



NOTITIE WONINGMARKT DALFSEN

september 2015

Fokke de Jong

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht
030 693 60 00
info@atrive.nl
www.atrive.nl
KvK: 31042832

BEVINDINGEN WONINGMARKT DALFSEN

Inleiding

Deze notitie bevat de belangrijkste bevindingen voor de gemeente Dalfsen, op het terrein van het wonen. De resultaten zijn voor de gemeente Dalfsen als geheel beschreven en ook gespecificeerd voor de kernen. Uitgangspunt is een tijdhorizon van 10 jaar (tot 2025). Omdat vastgoed een veel langere levensduur heeft is ook een verdere tijdhorizon van belang. Waar relevant zijn ook lange termijn ontwikkelingen genoemd. De notitie begint met een samenvatting van de resultaten, en geeft vervolgens een nadere duiding van de uitkomsten op de belangrijkste thema's.

Samenvattende interpretatie van de resultaten

Wonen in Dalfsen

Uit de resultaten komt het beeld op van een aantrekkelijke gemeente waar het goed toeven is. Er is sprake van een grote binding van de inwoners met de gemeente en met hun woonkernen. Om aantrekkelijk te blijven is het wel verstandig om goed te kijken welke kern welke functie heeft en welke uitbreiding waar gewenst is. Ook is de vraag: Welke kwaliteiten heeft de woningvoorraad in voldoende mate en waar zijn aanpassingen dan wel toevoegingen gewenst? De onderzoeksresultaten geven hier indicaties voor. Samenvattend is het verkregen inzicht als volgt:

Bestaande voorraad: aanpassingen gewenst?

De samenstelling van de woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden om in de behoefte aan levensloopbestendige woonvormen te voorzien. In veel woningen die in principe geschikt zijn (vrijstaande woningen) zijn vaak nog wel (kleine) aanpassingen nodig.

Niet elk huishoudens met beperkingen woont echter in een geschikte woning. Om dit te realiseren is meer doorstroming gewenst.

Kwalitatieve vraag: welke woningen bouwen?

Het woningbehoefte onderzoek laat zien dat de geraamde huishoudensgroei tot 2025 (+ 1000 huishoudens) zich vooral vertaalt in een toename van de behoefte aan huurwoningen. Vanuit de inkomensontwikkeling beschouwd is er echter sprake van een gedifferentieerd beeld, omdat hierin ervan uitgegaan is dat binnen elke inkomensklasse het aandeel huur gelijk blijft. Ook dan, als we rekening houden met de huishoudens met hogere inkomens die ook in een huurwoning wonen, is er sprake van een toenemende behoefte aan huurwoningen.

In hoeverre zal de geraamde vraag in dit segment zich daadwerkelijk voordoen? In de behoefte is zo realistisch mogelijk geraamd door rekening te houden met de daadwerkelijke verhuismobiliteit per leeftijdsklasse. Een belangrijke factor in de vraagverschuiving richting huur is dat de oudste categorie huishoudens relatief het meest in koopwoningen woont. Hiervan zal een deel de woningmarkt verlaten in de periode tot 2025.

Wel is het vaak zo dat de voorkeur aan nultreden appartementen van ouderen niet absoluut is. De essentie van de wens is een comfortabele ruime nultredenwoning, die wel buitenruimte bevat,

maar geen onderhoudsgevoelige grote tuin. In deze vraag kan doorgaans ook middels een (geclusterde) patiowoning worden gezien. Het lijkt erop dat er in het huursegment vooral in het hogere segment mogelijkheden zijn (met een huur net onder de liberalisatiegrens of daarboven). Voordat daadwerkelijke keuzes in de nieuwbouwprogrammering worden gemaakt is het verstandig om lokale woningmarktdeskundigen te consulteren. Ervaren makelaars inderdaad een toenemende vraag naar huurwoningen? En op welke wijze manifesteert zich het overschot aan eengezins koopwoningen? Hoe ontwikkelen de verkooptijden zich?

