b>2450</b>	<b>160</b>	<b>1340</b>	<b>260</b>	<b>3180</b>	<b>10970</b>

Bron: Enquête

De inwoners van Lemelerveld zijn ook over het voorzieningenniveau het minst positief. Zij ervaren hun kern het meest als afgelegen qua bereikbaarheid (van voorzieningen).

## 4. Verhuizingen

Naar Inhoud

Print Hoofdstuk

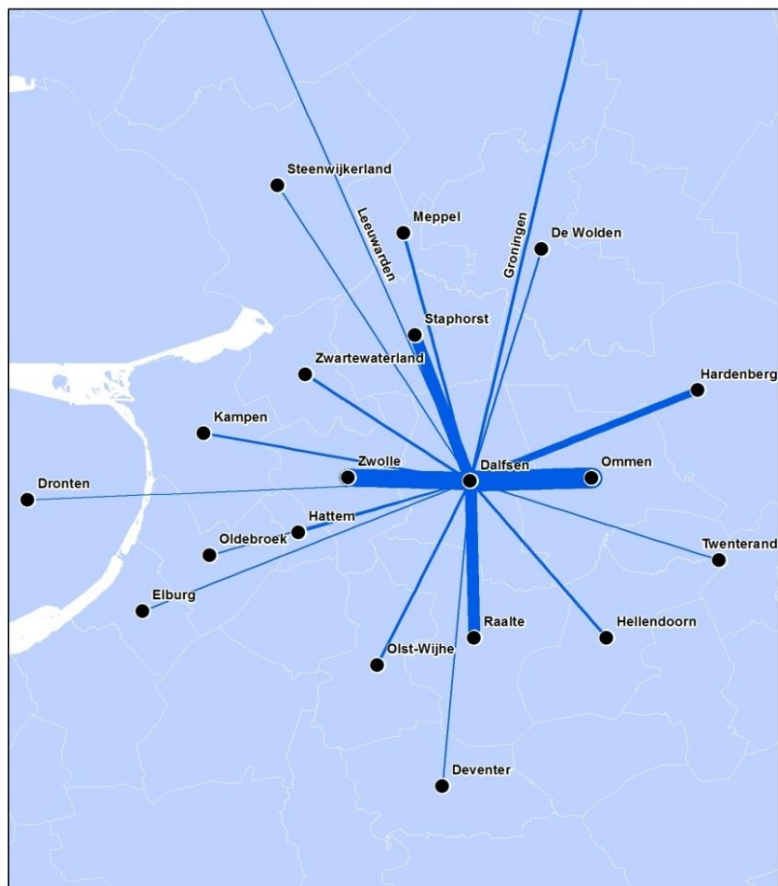
Print



atrivé.

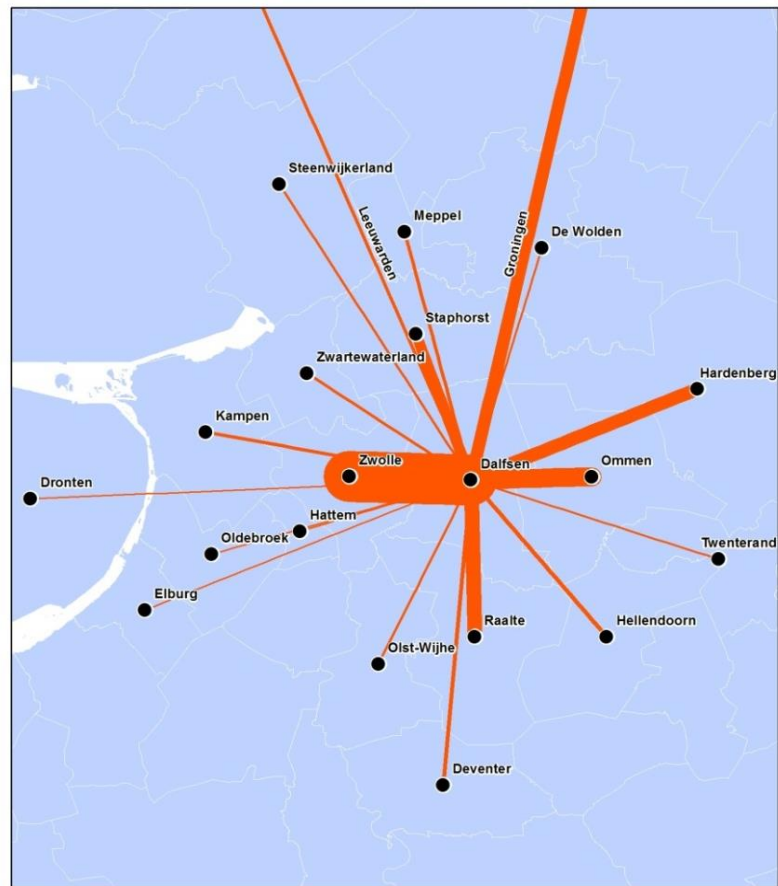
### 4.1 Relatieve verhuisrelaties met de gemeente Dalfsen 2011-2013

