

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2022-2026
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Gerwin van Lohuizen
Contactgegevens	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van	15 november 2022
Behandeling in raadsvergadering van	19 december 2022

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van het meest recente rapport van het periodiek woningbehoefteonderzoek Dalfsen

Toelichting:

Wij laten periodiek een onderzoek uitvoeren naar de woningbehoefte in de gemeente. De uitkomsten gebruiken wij onder meer als onderbouwing voor de 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 2018 uitgevoerd. Dit onderzoek is hierbij een hulpmiddel.

Het rapport bevat de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek dat in de zomer van 2022 is gehouden in de gemeente Dalfsen. Op basis van deze uitkomsten worden door de onderzoekers enkele conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan (pagina 1 van 33). Het betreft een onderzoek naar de interne woningbehoefte, instroom van buiten de gemeente valt buiten de scope van dit onderzoek.

Doordat we meerdere jaren op dezelfde manier het woningbehoefteonderzoek uitvoeren, kunnen we objectief vaststellen dat de vraag naar woningen is toegenomen. Per jaar gaat het actueel om gemiddeld 511 woningen. Dit is gebaseerd op de aanname dat alle verhuiscwensen worden gehonoreerd, een groot deel van deze verhuiscwensen is echter zacht/latent. Dat blijkt uit het feit dat het grootste deel (66%) van de respondenten aangeeft "misschien" te willen verhuizen en 75% wil pas na drie jaar verhuizen.

Periode	Aantal woningen		
	2022-2026	2018-2022	2014-2018
Vraagoverschot	2.556	1.327	565

De zachte verhuiscwensen worden in een ideale situatie gematcht vanuit beschikbare woningen uit zowel nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad.

Qua nieuwbouw hebben we in de gemeente Dalfsen vanaf 2019 gemiddeld circa 154 woningen per jaar toegevoegd aan de woningvoorraad. In de bestaande bouw zagen we per jaar indicatief gemiddeld de volgende transactie-aantallen: Dalfsen 190, Nieuwleusen 100, Lemelerveld 40, Hoonhorst 15 en Oudleusen 10.

Enkele bevindingen

De meeste doorstromers zoeken een *koopwoning* (78%). Daarnaast wil men graag een woning die zeer bruikbaar of redelijk bruikbaar is voor gehandicapten (59%). Ruim een derde van de doorstromers wil een woning speciaal voor senioren. De maatschappelijke tendens van "Langer thuis wonen" draagt hier aan bij. De meeste 75-plushuishoudens willen in de huidige woning blijven wonen als men minder mobiel wordt en dit kan bij ruim de helft waarschijnlijk ook.

Jongeren

Om de betrokkenheid van jongeren uit de gemeente te vergroten en hen enkele specifieke vragen over het wonen te kunnen stellen, is dit jaar voor het eerst aanvullend aan het 'grote' enquêteonderzoek een korte vragenlijst voor jongeren opgesteld die via diverse social media is verspreid. De respons op deze enquête was hoog. De opbrengst hiervan leest u ook in het rapport.

Naast ons eigen onderzoek hebben ook enkele andere partijen onderzoeken gedaan.

- Plaatselijk Belang Nieuwleusen en de werkgroep "Betaalbare kleine woningen in Nieuwleusen" hebben zich tijdens een drietal avonden een beeld gevormd van de woningbehoefte in en rondom Nieuwleusen. Meer informatie vind u via de volgende link: www.dedalfsermarskramer.nl/nieuwleusen
- Daarnaast heeft de werkgroep "Vergroenen" van Nieuwleusen Synergie een peiling gehouden, daar bleek er een groeiende behoefte aan Tiny Houses.
- De provincie Overijssel brengt in december een regionaal woningmarkt onderzoek naar buiten.

Vervolg

In Q1 2023 zullen wij de resultaten uit het voorliggende lokale woningbehoefteonderzoek en het provinciaal woningmarkt onderzoek, inhoudelijk met u bespreken.

Dit doen wij in de door u verzochte werksessie over ontwikkelingen op de woningmarkt.

Naast de genoemde woningmarktonderzoeken komt in deze sessie -zoals toegezegd- ook het momenteel lopende onderzoek "instrumentarium woningmarkt" aan bod. Daarnaast zullen actualiteiten zoals de nationale bouw- en woonagenda, flexwonen, woonzorgvisie en stikstof aan de orde komen.