Het perspectief van de kernen: waar te bouwen?

Voor een indruk van de woningbehoefte per kern beschikken we over huishoudensprognoses en het woningbehoefte-onderzoek. Van huishoudensprognoses op het niveau van kernen is bekend dat deze sterk worden beïnvloed door recente bouwproductie en toekomstige bouwplannen. Daarom zijn deze vergeleken met de woonwensen van huishoudens.

Dan blijkt dat in de kernen Dalfsen en Nieuwleusen de kernbinding het grootst is, en dat zich de behoefte aan nieuwe huurwoningen zich in deze kernen in gelijke mate manifesteert. Met andere woorden: Dalfsen en Nieuwleusen zijn min of meer gelijkwaardig qua groeiperspectief. De totale behoefte aan toevoeging is daardoor in Dalfsen iets hoger dan in Nieuwleusen. Daarnaast is er vanuit de woningbehoefte beschouwd ook enige toevoeging van woningen in Lemelerveld gewenst. Bij de verdeling, of een eventuele herverdeling, van plancapaciteit over de kernen is het verstandig om rekening te houden met het voorzieningenniveau. Gezien de voortgaande vergrijzing en de toename van huishoudens met beperkingen zal de woningbehoefte zich meer en meer concentreren op de grotere kernen met een compleet voorzieningenpakket (supermarkt, huisarts, apotheek, dagbesteding, zorgsteunpunt). In de kern Dalfsen is men hier het meest tevreden over. Een aandachtspunt is ook de eventuele opgave binnen bestaand bebouwd gebied. In welke mate valt te verwachten dat winkels, scholen, of andere gebouwen met een maatschappelijke functie leeg komen te staan en welke transformaties of invulling van leegkomende plekken zijn dan gewenst?

Resultaten per thema

Positie Dalfsen in de regio: landelijke gemeente waar het goed wonen is

- In Dalfsen wonen momenteel ongeveer 11.000 huishoudens (2015), verdeeld over een vijftal kernen en een buitengebied. De grootste kernen zijn Dalfsen (ongeveer 3600 huishoudens), Nieuwleusen (ongeveer 2500 huishoudens) en Lemelerveld (ongeveer 1400 inwoners). Hierbij is uitgegaan van de bestaande kernen. De huishoudens in de nieuwste wijken bij deze kernen zijn bij het buitengebied gerekend.
- Vestiging en vertrek zijn de laatste jaren globaal genomen redelijk in evenwicht. Er komen ongeveer evenveel personen in de gemeente Dalfsen wonen als er vertrekken.
- Vooral bij de jongeren (15 tot 20) is er sprake van een vertreksaldo, terwijl personen tussen de 30 tot 65 jaar zich per saldo in Dalfsen vestigen. Een patroon dat gebruikelijk is voor wat meer landelijke gemeenten: omdat een deel van de jongeren vertrekt naar steden met hoger onderwijs.

- Dalfsen heeft sterke verhuisrelaties met Zwolle, Ommen, Raalte, Staphorst en Hardenberg.). In Regionale Woon Programmering (RWP) West-Overijssel vormt de gemeente Dalfsen een subregio samen met Ommen en Hardenberg: de subregio Vechtdal¹.
- Per saldo verhuisden er de afgelopen jaren meer personen van Dalfsen naar Raalte dan andersom, terwijl er vanuit Ommen sprake was van een positief vestigingssaldo. Ten opzichte van Zwolle is vestiging en vertrek vrijwel in evenwicht. Gezien het algemene patroon in de verhuizingen is het plausibel dat jongeren (starters) per saldo naar Zwolle verhuizen (opleiding) en doorstromers zich per saldo vanuit Zwolle in Dalfsen vestigen.
- Over het algemeen is men zeer positief over het wonen in Dalfsen: Een prettige woonplaats met een goed imago, veilig, goed bereikbaar en voldoende voorzieningen. Alleen over het woningaanbod is men wat kritischer. Ongeveer één-zesde is van mening dat er niet voldoende financieel passend aanbod is. Van de jongere huishoudens tot 35 jaar ervaart een kwart dat er te weinig financieel passend aanbod is. Juist de ouderen zijn het meest tevreden over het voorzieningenniveau.
- Uitgesplitst naar kern zijn de huishoudens in Lemelerveld wat kritischer over de bereikbaarheid en het voorzieningenaanbod.