### 4.2 Absolute verhuisrelaties met de gemeente Dalfsen 2011-2013



Legenda

REL  
4



Legenda

ABS  
200

Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

## 4. Verhuisstromen

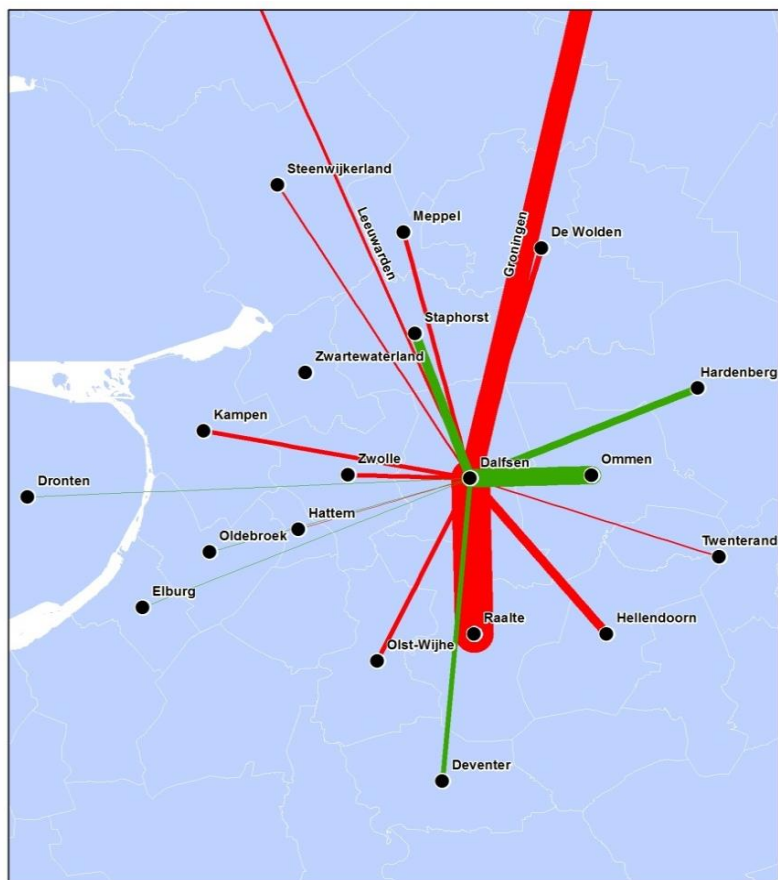
Naar Inhoud

Print Hoofdstuk

Print



### 4.3 Verhuissaldo met de gemeente Dalfsen 2011-2013



Legenda

SALDO

40

SALDO

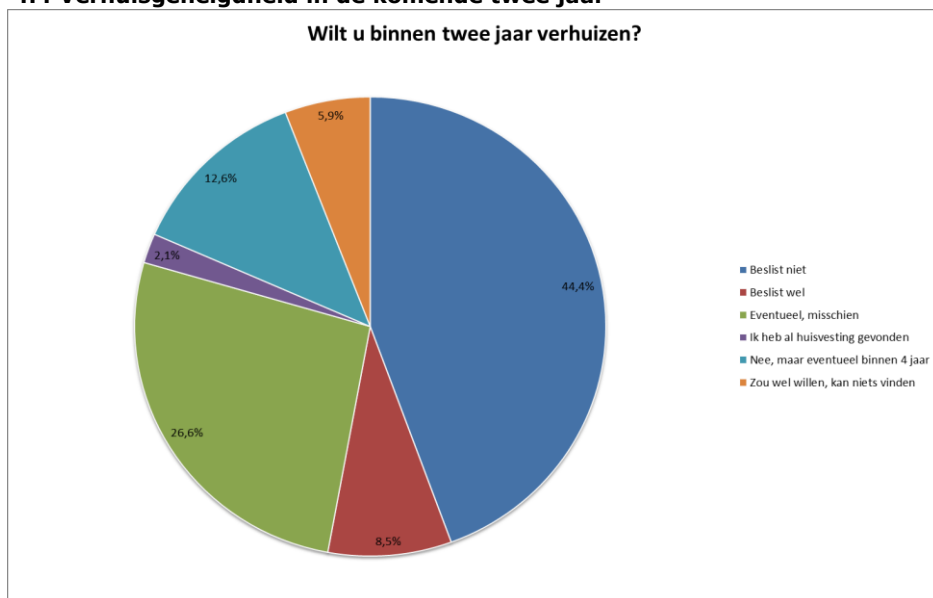
80

Tussen Dalfsen en Zwolle verhuizen de meeste personen. Ook tussen Dalfsen en Ommen, Groningen, Raalte, Staphorst en Hardenberg verhuizen veel personen. Wanneer de verhuisrelaties worden gecorrigeerd voor de omvang van de betreffende gemeenten dan blijkt dat Dalfsen de meeste verhuisrelaties heeft met Ommen, Zwolle, Staphorst, Raalte en Hardenberg.

Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

## 4. Verhuizingen

### 4.4 Verhuisgeneigdheid in de komende twee jaar



Bron: Enquête

Ruim 44% van de bewoners van Dalftsen overweegt beslist niet te verhuizen in de komende twee jaar. Ruim een kwart (26,5%) overweegt binnen twee jaar te verhuizen, 8,5% wil beslist binnen twee jaar verhuizen.

## 4. Verhuizingen

### 4.5 Alle huishoudens naar mate van verhuigeneidheid, naar leeftijdscategorie

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
verhuigeneidgen (binnen 2 jaar)	54%	33%	31%	43%	36%
lange termijn verhuigewens	11%	10%	10%	20%	11%
niet verhuigeneid	30%	56%	59%	37%	51%
niet van toepassing	5%	2%	0%	0%	1%
totaal	1420	3830	4300	1420	10970

Bron: Enquête

Huishoudens tot 35 jaar en boven 75 jaar zijn relatief meer geneigd om in de komende twee jaar te verhuizen dan huishoudens tussen 35 en 75 jaar.

### 4.6 Alle huishoudens met verhuigewens binnen/buiten Dalfsen, naar leeftijdscategorie

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
onbekend/geen voorkeur	9%	6%	1%	0%	4%
Dalfsen	73%	69%	79%	94%	77%
andere gemeente	18%	25%	20%	6%	19%
totaal	930	1590	1830	860	5210

Bron: Enquête

Huishoudens van alle leeftijden die op korte danwel langere termijn willen verhuizen hebben in meerderheid een voorkeur om binnen Dalfsen te verhuizen (77%).

Bij de 75-plussers is deze voorkeur het sterkst (94%).

### 4.7 Verhuigeneidgen die binnen twee jaar binnen Dalfsen willen verhuizen naar eigendom, naar leeftijdscategorie

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
onbekend	0%	0%	0%	4%	1%
koopwoning	81%	79%	51%	12%	58%
sociale huurwoning	15%	14%	49%	53%	33%
particuliere huurwoning	3%	7%	1%	31%	8%
totaal	560	840	1080	500	2980

Bron: Enquête

De 75+ huishoudens hebben de grootste wens om sociaal danwel particulier te huren. De huishoudens tot 55 jaar willen in grote meerderheid binnen Dalfsen verhuizen naar een koopwoning.

## 4. Verhuizingen



### 4.8 Verhuiscandidategen binnen Dalfsen naar woningtype, naar leeftijdscategorie

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
onbekend	0%	0%	0%	4%	1%
vrijstaande woning	35%	43%	9%	10%	24%
2^1 kapwoning	26%	24%	3%	0%	13%
hoekwoning	24%	6%	4%	0%	8%
tussenwoning	0%	5%	2%	8%	3%
appartement met lift	0%	3%	39%	51%	23%
appartement zonder lift	2%	3%	3%	0%	2%
woning bij agrarisch bedrijf	1%	0%	4%	0%	2%
woning bij winkel/kantoor/praktijk/bedrijf	10%	6%	0%	0%	4%
bungalow	2%	3%	12%	0%	6%
patiwoning	0%	2%	6%	6%	4%
ander woningtype	0%	5%	7%	4%	5%
senioren of zorgwoning	0%	0%	10%	17%	6%
<b>totaal</b>	<b>560</b>	<b>840</b>	<b>1080</b>	<b>500</b>	<b>2980</b>

Bron: Enquête

Jongere huishoudens zijn vooral geneigd te verhuizen naar een vrijstaande woning of twee-onder-één kap woning.

55+ huishoudens willen binnen Dalfsen verhuizen naar een appartement met lift, ook een senioren/zorgwoning komt vaker voor.

## 4. Verhuizingen



### 4.9 Verhuisgeneigden binnen Dalfsen wens naar kern, naar leeftijdscategorie

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
onbekend	0%	0%	0%	4%	1%
Dalfsen	33%	44%	53%	39%	44%
Nieuwleusen	37%	16%	13%	43%	23%
Oudleusen	1%	3%	4%	0%	2%
Lemelerveld	21%	14%	19%	7%	16%
Hoonhorst	0%	5%	1%	7%	3%
Buitengebied	8%	18%	11%	0%	11%
totaal	560	840	1080	500	2980

Bron: Enquête

De meeste huishoudens willen verhuizen naar (of in veel gevallen binnen) de kernen Dalfsen en Nieuwleusen.

Het buitengebied is het meest populair onder huishoudens met een hoofdbewoner van 35 tot 55 jaar.



## 4. Verhuizingen



### 4.10 Alle huishoudens met verhuisplannen binnen/buiten Dalfsen, naar huishoudenstype

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
onbekend/geen voorkeur	9%	1%	2%	4%
Dalfsen	71%	82%	79%	77%
andere gemeente	20%	17%	19%	19%
totaal	1580	1800	1830	5210

Bron: Enquête

### 4.11 Verhuisgeneigden binnen Dalfsen naar eigendom, naar huishoudenstype

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
onbekend	3%	0%	0%	1%
koopwoning	33%	54%	79%	58%
sociale huurwoning	50%	37%	19%	33%
particuliere huurwoning	15%	8%	2%	8%
totaal	790	1050	1140	2980

Bron: Enquête

Gezinnen met kinderen zijn vooral op zoek naar een koopwoning. De helft van de eenpersoonshuishoudens, wat veel ouderen zullen zijn, willen verhuizen naar een sociale huurwoning binnen de gemeente Dalfsen.

## 4. Verhuizingen



### 4.12 Verhuisgeneigden binnen Dalfsen naar woningtype, naar huishoudenssamenstelling

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
onbekend	3%	0%	0%	1%
vrijstaande woning	8%	15%	41%	24%
2^1 kapwoning	2%	11%	21%	13%
hoekwoning	8%	6%	9%	8%
tussenwoning	7%	0%	4%	3%
appartement met lift	41%	32%	3%	23%
appartement zonder lift	4%	4%	0%	2%
woning bij agrarisch bedrijf	2%	3%	0%	2%
woning bij winkel/kantoor/praktijk/bedrijf	2%	2%	6%	4%
bungalow	5%	7%	6%	6%
patiwoning	2%	6%	3%	4%
ander woningtype	2%	5%	6%	5%
senioren of zorgwoning	13%	9%	0%	6%
<b>totaal</b>	<b>790</b>	<b>1050</b>	<b>1140</b>	<b>2980</b>

Bron: Enquête

Eenpersoons en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen willen met name binnen Dalfsen verhuizen naar een appartement met lift. Wederom zijn dit vaak senioren. Gezinnen met kinderen willen vooral verhuizen naar een vrijstaande woning of een twee-onder-één-kap woning.