Bijlage:

Rapport Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2022-2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2022-2026

Periodiek onderzoek naar de actuele woningbehoefte



Oosterdalfsen © FFU.nl/Alex Mulder

28 oktober 2022



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	4
HOOFDSTUK 2	AANLEIDING EN DOEL	5
	2.1 Aanleiding	5
	2.2 Onderzoeksvraag en opdracht	5
	2.3 Respons	5
	2.4 Begripsbepaling	6
	2.5 Afrondingsverschillen	7
HOOFDSTUK 3	DEMOGRAFIE	8
HOOFDSTUK 4	DE HUIDIGE WONINGVOORRAAD	14
	4.1 Woningtype en grootte	14
	4.2 Koop- en huurwoningen	14
	4.3 Kenmerken woningen en leeftijdsklassen huishoudens	15
	4.4 Kenmerken woningen en inkomensklassen huishoudens	16
	4.5 Betaalbaarheid	17
HOOFDSTUK 5	VERHUISGENEIGDHEID EN WONINGBEHOEFTE	19
	5.1 Verhuisgeneigdheid en doorstromers	19
	5.2 Belangrijkste redenen om wel en niet te verhuizen	20
	5.3 Gewenste kern en woningtypen doorstromers	20
	5.4 Gewenste koop- en huurwoningen doorstromers	21
	5.5 Vertrekkers	22
	5.6 Vestigers	22
	5.7 Starters	22
	5.8 75-plussers	23
HOOFDSTUK 6	CONFRONTATIE VAN WONINGVRAAG EN -AANBOD	25
	6.1 Groepen woningvragers en aanbieders	25
	6.2 Overschot en tekorten aan woningen	26
	6.3 Totale woningvraag	28

6.4	Totaal woningaanbod	28
	BIJLAGE 1: UITKOMSTEN JONGERENENQUÊTE	30
	BIJLAGE 2: ANALYSE PAPIEREN VRAGENLIJST	33

Hoofdstuk 1

Conclusies en aanbevelingen

Dit rapport bevat de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek dat in de zomer van 2022 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:

- 90% 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 men dichterbij familie en vrienden wil wonen, of een andere binding met die gemeente heeft.

Ook is het positief dat de meeste 75-plusshuishoudens in de huidige woning willen blijven wonen als men minder mobiel wordt en dat dit bij ruim de helft waarschijnlijk ook kan.

Demografie

- Naar verwachting groeit het aantal inwoners in de gemeente tussen 2022 en 2040. Daarna daalt het aantal inwoners licht.
- Tot 2025 neemt vooral het aantal 80-plussers sterk toe. Tussen 2022 en 2050 wordt deze groep ruim twee keer zo groot.
- Tot 2040 groeit ook het aantal huishoudens. Relatief is de toename van het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen tussen 2022 en 2050 het grootst: 34%. Bij de alleenstaanden wordt vooral een toename verwacht van de 80-plussers.
- Op dit moment zijn de paren met en zonder kind(eren) nog de grootste groepen, maar in 2040 is de alleenstaande het meest voorkomende huishoudenstype. Op dit moment heeft 19% van alle alleenstaanden een leeftijd van 80 jaar of ouder; in 2050 is dat aandeel gestegen tot 35%.
- De gemiddelde huishoudensgrootte blijft ook de komende jaren dalen, van 2,45 in 2022 naar 2,29 in 2050. Deze verwachte daling van de gemiddelde huishoudensgrootte betekent dat alleen al om het huidige aantal inwoners (28.973 in 2022) te blijven huisvesten, er in de periode 2022-2030 ongeveer 500 woningen moeten worden bijgebouwd. De verwachte daling is het grootst in het Buitengebied.

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 (59% heeft vijf kamers of meer), er zijn vooral koopwoningen en ruim tweederde 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 82% in een woning met een huurprijs tot € 763. Het gaat hierbij om 21% van de huurwoningen tot € 763. Dit wordt 'goedkope scheefheid' genoemd.