Huidige woonsituatie van de Dalfsenaren

- De woningvoorraad in Dalfsen bestaat voor 90% uit grondgebonden woningen. Het aandeel van de koopsector is meer dan 80%. Qua woningtype woont men in Dalfsen het vaakst in een vrijstaande woning (35%), gevolgd door een tweekapper (24%).
- De éénpersoonshuishoudens in Dalfsen wonen relatief wat vaker in een huurwoning (40%), dan wel in een relatief goedkope koopwoning (20% van hen woont in een woning met een waarde tot € 200.000,-).
- Bij jongere huishoudens tot 35 jaar is de tweekapper de vaakst voorkomende woonvorm (37%). Ook deze groep woont relatief vaak in een huurwoning. Zij wonen bovendien relatief vaak in een particuliere huurwoning: Het aandeel van hen dat in een woning van een particuliere verhuurder woont (18%) is een fractie groter dan het aandeel dat in een corporatiewoning woont (16%).
- In Dalfsen en Lemelerveld is het aandeel tussen- en hoekwoningen wat groter dan in de andere kernen. Lemelerveld kent het grootste aandeel 'goedkope' koopwoningen (bijna één-derde met een waarde van minder dan € 200.000,-).

Verhuishwensen

- Ruim een kwart van de huishoudens overweegt om binnen twee jaar te verhuizen. Huishoudens tot 35 jaar en boven 75 jaar zijn het meest verhuisgeneigd. Gemiddeld zoekt driekwart van de verhuisgeneigden een woning in de gemeente Dalfsen. De verhuisgeneigde 75-plussers willen vrijwel allemaal het liefst in de gemeente Dalfsen blijven wonen.
- Jongere huishoudens tot 35 jaar geven de voorkeur aan een vrijstaande woning, dan wel een half-vrijstaande woning of een hoekwoning, overwegend koop. Huishoudens in de leeftijdsklasse 35-55 jaar geven de voorkeur aan een vrijstaande woning, dan wel een tweekapper, ook overwegend koop. Naarmate de hoofdbewoner van een huishouden ouder is, verschuift de voorkeur naar appartementen met lift, overwegend huurwoningen.

¹ Stec Groep aan gemeenten in West-Overijssel, 7 december 2015

- Bij gezinnen met kinderen is de vrijstaande woning het populairst, op afstand gevolgd door de tweekapper.
- Een meerderheid van de huishoudens die in de komende twee jaar willen verhuizen en nu in Dalfsen, Nieuwleusen of Lemelerveld wonen, wil verhuizen binnen de eigen kern. De huishoudens uit Oudleusen en Hoonhorst zijn minder gebonden aan de eigen kern.
- Van de verhuigeneigde jongeren tussen 18 en 25 jaar zoekt ruim twee-derde een woning in Dalfsen, vooral een koopwoning. De tweekapper is het populairste woningtype. Qua woonplek is de kern Dalfsen favoriet (voor meer dan twee-derde).
- Een kleine 6% van de populatie (ruim 600 huishoudens) 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. Dit kan een deel van de netto instroom verklaren van huishoudens met een hoofdbewoner boven de 30 jaar.