## 4. Verhuizingen



### 4.13 Verhuisgeneigden binnen Dalfsen wens naar kern, naar huishoudenssamenstelling

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
onbekend	3%	0%	0%	1%
Dalfsen	58%	43%	36%	44%
Nieuwleusen	15%	29%	23%	23%
Oudleusen	0%	4%	2%	2%
Lemelerveld	13%	14%	21%	16%
Hoonhorst	5%	1%	3%	3%
Buitengebied	7%	10%	14%	11%
totaal	560	840	1080	2980

Bron: Enquête

Met name eenpersoonshuishoudens hebben een relatief sterke voorkeur voor verhuizen naar (of binnen) de kern Dalfsen.

## 4. Verhuizingen



### 4.14 Alle huishoudens met verhuisplannen binnen/buiten Dalfsen, naar herkomst

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	Totaal
onbekend/geen voorkeur	4%	4%	8%	0%	0%	6%	4%
Dalfsen	85%	84%	75%	86%	75%	56%	77%
andere gemeente	11%	13%	17%	14%	25%	38%	19%
totaal	1830	1160	100	750	100	1270	5210

Bron: Enquête

Huishoudens die op dit moment in het buitengebied wonen zijn het minst geneigd binnen de gemeente Dalfsen te verhuizen.

### 4.15 Verhuisgeneigden binnen Dalfsen naar eigendom, naar herkomst

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	Totaal
onbekend	2%	0%	3%	0%	0%	0%	1%
koopwoning	60%	50%	77%	71%	44%	50%	58%
sociale huurwoning	29%	42%	17%	29%	37%	38%	33%
particuliere huurwoning	9%	9%	3%	0%	19%	12%	8%
totaal	1190	690	70	510	50	470	2980

Bron: Enquête

Huishoudens die op dit moment in Oudleusen wonen, willen als ze binnen twee jaar verhuizen relatief het meest een woning kopen.

## 4. Verhuizingen



### 4.16 Verhuisgeneigden binnen Dalfsen naar woningtype, naar herkomst

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	Totaal
onbekend	2%	0%	3%	0%	0%	0%	1%
vrijstaande woning	30%	20%	24%	13%	19%	26%	24%
2^1 kapwoning	9%	8%	9%	27%	11%	14%	13%
hoekwoning	10%	6%	9%	9%	20%	0%	8%
tussenwoning	2%	0%	6%	1%	6%	16%	3%
appartement met lift	23%	33%	14%	20%	11%	13%	23%
appartement zonder lift	3%	0%	0%	6%	15%	0%	2%
woning bij agrarisch bedrijf	4%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
woning bij winkel/kantoor/praktijk/bedrijf	4%	3%	14%	6%	0%	0%	4%
bungalow	5%	10%	8%	7%	4%	0%	6%
patiowoning	3%	10%	0%	0%	4%	0%	4%
anders, namelijk	5%	5%	6%	0%	0%	9%	5%
senioren of zorgwoning	0%	4%	8%	10%	11%	22%	6%
<b>totaal</b>	<b>1190</b>	<b>690</b>	<b>70</b>	<b>510</b>	<b>50</b>	<b>470</b>	<b>2980</b>

Bron: Enquête

Relatief veel huishoudens die nu in het buitengebied wonen, willen binnen twee jaar verhuizen naar een seniorenwoning of zorgwoning. Dit betekent dat in de komende twee jaar ruim 100 huishoudens vanuit het buitengebied willen verhuizen naar een dergelijk type woning in een (grotere) kern binnen de gemeente.

## 4. Verhuizingen



### 4.17 Verhuisgeneigden binnen Dalfsen wens naar kern, naar herkomst

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	Totaal
onbekend	2%	0%	6%	0%	0%	0%	1%
Dalfsen	77%	13%	36%	9%	50%	45%	45%
Nieuwleusen	2%	84%	3%	1%	2%	16%	23%
Oudleusen	0%	0%	41%	0%	0%	8%	2%
Lemelerveld	0%	0%	0%	89%	0%	6%	16%
Hoonhorst	2%	0%	0%	0%	48%	6%	3%
Buitengebied	17%	3%	14%	1%	0%	18%	0%
totaal	1190	690	70	510	50	470	2980

Bron: Enquête

Een duidelijke meerderheid van de huishoudens die in de komende twee jaar wil verhuizen en nu in Dalfsen, Nieuwleusen of Lemelerveld woont, wil verhuizen binnen de eigen kern. De huishoudens uit Oudleusen en Hoonhorst zijn minder gebonden aan de eigen kern.

Slechts een beperkt aantal verhuisgeneigde huishoudens uit het buitengebied wil daar ook blijven wonen.

## 4. Verhuizingen

### 4.18 Al dan niet binnen twee jaar verhuiscapabele jongeren

	tot 25 jaar	25 tot 30 jaar	totaal
verhuiscapabel	60%	50%	51%
niet verhuiscapabel	33%	47%	45%
niet van toepassing	7%	3%	4%
totaal	110	610	720

Bron: Enquête

Relatief meer jongeren tussen 18 en 25 jaar willen binnen twee jaar verhuizen dan jongeren tussen 25 en 30 jaar.

### 4.19 Alle jongeren met verhuiscapabiliteit naar gewenste woonlocatie

	tot 25 jaar	25 tot 30 jaar	totaal
onbekend/geen voorkeur	0%	24%	19%
Dalfsen	69%	61%	63%
andere gemeente	31%	15%	18%
totaal	100	360	460

Bron: Enquête

Relatief meer jongeren tussen 18 en 25 jaar willen buiten de gemeente Dalfsen verhuizen dan jongeren tussen 25 en 30 jaar. Dit is logisch doordat een deel binnenkort op kamers wil gaan wonen wegens studie elders.

### 4.20 Verhuiscapabele jongeren die binnen twee jaar binnen de gemeente Dalfsen willen verhuizen naar gewenst eigendom

	tot 25 jaar	25 tot 30 jaar	totaal
koopwoning	76%	84%	82%
sociale huurwoning	11%	8%	9%
particuliere huurwoning	13%	8%	9%
totaal	40	170	210

Bron: Enquête

De 210 jongeren tot 30 jaar die in de komende twee jaar binnen de gemeente Dalfsen willen verhuizen, hebben gemiddeld gezien een duidelijke voorkeur voor een koopwoning.

## 4. Verhuizingen



### 4.21 Verhuisgeneigden jongeren, wens woningtype

	tot 25 jaar	25 tot 30 jaar	totaal
vrijstaande woning	24%	38%	36%
2^1 kapwoning	32%	26%	27%
hoekwoning	24%	22%	22%
tussenwoning	0%	1%	0%
appartement zonder lift	13%	3%	5%
woning bij agrarisch bedrijf	0%	2%	1%
woning bij winkel/kantoor/praktijk/bedrijf	8%	0%	1%
bungalow	0%	8%	6%
anders	0%	1%	0%
<b>totaal</b>	<b>40</b>	<b>170</b>	<b>210</b>

Bron: Enquête

Jongeren wensen vooral binnen de gemeente Dalfsen een vrijstaande woning, twee-onder-één-kap woning of hoekwoning.