Verhuiscapaciteit en woningbehoefte

- Veel huishoudens (35%) willen binnen vijf jaar verhuizen. Maar een groot deel van die behoefte is niet 'hard', want het grootste deel van deze groep (66%) geeft aan "misschien" te willen verhuizen en 75% wil pas na drie jaar verhuizen.
- Van de huishoudens die binnen vijf jaar willen verhuizen, zoeken er veel (90%) een woning binnen de gemeente. Dit zijn de zogenoemde 'doorstromers'. De binding met de eigen gemeente is dus groot.
- De meeste doorstromers zoeken een koopwoning (78%) en een woning die zeer bruikbaar of redelijk bruikbaar is voor gehandicapten (59%). Ruim een derde van de doorstromers wil een woning speciaal voor senioren.
- Van de doorstromers is 78% op zoek naar een koopwoning en 22% naar een huurwoning. Opvallend is dat de huishoudens in de leeftijdsklasse 65 jaar en ouder minder dan bij de vorige meting in 2018 op zoek zijn naar een huurwoning (40% nu tegen 50% in 2018). De huishoudens in de andere leeftijdsklassen zoeken nog steeds veel vaker een koopwoning.
- Er zijn 1.663 starters die de komende vijf jaar zelfstandig willen wonen in de gemeente. De meeste starters zoeken een koopwoning (71%, t.o.v. 29% huur). Qua woningtypen zoeken starters vooral een eengezinsrijtjeswoning (31%).
- Opvallend is het hoge percentage 75-plussers dat aangeeft te willen verhuizen (40%), ten opzichte van 35% in de totale bevolking.
- Relatief veel van de 75-plushuishoudens geven aan dat hun huidige woning in elk geval redelijk bruikbaar is voor gehandicapten (57% 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 (met of zonder aanpassingen) geschikt zijn om langer thuis te wonen (85% t.o.v. 81% van alle 50-plushuishoudens).¹ 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 (94%) in de gemeente blijven wonen. Ze zijn vooral op zoek naar een appartement (62%) of naar een patiowoning of bungalow (21%), meestal in de huursector (54%).

¹ De geschiktheid van de woningen van de 75-plushuishoudens (85%) is wat hoger dan in het vorige onderzoek van 2018 (82%).

Woningtekort

- De berekende woningvraag is groter dan het woningaanbod in de bestaande voorraad. Er is sprake van een statistisch tekort van 2.556 woningen in de periode 2022 t/m 2026. Per jaar gaat het om gemiddeld 511 woningen. Deze vermelde aantallen zijn gebaseerd op de aanname dat alle verhuishwensen worden gehonoreerd.²

Het berekende vraagoverschot van 2.556 woningen is veel groter dan bij het vorige onderzoek in 2018. In 2018 bedroeg het berekende vraagoverschot 1.327 woningen en dat was toen al veel groter dan in 2014 (565 woningen). Het grote vraagoverschot in 2022 wordt veroorzaakt door een groter aantal vestigers (+368) en een veel groter aantal starters (+776) dan in 2018.

Positief is dat het aantal vertrekkers kleiner is dan in 2018 (-85). Daarmee lijkt er geen sprake te zijn van 'verdringing' van huishoudens uit Dalfsen door (kapitaalkrachtige) vestigers.

- Een nadere beschouwing van het berekende tekort van 2.556 woningen leert dat er in vrijwel alle prijscategorieën (huur/koop en eengezins/ meergezinswoningen) een tekort aan woningen bestaat. Er is een statistisch overschot aan meergezinshuurwoningen met een huurprijs onder de € 442.
- Alle kernen hebben een vraagoverschot. In enkele gevallen is er binnen een kern wel een overschot van een bepaald type woning, maar vanuit de andere kernen is daar altijd wel vraag naar.
- Het berekende tekort van gemiddeld 511 woningen per jaar zou de komende jaren door nieuwbouw moeten worden weggenomen om evenwicht te bereiken tussen de woningvraag en het woningaanbod.

Jongerenenquête

- De afzonderlijke, korte vragenlijst is ingevuld door 318 respondenten van 18 tot 30 jaar. 82% van deze jongeren woont nog bij hun ouders/verzorgers.
- Bijna alle jongeren (97%) maken zich wel eens zorgen of ze een fijn huis kunnen vinden.
- Ongeveer driekwart wil in Dalfsen blijven wonen.
- Ook ongeveer driekwart wil een koopwoning. Deze uitkomst komt overeen met die van het 'grote' onderzoek waarbij bijna driekwart van de starters zegt op zoek te zijn naar een koopwoning.