Ontwikkeling woningbehoefte

- De huishoudensgroei in de periode 2015 tot 2025 bedraagt ongeveer 1000 huishoudens. Geraamd wordt dat er dan ongeveer 12.000 huishoudens in Dalfsen wonen. De prognoses verschillen weinig van elkaar.
- De huishoudensgroei vlak vanaf 2025 wat af maar er blijft wel sprake van een stijgende trend. In 2040 wonen er naar verwachting ongeveer 12.500 huishoudens in Dalfsen, waarbij de onzekerheid in de raming wel toeneemt: De voorstellingen samen laten een bandbreedte zien van 12.300 tot 12.700 huishoudens in 2040. De meest recente prognose (Primos 2014) zit aan de bovenkant van deze bandbreedte.
- Er is sprake van vergrijzing en ontgroening. Het aantal huishoudens met een hoofdbewoner van 75 jaar of ouder neemt sterk toe tot 2025, met meer dan de helft ten opzichte van 2015. Ook het aantal oudere huishoudens in de leeftijdsklasse 55-75 jaar neemt in deze periode toe.
- De overige huishoudenstypen nemen in aantal af, met name 1&2 persoons huishoudens tot 35 jaar.
- De huishoudensgroei in Dalfsen in de periode 2015-2025 bevindt zich met ruim 8% op de gemiddelde groei in de regio.
- Binnen de gemeente Dalfsen wordt de grootste toename verwacht in en rond de kernen Dalfsen en Nieuwleusen. Voor Dalfsen is dan sprake van een toename met bijna 300 huishoudens. Voor Nieuwleusen loopt de geraamde groei sterk uiteen, afhankelijk van de gebiedsindeling. In de kern Nieuwleusen zelf is sprake van een beperkte groei van ongeveer 50 huishoudens. Als we het buitengebied rondom Nieuwleusen meerekenen dan is sprake van een sterke groei met bijna 650 huishoudens².
- Wanneer we deze uitkomst vergelijken met het woonwensenonderzoek, met iets meer behoefte aan toevoeging van woningen in de kern Dalfsen dan in Nieuwleusen (en geen behoefte in het buitengebied), dan is per saldo het beeld dat de woningbehoefte tot 2025 in Dalfsen en Nieuwleusen min of meer gelijkwaardig is. De hoge prognose voor Nieuwleusen, inclusief het omringende buitengebied, hangt samen met de nieuwbouwproductie in het recente verleden en de plancapaciteit. Dit representeert niet de daadwerkelijke toekomstige behoefte. Het

² Het omringende buitengebied bevat de buurt 'Verspreide huizen Nieuwleusen-Noord'. Hierin ligt ook de uitbreidingslocatie Westerbouwlanden Noord.

woonwensenonderzoek geeft hier een beter inzicht in. Om deze reden zijn de uitkomsten van het woonwensenonderzoek leidraad bij de behoeftebepaling in deze twee kernen.

- Voor de overige kernen is sprake van een zeer beperkte toename van het aantal huishoudens.

Beschikbaarheid woningen

- Wanneer de verhuiscens van degenen die voor Dalfsen kiezen wordt afgezet tegenover de daadwerkelijke recente verhuismobiliteit van huishoudens in Dalfsen, dan blijkt de daadwerkelijke verhuismobiliteit veel lager te zijn dan gewenst. De patronen bij de verschillende leeftijdsklassen zijn signalen voor een (nog) stagnerende woningmarkt, zowel in de koop- als de huursector.
- Met name de midden leeftijdsgroepen in de koop verhuizen zeer weinig, ten opzichte van de verhuiscplannen die ze hebben. Oudere huishoudens (65 tot75) in de koopsector blijken nog wel te zijn verhuiscd. Deze groepen hebben vaak minder te maken met een eventuele restschuld dan jongere huishoudens.
- De jongere huishoudens (tot 25 jaar) die de voorkeur geven aan een huurwoning weten hun wens juist goed te realiseren.