### 4.22 Verhuisgeneigden jongeren, wens kern

	tot 25 jaar	25 tot 30 jaar	totaal
Dalfsen	68%	51%	55%
Nieuwleusen	8%	25%	22%
Oudleusen	0%	1%	1%
Lemelerveld	0%	14%	12%
Buitengebied	24%	8%	11%
<b>totaal</b>	<b>40</b>	<b>170</b>	<b>210</b>

Bron: Enquête

Jongeren willen vooral naar (of binnen) de kern Dalfsen verhuizen. Nieuwleusen en Lemelerveld zijn met name onder oudere jongeren populair.

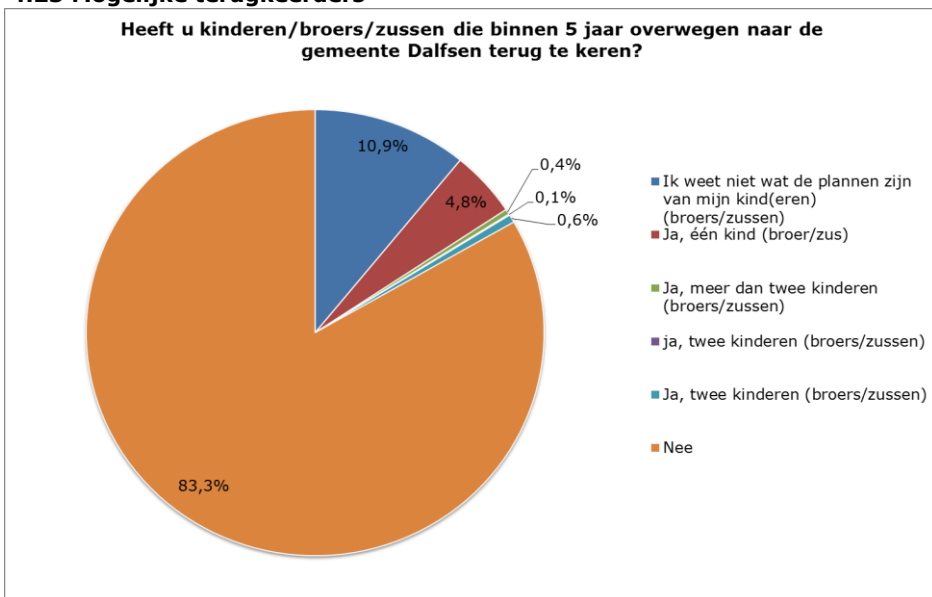
Van de 18-25 jarigen, wil een kwart naar (of binnen) het buitengebied verhuizen.



## 4. Verhuizingen



### 4.23 Mogelijke terugkeerders



Bron: Enquête

Een kleine 6% van de populatie geeft aan één of meerdere kinderen/broers/zussen te hebben die door studie/werk uit huis zijn gegaan maar in de komende vijf jaar overwegen naar de gemeente Dalfsen terug te keren. Er valt dus een beperkte instroom van jonge terugkeerders te verwachten.

## 5. Tekorten en overschotten

Naar Inhoud

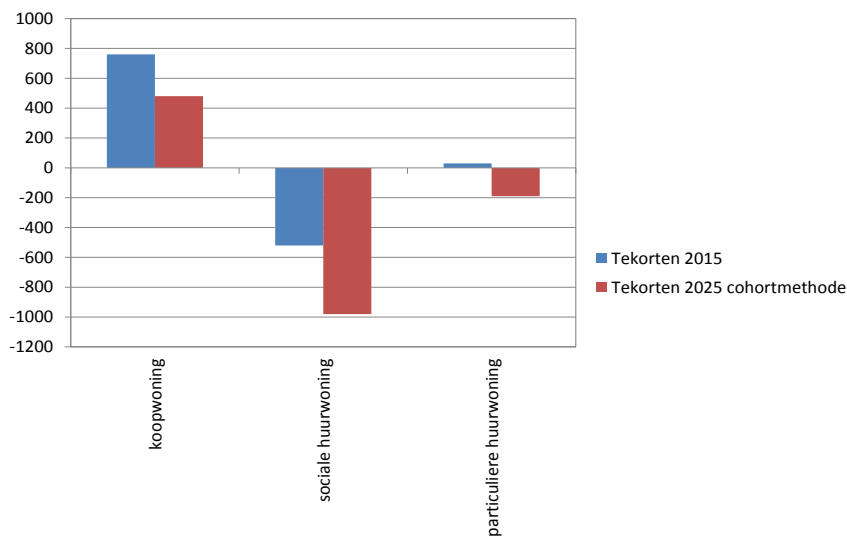
Print

Print



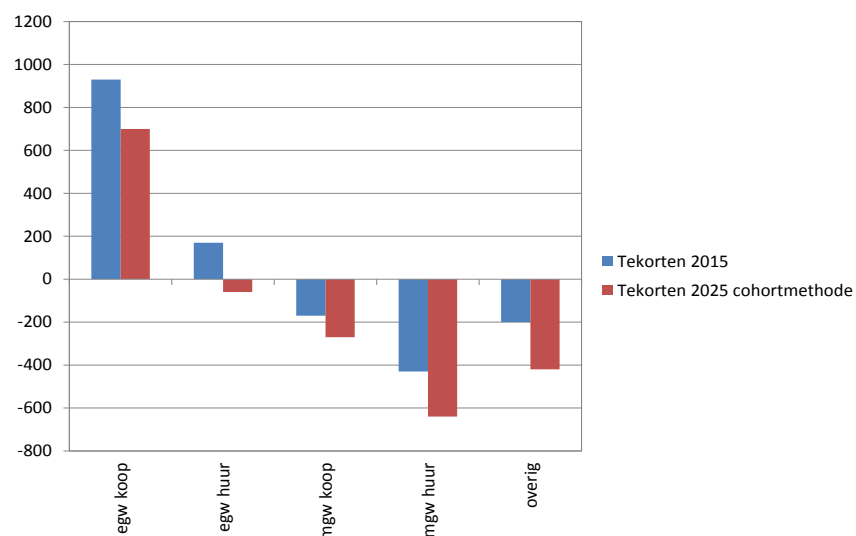
atrivé.

### 5.1 Bandbreedte tekorten/overschotten 2014-2025 naar eigendom



Bron: Enquête, Primos2014, CBS-statline, bewerking Atrivé

### 5.2 Bandbreedte tekorten/overschotten 2014-2025 naar woningtype



Bron: Enquête, Primos2014, CBS-statline, bewerking Atrivé

Er is een raming gemaakt van de tekorten en overschotten op de woningmarkt in de gemeente Dalfsen. Ook voor de toekomst in 2025. Hierbij zijn de woonwensen niet zonder meer geëxtrapoleerd, maar is rekening gehouden met het werkelijke verhuisgedrag, de vraag van buiten de gemeente en het cohorteffect:

De trend is dat de ouderen van de toekomst vaker in een koopwoning wonen dan nu het geval is en zal ook hun behoefte aan een koopwoning groter zijn dan nu.

In de gemeente Dalfsen heeft dit effect reeds grotendeels plaatsgevonden. Uit tabel 2.7 blijkt reeds dat oudere huishoudens in Dalfsen al relatief vaak in een koopwoning wonen.

Momenteel is er met name sprake van een tekort aan sociale huurwoningen. In 2025 zal dit tekort, ondanks het cohorteffect, fors zijn toegenomen.

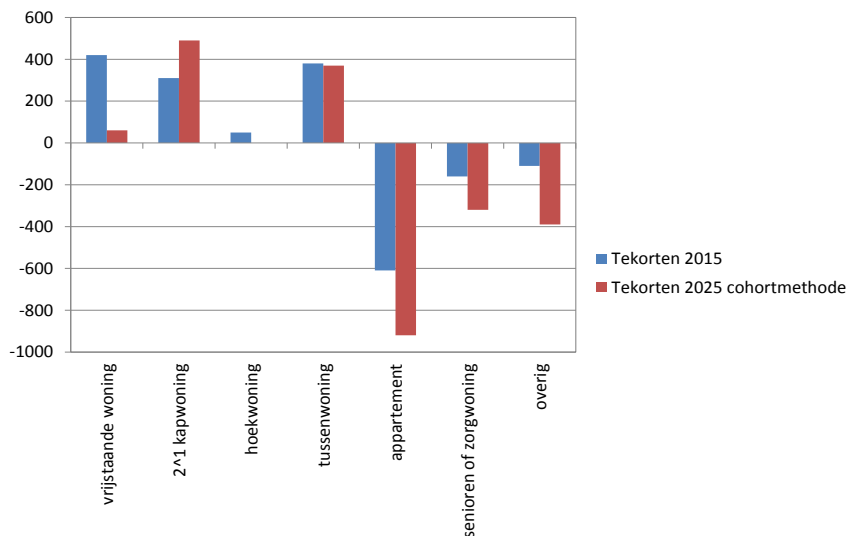
Deze tekorten zijn vooral te vinden in de meergzinshuurwoningen. Aan eengezinskoopwoningen is er momenteel sprake van een overschot.