Papieren vragenlijst

Bij dit onderzoek is aan de respondenten die de online enquête niet wilden of konden invullen, de optie gegeven om een papieren vragenlijst in te vullen. Van de 1.460 respondenten hebben 83 personen de vragenlijst op papier ingevuld. Dit is een klein aandeel (ongeveer 6%). Uit een analyse van de uitkomsten blijkt (zie bijlage 2) dat er goede redenen zijn om ook bij een volgend onderzoek de optie van de papieren vragenlijst aan te bieden.

² Uit een analyse van Quintis blijkt dat een enquêteonderzoek een goed beeld geeft van de woningbehoefte. Individuen schuiven voortdurend met hun plannen. Maar tegenover het aantal mensen dat onverwacht niet verhuist, staat een groot aantal dat alsnog wel verhuist. Dus: hoewel het individu zijn toekomst niet kan voorspellen, kan het collectief dat wél. (Bron: Aedes-magazine 19/2009, pagina 27)

1.2 Aanbevelingen

1. Verhoog het nieuwbouwprogramma
Dit onderzoek laat zien dat er een grote behoefte is aan nieuwe woningen. De gemeente wordt daarom aangeraden om het huidige nieuwbouwprogramma te versnellen. Ook al is de vraag niet altijd 'hard', is de woningbehoefte bijna twee keer zo groot als bij het vorige onderzoek in 2018. Zet daarom waar mogelijk 'zachte' bouwplannen om in 'harde' plannen. Overweeg ook om middeldure huurwoningen te bouwen om op die manier de 'goedkope scheefheid' in de sociale huursector te verminderen.
2. Hou rekening met de toename van kleine huishoudens
Probeer bij de invulling van de bouwplannen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de demografische ontwikkelingen, zoals de toename van kleine huishoudens, zoals alleenstaanden. Dit betekent dus het toevoegen van relatief kleine en betaalbare woningen.
3. Herhaal dit onderzoek over 3 tot 4 jaar
De enquête is uitgevoerd op het moment van een overspannen woningmarkt. Op het moment van het schrijven van deze rapportage zijn er signalen dat de woningmarkt minder verhit raakt, waarschijnlijk als gevolg van de stijgende hypotheekrente. Daarom is het verstandig om dit zelfde onderzoek over een aantal jaren opnieuw uit te voeren.

Hoofdstuk 2

Aanleiding en doel

2.1 Aanleiding

De gemeente Dalfsen laat elke drie à vier 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 2018 uitgevoerd.

2.2 Onderzoeksvraag en opdracht

Wim Vos Advies heeft, in samenwerking met BMC, in de zomer van 2022 in opdracht van de gemeente Dalfsen dit (enquête)onderzoek uitgevoerd onder de huishoudens van de gemeente. Om de betrokkenheid van jongeren bij dit onderzoek te vergroten en hen enkele specifieke vragen over het wonen te kunnen stellen, is aanvullend aan deze internetenquête een korte vragenlijst opgesteld voor de jongeren van de gemeente. Die vragenlijst is via diverse social media verspreid. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze rapportage beschreven. Bij dit hoofdrapport behoort het *Tabellenboek Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2022-2026*, waarin veel achtergrondtabellen zijn opgenomen.

2.3 Respons

Op basis van een getrokken steekproef in de gemeente Dalfsen zijn 5.219 huishoudens uitgenodigd om de online vragenlijst in te vullen. Dat is 44% 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. Van de 1.460 huishoudens die de enquête hebben ingevuld, hebben 83 personen – vooral ouderen – de vragenlijst op papier ingevuld. 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	Steekproef	Behaalde respons	
			Absoluut	%
Dalfsen	4.935	1.428	458	32%
Nieuwleusen	3.805	1.396	369	26%
Lemelerveld	1.880	1.276	368	29%
Oudleusen	655	655	114	17%
Hoonhorst	475	464	151	33%
Totaal	11.750	5.219	1.460	28%

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**
Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014 (prijspeil 2022) die wonen in een huurwoning met een huurprijs tot € 763.³
- **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.
- **Kamer**
Een slaap-, woon- of studeerkamer in een woning.
- **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.

³ Vrijkomende nieuwe en bestaande sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 763 (prijspeil 2022) moeten voor minimaal 95% worden toegewezen aan huishoudens met een lager inkomen. De overige maximaal 5% is bedoeld voor uitzonderingssituaties.