Overschotten en tekorten

- Anno 2015 is er een overschot aan eengezins koopwoningen en een behoefte aan (huur) appartementen met lift. Bijna een kwart van de woningzoekenden geeft hier de voorkeur aan, terwijl dit segment in de woningvoorraad beperkt aanwezig is.
- Als gevolg van de geraamde huishoudensgroei in Dalfsen neemt het overschot aan eengezins koopwoningen iets af, en neemt het tekort naar appartementen en huurwoningen verder toe.
- Per saldo is er in Dalfsen in de periode tot 2025 vooral behoefte aan sociale huurwoningen, en deels ook particuliere huurwoningen. Huishoudens boven de 55 jaar hebben een grote voorkeur voor huren. Zij wonen op dit moment vooral in koopwoningen. Bijzonder in Dalfsen is dat juist de oudste leeftijdsgroep (huishoudens 75+) het meeste in eengezins koopwoningen woont (vooral vrijstaand). Een deel van deze groep (ongeveer 1400 huishoudens) zal het komende decennium de woningmarkt verlaten. Samen met de groep ouderen die naar verwachting de komende jaren van koop naar huur zal verhuizen (waarbij de verhuiscplannen van deze groep zijn gecorrigeerd voor hun daadwerkelijke recente verhuiscgedrag) komen er per saldo koopwoningen vrij en is er behoefte aan toevoeging van huurwoningen. Een factor is ook dat de huishoudentypen die vooral voor eengezins-koop kiezen (jongeren, gezinnen), de komende jaren in aantal af zullen nemen.
- Qua woningtype is er vooral behoefte aan appartementen (met lift) en ouderenwoningen. Aan tweekappers en tussenwoningen is een overschot voorzien, terwijl vraag en aanbod voor vrijstaande woningen naar een evenwicht tendeeft in 2015. Deze raming is gebaseerd op woonwensen. In de praktijk zal een deel van de huishoudens die een vrijstaande woning wenst, om financiële redenen kiezen voor een doorgaans goedkopere tweekapper (zo wenst ongeveer een kwart van de jongeren tot 25 jaar een vrijstaande woning, de vraag is hoe realistisch deze wens is).
- Uitgesplitst naar kern manifesteeft de behoefte aan huurwoningen zich vooral, ongeveer in gelijke mate, in Dalfsen en Nieuwleusen. Daarnaast is er ook enige vraag naar huurwoningen in Lemelerveld. Het overschot aan koopwoningen manifesteeft zich overwegend in Nieuwleusen.

Vooral aan woningen boven de € 300.000,- is weinig behoefte, ten opzichte van de beschikbare voorraad.

Betaalbaarheid

- Van de circa 11.000 huishoudens in Dalfsen behoren er ongeveer 3.600 tot de doelgroep voor sociale huisvesting ('EU-doelgroep' met inkomen tot € 34.000,-). Het grootste deel van deze groep woont in een koopwoning. 35% huurt een corporatiewoning (1260 huishoudens) en 8% huurt van een particuliere verhuurder (280 huishoudens).
- De totale doelgroep neemt toe tot ongeveer 4.400 huishoudens in 2025. Indien we ervan uitgaan dat het aandeel van de doelgroep, dat in een corporatiewoning woont, gelijk blijft, dan bedraagt de behoefte aan corporatiewoningen van de 'EU-doelgroep' 1520 woningen in 2025.
- Naast de 'EU doelgroep' zijn er ook bijna 300 huishoudens in Dalfsen met een middeninkomen (€ 34.000,- tot € 43.000,-) die nu in een corporatiewoning wonen. Een groot deel van de huishoudens in deze inkomensgroep kan geen koopwoning financieren.
- De EU doelgroep bestaat voor ongeveer 60% uit de primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De overige 40% (de secundaire doelgroep) heeft geen recht op huurtoeslag maar behoort wel tot de EU doelgroep. Verondersteld is dat de verhouding primair/secundair in de toekomst gelijk blijft, en dat deze gelijk verdeeld is over de corporatiesector en de particuliere huurwoningen. De verdeling in 2014 en 2025 is dan als volgt:

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

- De toename van het aandeel huishoudens met een inkomen tot € 34.000,- wordt volledig veroorzaakt door een toename van de groep oudere huishoudens met een inkomen tot de EU grens (met name 75+ en ook de klasse 55 tot 75 jaar).
- In Dalfsen is er een voorraad van corporatiewoningen van:
- 1529 woningen tot de aftoppingsgrens (passend voor primaire doelgroep).
- 1866 woningen tot de liberalisatiegrens (passend voor EU doelgroep)
- Voor het bepalen van de wenselijke voorraad aan corporatiewoningen is uitgegaan van de regels voor passend toewijzen:
 - *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*
 - *Minimaal 90% van de woningen tot de liberalisatiegrens dient aan de doelgroep tot de EU inkomensgrens toegewezen te worden*
- Uitgaande van de geraamde omvang van de doelgroepen in 2025, waarbij ook rekening is gehouden met de middeninkomens in de huursector, is de wensvoorraad dan als volgt:

categorie	woningen
-----------	----------

Corporatievoorraad tot de 1e/2e aftoppingsgrens die minimaal nodig is voor de primaire doelgroep ³	850-1050
Corporatievoorraad tot de liberalisatiegrens die minimaal nodig is voor niet-passend toegewezenen uit de primaire doelgroep en de secundaire doelgroep	670-470
Max 10% van de voorraad voor middeninkomens	170
Totale benodigde voorraad	1690

- De huidige voorraad corporatiewoningen tot de aftoppingsgrens (1529) is ruim voldoende om de primaire doelgroep in 2025 te huisvesten (vanuit de taakstelling bezien is in dit deelsegment sprake van een overschot van zeker 480 woningen).
- Voor de totale voorraad corporatiewoningen (1887) geldt dat, vanuit de taakstelling bezien, er sprake is van een overschot van ongeveer 200 woningen.
- Echter, er dient rekening mee te worden gehouden dat een aanzienlijk deel van de corporatiewoningen bewoond worden door huishoudens met een midden- of hoger inkomen (630 huishoudens). Met de huisvestingsbehoefte van een deel van de middeninkomens (170) is in bovenstaand overzicht al rekening gehouden. Als ook de 460 overige huishoudens met een midden- of hoger inkomen in een corporatiewoning blijven wonen is er in 2025 sprake van een tekort van 260 woningen.

Wonen en zorg

- In Dalfsen hebben ongeveer 2100 huishoudens te maken met mobiliteitsbeperkingen. Deze categorie neemt toe tot ongeveer 2800 huishoudens in 2025.
- De woningvoorraad lijkt voldoende mogelijkheden te bieden om in deze behoefte te voorzien. Ruim 40% van alle huishoudens geeft aan nu in een nultredenwoning te wonen. Volgens de eigen opgave van de bewoners kunnen 4500 woningen in Dalfsen worden beschouwd als nultredenwoning.
- Deze ruime beschikbaarheid kan verklaard worden uit een groot aandeel ruime woningen in Dalfsen (vrijstaand, tweekapper, bungalow, boerderijwoning).
- Dat betekent niet dat er in alle gevallen een match is. Veel nultredenwoning worden bewoond door huishoudens zonder beperkingen en veel huishoudens met beperkingen wonen niet in een nultredenwoning. Van de verhuisgeneigden wenst 60% een nultredenwoning. In de kernen Dalfsen, Nieuwleusen en (delen van) het buitengebied is deze wens het grootst.
- De potentiële beweging zit vooral bij de huishoudens in de leeftijdsklasse 55 tot 75 jaar. Van hen geeft iets minder dan de helft aan in een nultredenwoning te wonen. De verhuisgeneigden onder hen geven vrijwel allemaal de voorkeur aan een dergelijke woonvorm. In hun woonwens anticiperen zij op toekomstige gebreken. Hoewel nultredenkwaliteit in ruime mate beschikbaar is in de bestaande voorraad (vrijstaand, bungalow etc.) gaat de voorkeur van een aanzienlijk deel deze groep uit naar nultreden-appartementen, die maar zeer beperkt aanwezig zijn in Dalfsen.

³ De kans is groot dat de primaire doelgroep daadwerkelijk vooral een corporatiewoning huurt, en relatief minder vaak in een particuliere huurwoning woont. Deze onzekerheid is ondervangen door van een bandbreedte uit te gaan.