Dit overschot neemt naar de toekomst toe wel af.

## 5. Tekorten en overschotten in de woningvoorraad

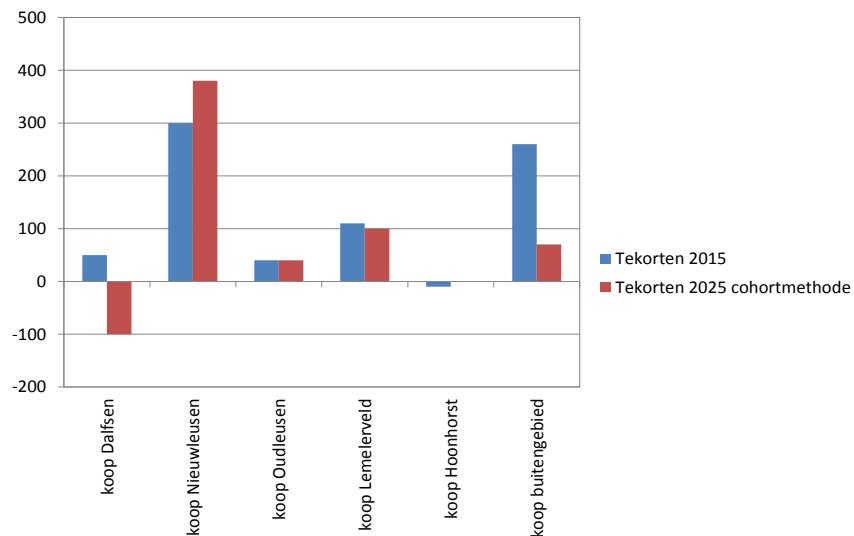


### 5.3 tekorten/overschotten 2014-2025 naar woningtype



Bron: Enquête, Primos2014, CBS-statline, bewerking Atrivé

### 5.4 tekorten/overschotten 2014-2025 in de koop naar kern



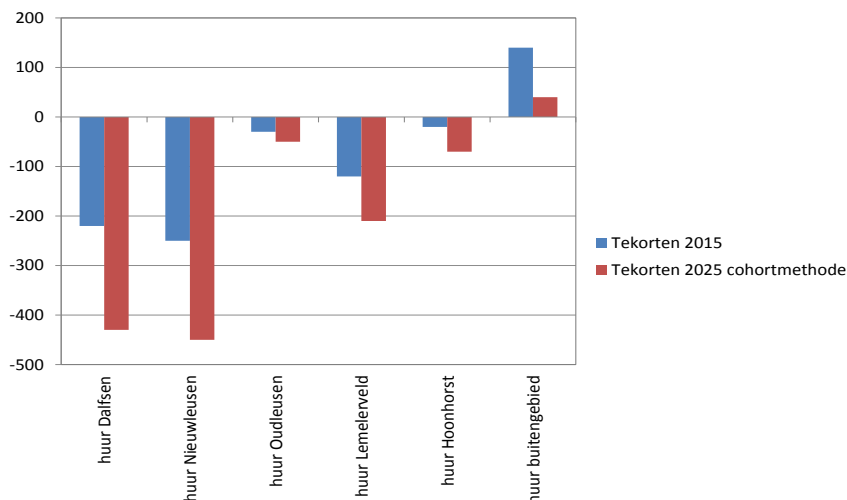
Bron: Enquête, Primos2014, CBS-statline, bewerking Atrivé

Zoals reeds aangegeven zijn de tekorten met name te vinden in de appartementensfeer. Het tekort wordt met name veroorzaakt door de beperkte voorraad aan appartementen in de gemeente. Door de vergrijzing neemt ook het tekort aan seniorenwoningen toe. Het grootste overschot wordt in 2025 verwacht in het segment van de tweekappers. Wanneer we inzoomen op de kernen dan blijkt dat in het koopsegment er in de toekomst een tekort ontstaat in de kern Dalfsen. Nieuwleusen laat het grootste overschot zien.

## 5. Tekorten en overschotten in de woningvoorraad



### 5.5 tekorten/overschotten 2014-2025 in de huur naar kern



Bron: Enquête, Primos2014, CBS-statline, bewerking Atrivé

### 5.5 behoefte naar prijssegment naar kern

	Woonwensen verhuisgeneigden	Huidige woonsituatie
huur tot liberalisatiegrens	38%	17%
huur boven liberalisatiegrens	5%	1%
koop tot €150.000	4%	2%
koop €150.000 tot €200.000	13%	12%
koop €200.000 tot €300.000	23%	35%
koop €300.000 en meer	17%	35%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON2012, Enquête, bewerking Atrivé

In het huursegment is er in Nieuwleusen, net zoals in de kern Dalfsen, wel sprake van een fors tekort. Dit tekort neemt alleen maar toe naar de toekomst. Dit geldt overigens ook voor de andere kernen.

Door een technisch probleem in de enquête was het niet mogelijk om de tekorten uit te splitsen naar prijssegment. Om toch hier iets over te kunnen zeggen zijn met het WoON2012 op basis van een referentiegebied (dorpse en landelijke woonmilieus in de coropregio Zwolle) de woonwensen van verhuisgeneigden in beeld gebracht. Deze woonwensen zijn afgezet tegen de huidige woonsituatie in Dalfsen naar prijssegment volgens de enquête.

Ook hieruit komt naar voren dat er met name een behoefte is aan sociale huurwoningen en minder aan koopwoningen.

Immers de verhuisgeneigden wensen relatief vaker een sociale huurwoning (38%) dan dat er sociale huurwoningen zijn (17%).

	2015	2025
onbekend	20	0
koopwoning	760	480
sociale huurwoning	-520	-980
particuliere huurwoning	30	-190
<b>Totaal</b>	<b>290</b>	<b>-690</b>

	2015	2025
egw koop	930	700
egw huur	170	-60
mgw koop	-170	-270
mgw huur	-430	-640
overig	-200	-420
<b>Totaal</b>	<b>290</b>	<b>-690</b>

	2015	2025
vrijstaande woning	420	60
2 <sup>1</sup> kapwoning	310	490
hoekwoning	50	0
tussenwoning	380	370
appartement	-610	-920
senioren of zorgwon	-160	-320
overig	-110	-390
onbekend	30	10
<b>Totaal</b>	<b>290</b>	<b>-690</b>

	2015	2025
onbekend	20	0
koop Dalfsen	50	-100
koop Nieuwleusen	300	380
koop Oudleusen	40	40
koop Lemelerveld	110	100
koop Hoonhorst	-10	0
koop buitengebied	260	70
huur Dalfsen	-220	-430
huur Nieuwleusen	-250	-450
huur Oudleusen	-30	-50
huur Lemelerveld	-120	-210
huur Hoonhorst	-20	-70
huur buitengebied	140	40
<b>Totaal</b>	<b>290</b>	<b>-690</b>

## 6. Betaalbaarheid

Naar Inhoud

Print Hoofdstuk

Print Tabellenboek



### 6.1 Woningvoorraad en sociale doelgroep gemeente Dalfsen

		Voorraad Dalfsen	sociale doelgroep Dalfsen	
Koop		8.264	2.096	57,6%
Huur	Sociale huur	1.887	1.260	34,7%
	Particuliere huur	226	280	7,7%
Totaal		10.296	3.636	100,0%

Bron: SysWov 2014, CBS 2012, bewerking Atrivé

### 6.2 Raming verdeling scheefwoners in sociale huur naar inkomen

	absoluut	relatief
Sociale doelgroep	1.260	66,8%
Middeninkomens (€34.911 - € 43.000)	286	15,1%
Hogere inkomens (€43.000 en meer)	341	18,1%
Totaal	1.887	100%

Bron: CBS 2012, bewerking Atrivé

In Dalfsen wonen in 2014 ruim 3.600 huishoudens die behoren tot de sociale doelgroep (huishoudensinkomen onder de € 34.911,-). Dit is circa 33,3% van het totale aantal huishoudens in de gemeente. Het merendeel van de sociale doelgroep woont in een koopwoning (57,6%); 34,7% van hen woont in een corporatiewoning. Van de bewoners van corporatiewoningen heeft ongeveer 15% van de huishoudens een middeninkomen en ongeveer 18% van hen een huishoudensinkomen van boven de €43.000.