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.

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 bevolkings- en huishoudensprognose van ABF Research (Primos 2021).⁴

3.1 Bevolkingsprognose

In de volgende tabel is per kern vermeld wat het verwachte aantal inwoners van de gemeente Dalfsen is tussen 2022 en 2050. Uit deze tabel blijkt dat wordt verwacht dat het inwoneraantal tot 2040 stijgt (van 28.973 in 2022 naar 29.846 in 2040) en daarna (licht) daalt.

Tabel 2 Bevolkingsontwikkeling per kern

Kern	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Dalfsen	9.305	9.404	9.608	9.857	10.058	10.064	10.045
Nieuwleusen	9.366	9.605	9.836	10.017	9.930	9.896	9.879
Lemelerveld	4.921	4.983	4.852	4.831	4.837	4.832	4.788
Oudleusen	1.702	1.675	1.733	1.715	1.701	1.679	1.682
Hoonhorst	1.203	1.214	1.189	1.154	1.137	1.167	1.153
Buitengebied	2.476	2.450	2.313	2.211	2.183	2.125	2.106
Totaal	28.973	29.331	29.531	29.785	29.846	29.763	29.653

Bron: Primos 2021

De volgende tabel toont voor deze periode de verwachte ontwikkeling van de verschillende leeftijdsklassen in de gemeente. Bij de meeste leeftijdsgroepen is een lichte schommeling (stijging en daling) te zien, maar het aantal 80-plussers stijgt sterk. Dat is onder andere het effect van de babyboomers (mensen geboren tussen 1941 en 1955).

Tabel 3 Bevolkingsontwikkeling gemeente Dalfsen naar leeftijd (absoluut)

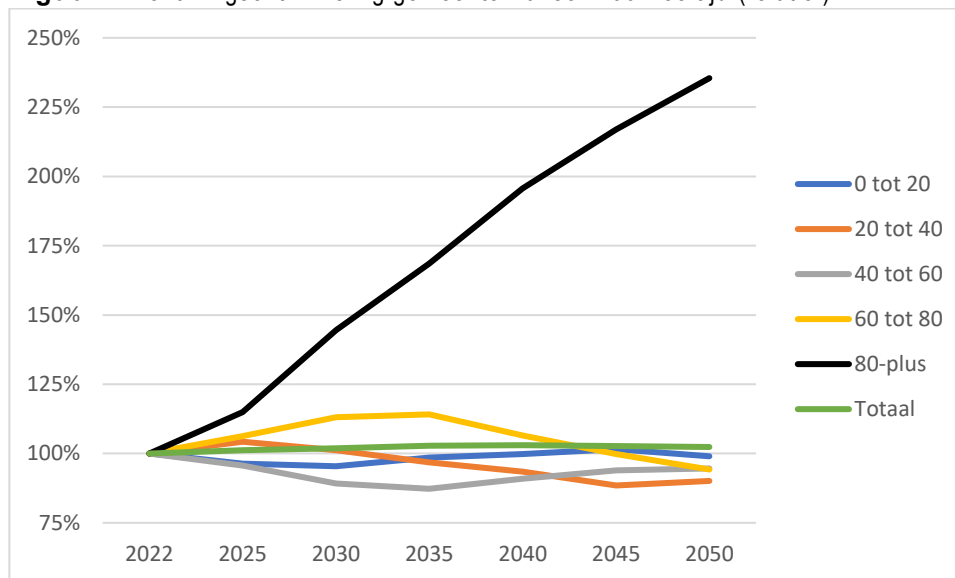
Leeftijd	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0-20 jaar	6.651	6.406	6.346	6.557	6.638	6.756	6.582
20-40 jaar	6.186	6.450	6.257	5.991	5.781	5.473	5.574
40-60 jaar	7.642	7.309	6.820	6.670	6.950	7.182	7.230
60-80 jaar	6.892	7.325	7.793	7.866	7.342	6.876	6.495
80-plus	1.602	1.841	2.315	2.701	3.135	3.476	3.772
Totaal	28.973	29.331	29.531	29.785	29.846	29.763	29.653

Bron: Primos 2021

⁴ Primos is een veel gebruikt prognosemodel op gemeente- en buurtniveau voor bevolking, huishoudens en woningvoorraad naar diverse kenmerken. Het model wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de laatste trends en sluit aan op de nationale prognose van het CBS.