## 6. Betaalbaarheid



### 6.3 Geraamde toekomstige ontwikkeling sociale doelgroep 2014-2025 naar huishoudentype

	2014	2020	2025	groei
1 en 2p tot 35 jaar	352	309	290	-18%
1 en 2p 35 tot 55 jaar	498	466	441	-11%
gezin	603	577	565	-6%
1 en 2p 55 tot 75 jaar	1.257	1.473	1.561	24%
1 en 2p 75 jaar e.o.	927	1.234	1.539	66%
Totaal Dalfsen	3.636	4.059	4.396	21%

Bron: CBS 2012, Primos 2014, WoON2012, bewerking Atrivé

De sociale doelgroep zal in de toekomst groter gaan worden. Dit heeft, naast de impact van de economische crisis van de afgelopen jaren, met name met de vergrijzing in de gemeente Dalfsen te maken. Oudere huishoudens hebben vaker een lager inkomen. De prognose is dat de gemeente sterk zal vergrijzen.

In absolute zin wordt tot 2025 een toename van de sociale doelgroep in Dalfsen met circa 750 huishoudens verwacht. Een groei van 21%.

Wanneer we ervan uitgaan dat ook in 2025 34,7% van de sociale doelgroep in een corporatiewoning woont, dan is in 2025 een voorraad corporatiewoningen van circa 1.520 woningen voldoende om de sociale doelgroep in de gemeente Dalfsen te kunnen huisvesten.

### 6.4 Primaire doelgroep (huurtoeslagontvangers)

	aantal toekenningen
Eenpersoonshuishoudens 65-	281
Meerpersoonshuishoudens 65-	232
Eenpersoonshuishoudens 65+	258
Meerpersoonshuishoudens 65+	143
Totaal	914

Bron: HCIB (2012)

### 6.5 Raming verdeling primaire en secundaire doelgroep in de huursector

	2014	2025	verhouding
Primaire doelgroep	914	1105	59,4%
Secundaire doelgroep	626	757	40,6%
Totale doelgroep (huur)	1540	1862	100%

Bron: Primos 2014, WoON 2012, CBS-Statline, HCIB, bewerking Atrivé

### 6.6 Raming verdeling sociale doelgroep over sociale en particuliere huursector

	2014		2025	
	primair	secundair	primair	secundair
Sociale huur	748	512	904	619
Particuliere huur	166	114	201	138
Totale huursector	914	626	1105	757

Bron: Primos 2014, WoON 2012, CBS-Statline, HCIB, bewerking Atrivé

We weten dat circa 1.540 huishoudens in de sociale en particuliere huursector opgeteld tot de sociale doelgroep behoren (6.1). Dit aantal min het aantal toekenningen (primaire doelgroep), leidt tot het aandeel van de secundaire doelgroep (geen recht op huurtoeslag met een inkomen onder de €34.911,-) dat in de gemeente Dalfsen een woning huurt. Indien de verhouding primair/secundair in de huursector gelijk blijft, zijn er in 2025 circa 1.100 huishoudens in de huursector in Dalfsen die tot de primaire doelgroep behoren.

## 6. Betaalbaarheid



Om te kunnen voldoen aan het kader dat de nieuwe Woningwet aan de woningcorporaties stelt dient wensvoorraad goed afgesteld te worden op de vraag van de lokale sociale doelgroep. De corporaties dienen 80% van de woningen te verhuren aan de sociale doelgroep (huishoudensinkomen onder € 34.911,-). Gedurende vijf jaar mogen woningcorporaties 10% van de woningen verhuren aan lagere middeninkomens (€ 34.911,- tot € 38.950,-). Er is slechts nog ruimte voor 10% 'vrije verhuur'. Na deze vijf jaar is de bedoeling om het DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB bezit volledig gescheiden te hebben en minimaal 90% te verhuren aan de sociale doelgroep. Nog slechts 10% mag dan verhuurd worden aan de lagere middeninkomens. Woningcorporaties mogen ook besluiten hun volledige DAEB-portefeuille aan de sociale doelgroep te verhuren. Tevens zal vanaf 1 januari 2016 95% van de woningen die aan huurtoeslagontvangers wordt toegewezen een huurprijs dienen te hebben onder de aftoppingsgrens (de grens waaronder een huurder voor 65% wordt gecompenseerd door de huurtoeslag). De aftoppingsgrens betekent een huur tussen de circa € 577,- en € 618,-, afhankelijk van het type huishouden. Woningcorporaties kunnen besluiten om woningen met meer dan 142 WWS-punten met een huur onder de liberalisatiegrens toch in de niet-DAEB tak van hun woningaanbod te plaatsen. Het implementeren van deze veranderingen vereist een passend huurbeleid, maar tevens kan door middel van deze analyse een indicatie gegeven worden van hoe de vraagzijde aansluit op de huidige sociale voorraad. Door de geraamde ontwikkeling van de sociale doelgroep te matchen aan de huidige sociale voorraad en de andere factoren constant te houden, ontstaat een beeld van hoeveel woningen nodig zijn om de doelgroep te huisvesten.

### 6.7 Sociale woningvoorraad Dalfsen

	Absoluut	in %
Goedkoop (tot € 362)	196	10,4%
Betaalbaar (€ 362 tot € 555)	1335	70,7%
Duur DAEB (vanaf €555 tot €710)	335	17,8%
Duur boven liberalisatiegrens	21	1,1%
Totaal	1887	100,0%

Bron: VoisDatawonen (2013), bewerking Atrivé

De huurprijscategoriën in figuur 6.7 komen uit 2013. Door de stevige huurverhogingen van de afgelopen jaren en mutaties (hantering streefhuur) zijn de absolute aantallen per categorie voor het segment goedkoop en duur ruwweg door te vertalen naar de huidige huurgrenzen (respectievelijk €410 en €710 per maand). De 'betaalbare' huurprijscategorie is gesplitst in 'tot de 1e aftoppingsgrens' (€577) en 'tot de 2e aftoppingsgrens' (€618).

De corporatievoorraad boven de liberalisatiegrens in Dalfsen is zeer beperkt. In de raming van de wensvoorraad gaan we er daarom vanuit dat dit beperkte deel kan worden bewoond door scheefwoningers.

Als we uitgaan van een theoretische situatie in 2025 waarin de regelgeving is dat minimaal 90% van de woningen bewoond dient te worden door de doelgroep en maximaal 10% door de middeninkomens, kunnen we een vergelijking maken tussen de huidige sociale voorraad in Dalfsen en wat in 2025 nodig is om die 90% te huisvesten. Circa 1.520 huishoudens in de sociale doelgroep zullen in 2025 een sociale huurwoning willen huren. Ervan uitgaande dat de sociale doelgroep 90% van de wensvoorraad bewoont, zijn er nog 169 sociale huurwoningen nodig om de middeninkomens (vrije ruimte) te huisvesten.

Een sociale wensvoorraad van circa 1689 woningen is in 2025 dus nodig.



## 6. Betaalbaarheid



### **Bepaling theoretische wensvoorraad 2025**

Voorwaarden bepaling theoretische corporatiewoningen wensvoorraad 2025:

- \* 95% van de primaire doelgroep dient een woning tot de 1e/2e aftoppingsgrens (€577/€618) toegewezen te krijgen
- \* de secundaire doelgroep dient een woning tot de liberalisatiegrens (€710) toegewezen te krijgen

Er vanuitgaande dat de verhouding primaire/secundaire doelgroep gelijk blijft (zie Figuur 6.5), de theoretische wensvoorraad per groep:

Corporatievoorraad tot de 1e/2e aftoppingsgrens die minimaal nodig is voor 95% van de primaire doelgroep: 859

Corporatievoorraad tot de liberalisatiegrens die minimaal nodig is voor niet-passend toegewezenen en secundaire doelgroep: 664

Corporatievoorraad die nodig is voor middeninkomens en niet-passend toegewezen huishoudens (mag boven liberalisatiegrens liggen): 169

Totaal: 1692

Deze theoretische raming leidt tot een corporatiewoningen overschot van circa 200 woningen in 2025. Theoretisch is dus in de gemeente Dalfsen, ervan uitgaande dat overige factoren constant blijven, de DAEB-voorraad meer dan groot genoeg om de sociale doelgroep en de middeninkomens te huisvesten volgens de normen van de nieuwe Woningwet.

### **Bepaling wensvoorraad bij constant aantal scheefwoners 2025**

In de huidige situatie wonen er ongeveer 627 huishoudens in een corporatiewoning die niet tot de sociale doelgroep behoren (zie Figuur 6.2).

Dat zijn er 458 meer dan in de theoretische situatie beschikbaar gehouden worden voor scheefwoners (middeninkomens).

Als het aantal scheefwoners constant blijft, dan is een corporatiewoning wensvoorraad van 458 meer woningen dan 1692 nodig: 2150 woningen.

Dit betekent ten opzichte van de huidige voorraad een tekort van 263 corporatiewoningen in 2025.

De bandbreedte van de wens corporatievoorraad in 2025 ligt dus tussen 1692 en 2150, tegenover een huidige corporatievoorraad van 1887.

## 7. Beschikbaarheid

Naar Inhoud

Print Hoofdstuk

Print Tabellenboek



### 7.1 Gerealiseerde verhuiscens versus verhuiscens naar leeftijd van huishoudens in de gemeente Dalfsen

	afgelopen twee jaar verhuiscens TOTAAL	wil komende twee jaar verhuizen TOTAAL	afgelopen twee jaar verhuiscens KOOP	wil komende twee jaar verhuizen KOOP	afgelopen twee jaar verhuiscens HUUR	wil komende twee jaar verhuizen HUUR
tot 25 jaar	64%	65%	26%	26%	38%	39%
25 tot 35 jaar	31%	66%	18%	46%	12%	20%
35 tot 45 jaar	8%	30%	4%	23%	4%	7%
45 tot 55 jaar	8%	39%	2%	30%	6%	9%
55 tot 65 jaar	6%	32%	3%	21%	3%	11%
65 tot 75 jaar	13%	29%	11%	12%	2%	17%
75 tot 85 jaar	6%	38%	4%	4%	2%	25%
85 jaar e.o.	0%	72%	0%	14%	0%	58%
Totaal	11%	43%	6%	24%	5%	18%

Bron: enquête Atrivé, bewerking Atrivé

De allerjongste huishoudens blijken vaak hun woonwens te kunnen realiseren. Dit geldt zowel voor de huur- als koopsector.

Deze groep is net zo vaak verhuiscens de afgelopen twee jaar als dat men verhuiscensplannen heeft voor de komende twee jaar.

Dit geldt niet voor de oudere huishoudens. De alleroudste categorie geeft zelfs aan massaal te willen verhuizen, maar blijken nauwelijks te zijn verhuiscens naar een reguliere woning de afgelopen twee jaar.

Als deze categorie verhuiscens, dan is dat naar een verzorgingshuis.

### 7.2 Gerealiseerde verhuiscens versus verhuiscens naar leeftijd binnen de gemeente Dalfsen

	afgelopen twee jaar verhuiscens binnen Dalfsen TOTAAL	wil komende twee jaar verhuizen binnen Dalfsen TOTAAL	afgelopen twee jaar verhuiscens binnen Dalfsen KOOP	wil komende twee jaar verhuizen binnen Dalfsen KOOP	afgelopen twee jaar verhuiscens binnen Dalfsen HUUR	wil komende twee jaar verhuizen binnen Dalfsen HUUR
tot 25 jaar	27%	35%	7%	20%	20%	16%
25 tot 35 jaar	13%	48%	10%	33%	2%	15%
35 tot 45 jaar	6%	25%	3%	20%	3%	5%
45 tot 55 jaar	5%	24%	0%	18%	5%	6%
55 tot 65 jaar	3%	24%	1%	15%	2%	10%
65 tot 75 jaar	9%	26%	7%	10%	2%	16%
75 tot 85 jaar	6%	29%	4%	3%	2%	24%
85 jaar e.o.	0%	72%	0%	14%	0%	58%
Totaal	6%	31%	4%	17%	3%	13%

Bron: enquête Atrivé, bewerking Atrivé

Wanneer we kijken wie er binnen Dalfsen wil verhuizen en dit afzetten tegen wie er binnen Dalfsen werkelijk is verhuiscens, dan blijkt dat met name de midden leeftijdsgroepen in de koop veel vaker verhuiscensgeneigd zijn dan dat ze werkelijk zijn verhuiscens. Dit heeft te maken met de crisis op de woningmarkt. Men stelt de verhuiscensplannen uit. Oudere huishoudens in de koop blijken nog wel te zijn verhuiscens. Deze groepen hebben vaak minder te maken met een eventuele restschuld.

## 8. Levensloopbestendigheid

Naar Inhoud

Print Hoofdstuk

Print Tabellenboek



### 8.1 Bewoning nultredewoning huidig (van buiten zonder trap bereikbaar en binnen voorzieningen gelijkvloers), naar leeftijd

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
geen nultrede	68%	72%	53%	32%	59%
nultrede	32%	28%	47%	64%	41%
onbekend	0%	0%	0%	4%	1%
totaal	1410	3830	4300	1430	10970

Bron: Enquête

### 8.2 Bewoning nultredewoning huidig (van buiten zonder trap bereikbaar en binnen voorzieningen gelijkvloers), naar huishoudensamenstelling

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	totaal
geen nultrede	47%	54%	70%	59%
nultrede	52%	46%	29%	41%
onbekend	1%	0%	1%	1%
totaal	2700	3830	4440	10970

Bron: Enquête

Ruim 40% van de inwoners van de gemeente Dalfsen wonen in een woning die geschikt is om tot op late leeftijd in te wonen (alle benodigdheden gelijkvloers en woning zonder trap toegankelijk). Hoe ouder het huishouden, hoe vaker het huishouden in een nultrede woning woont. Eenpersoonshuishoudens wonen relatief het meeste in een nultrede woning.

## 8. Levensloopbestendigheid



### 8.3 Bewoning nultredewoning huidig (van buiten zonder trap bereikbaar en binnen voorzieningen gelijkvloers), per kern

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	totaal
geen nultrede	66%	59%	63%	75%	70%	42%	59%
nultrede	33%	41%	34%	24%	30%	56%	41%
onbekend	0%	0%	3%	1%	0%	1%	1%
totaal	3570	2450	150	1350	250	3200	10970

Bron: Enquête

In het buitengebied, waar veel vrijstaande woningen liggen met een groot vloeroppervlak op de begane grond, worden de meeste nultredewoningen bewoond. Lemelerveld is het minst geschikt voor ouderen en mensen met een lichte beperking; hier woont slechts 24% van de huishoudens in een nultredewoning.

## 8. Levensloopbestendigheid



### 8.4 Nultrede woonwens verhuigeneigden (van buiten zonder trap bereikbaar en binnen voorzieningen gelijkvloers), naar leeftijd

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	totaal
geen nultrede	85%	69%	9%	5%	39%
nultrede	15%	31%	91%	85%	59%
onbekend	0%	0%	0%	10%	2%
totaal	560	840	1080	500	2980

Bron: Enquête

Uit figuur 8.1 t/m 8.3 blijkt dat ruim 40% van de inwoners van de gemeente Dalfsen momenteel in een nultrede woning wonen. Van de binnen Dalfsen verhuigeneigde huishoudens wenst bijna 60% een nultrede woning. Het aandeel ligt een stuk hoger dan de huidige bewoning, omdat de overgrote meerderheid van de 55+ huishoudens een nultredewoning wensen.

Met name huishoudens tot 35 jaar zijn beperkt op zoek naar een nultredewoning, maar wonen wel voor een derde in dergelijke woningen. Deze groep houdt als het ware nultredewoningen 'bezet' voor de oudere huishoudens.

## 8. Levensloopbestendigheid



### 8.5 Nultrede woonwens verhuisgeneigden naar huishoudenssamenstelling

	eenpersoons	tweepersoons zonder kinderen	gezin met kinderen	totaal
geen nultrede	17%	27%	66%	39%
nultrede	77%	73%	34%	59%
onbekend	6%	0%	0%	2%
totaal	790	1050	1140	2980

Bron: Enquête

Het aandeel eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen dat een nultredewoning wenst is groter dan dat op dit moment door deze huishoudentypen bewoond wordt.

De grootste relatieve verschillen tussen vraag en aanbod per doelgroep zijn in de kernen Dalfsen en Nieuwleusen en in het buitengebied.

### 8.6 Nultrede woonwens verhuisgeneigden per kern

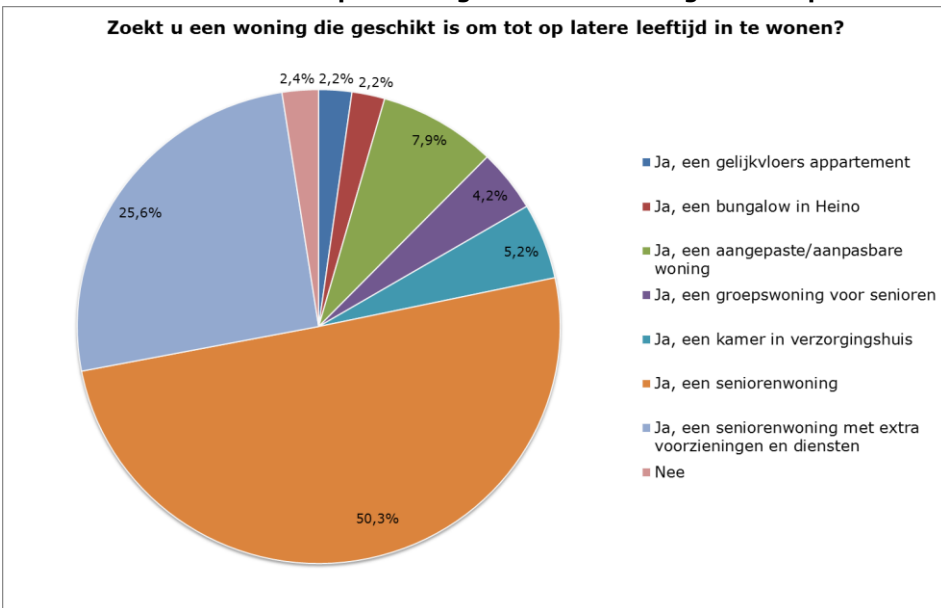
	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	totaal
geen nultrede	40%	35%	46%	58%	57%	20%	39%
nultrede	58%	65%	49%	42%	43%	74%	59%
onbekend	2%	0%	5%	0%	0%	6%	2%
totaal	1190	690	70	500	60	470	2980

Bron: Enquête

## 8. Levensloopbestendigheid



### 8.7 Woonwensen levensloopbestendigheid: wens woning om tot op late leeftijd in te wonen 65-plussers



Bron: Enquête

65+ huishoudens vertegenwoordigen bijna een derde (32,8%) van de groep verhuiscandidate. Omdat vrijwel de alle 65+ huishoudens (97,6%) in de komende jaren overwegen te verhuizen naar een woning om tot op late leeftijd in te wonen, is deze groep uitgelicht. Ruim de helft van hen (50,3%) overweegt in de komende jaren naar een seniorenwoning te verhuizen. Ruim een kwart (28,6%) denkt aan een seniorenwoning met extra voorzieningen en diensten. Slechts 4,6% van de jongeren tot 30 jaar oud zoekt een woning om tot late leeftijd in te wonen. Bij de leeftijdscategorie 30-65 is dit voor 59,7% het geval.

## 8. Levensloopbestendigheid



### 8.8 Behoefte aan levensloopbestendige woningen in de toekomst in de gemeente Dalfsen: naar mobiliteitsklasse

absoluut	2015	2020	2025	2030	relatief	2015	2020	2025	2030
Mobiliteitsklasse A	1.208	1.377	1.522	1.625	Mobiliteitsklasse A	11%	12%	13%	13%
Mobiliteitsklasse B	815	988	1.160	1.291	Mobiliteitsklasse B	7%	9%	10%	10%
Mobiliteitsklasse C	92	108	123	134	Mobiliteitsklasse C	1%	1%	1%	1%
Totaal A t/m C	2.115	2.473	2.805	3.050	Totaal A t/m C	19%	21%	23%	25%
geen beperkingen	8.818	9.130	9.261	9.357	geen beperkingen	81%	79%	77%	75%
totaal huishoudens	10.922	11.603	12.066	12.407	totaal huishoudens	100%	100%	100%	100%

Bron: Geriscoop, Primos 2014, CBS-Statline

\* Mobiliteitsklasse A: huishoudens die afhankelijk zijn van een wandelstok

\* Mobiliteitsklasse B: huishoudens die afhankelijk zijn van een rollator

\* Mobiliteitsklasse C: huishoudens die afhankelijk zijn van een rolstoel

De verwachte demografische ontwikkelingen vormen de belangrijkste input voor de Geriscoop. De Geriscoop raamt op basis van deze prognoses in combinatie met landelijke leeftijdsspecifieke kengetallen de ontwikkeling van het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen en gebruik van hulpmiddelen in de gemeente Dalfsen. De huishoudens die tot mobiliteitsklasse A t/m C behoren hebben in ieder geval een levensloopbestendige woning nodig. De absolute vraag naar levensloopbestendige woningen neemt in de komende 10 jaar toe met 690 woningen naar 2.805. Doordat het bij veel vrijstaande woningen mogelijk is om op de begane grond minstens een woonvertrek, slaapvertrek, keuken en badkamer te hebben, volstaat de huidige voorraad ruimschoots om aan deze vraag van 2.805 woningen te voldoen. Ditzelfde geldt voor twee onder één kap woningen en woningen bij een agrarisch bedrijf. Veel woningen zijn dus potentieel geschikt. Dit is verder gespecificeerd in tabel 8.9.



## 8. Levensloopbestendigheid



### 8.9 Potentieel geschikte en geschikte woningvoorraad Dalfsen

	absoluut	relatief
vrijstaande woningen	3860	37%
twee onder één kap woning	2678	26%
woning bij agrarisch bedrijf	794	8%
<b>totaal potentieel geschikt</b>	<b>7332</b>	<b>71%</b>
seniorenwoning	74	1%
appartement met lift	256	2%
<b>totale woningvoorraad</b>	<b>10296</b>	<b>100%</b>

Bron: Enquête

Slechts een beperkt deel van de woningvoorraad (3%) is zeker geschikt voor ouderen en mensen met een fysieke beperking.

Circa 40% van de woningvoorraad is nultrede en hiermee in principe geschikt. Dat is ruimschoots meer dan de vraag in 2025 en in 2030.