In de volgende grafiek is deze ontwikkeling grafisch weergegeven waarbij het aantal inwoners per leeftijdsklasse in 2022 op 100% is gesteld.

Figuur 1 Bevolkingsontwikkeling gemeente Dalfsen naar leeftijd (relatief)



Bron: Primos 2021

3.2 Huishoudensprognose

In de volgende tabel is per kern vermeld wat het verwachte aantal huishoudens van de gemeente Dalfsen is tussen 2022 en 2050. Uit deze tabel blijkt dat wordt verwacht dat het aantal huishoudens tot 2045 stijgt (van 11.817 in 2022 tot 12.994 in 2045) en daarna (licht) daalt.

Tabel 4 Huishoudensontwikkeling per kern

Kern	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Dalfsen	3.922	3.960	4.046	4.069	4.125	4.125	4.124
Nieuwleusen	3.837	3.999	4.244	4.409	4.431	4.432	4.417
Lemelerveld	1.945	2.001	2.052	2.060	2.123	2.132	2.127
Oudleusen	651	673	716	749	757	756	757
Hoonhorst	478	484	485	488	492	494	493
Buitengebied	984	1.002	1.013	1.015	1.047	1.055	1.052
Totaal	11.817	12.119	12.556	12.790	12.975	12.994	12.970

Bron: Primos 2021

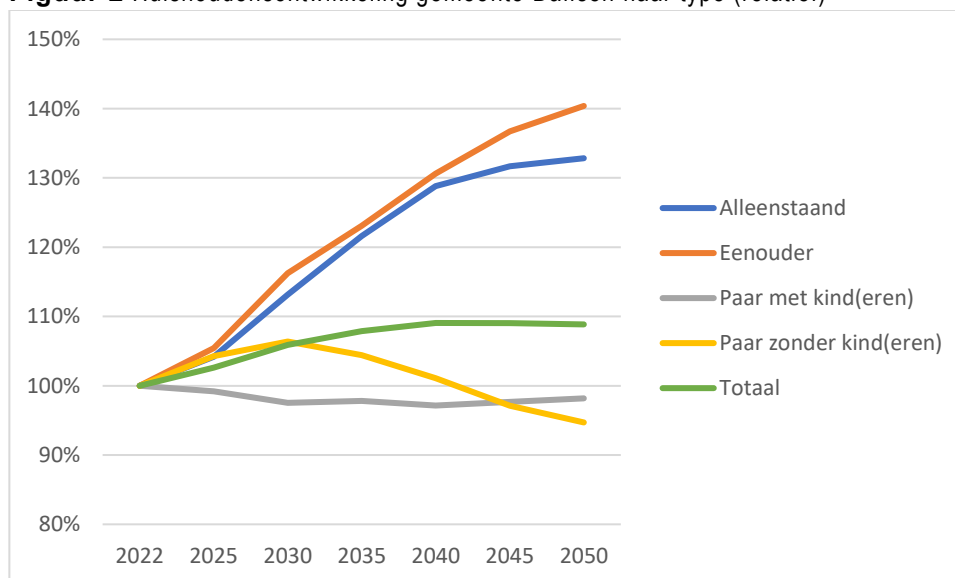
De volgende tabel toont voor deze periode de ontwikkeling van de verschillende huishoudentypen in de gemeente. Tussen 2022 en 2050 neemt bij de meeste huishoudentypen het aantal toe. Het aantal paren met kind(eren) blijft tamelijk stabiel en het aantal paren zonder kind(eren) neemt tot 2030 toe en daarna af. Wat verder opvalt is dat op dit moment de paren met en zonder kind(eren) nog de grootste groepen zijn, maar dat in 2040 de alleenstaande het meest voorkomende huishoudentype is.

Tabel 5 Huishoudensontwikkeling gemeente Dalfsen naar type (absoluut)

Type	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Alleenstaand	3.307	3.445	3.742	4.021	4.260	4.355	4.393
Eenouder	572	603	665	704	747	782	803
Paar met kind(eren)	3.922	3.890	3.825	3.836	3.810	3.830	3.850
Paar zonder kind(eren)	4.041	4.214	4.299	4.219	4.086	3.924	3.827
Afrondingsverschil	-25	-33	25	10	72	103	97
Totaal	11.817	12.119	12.556	12.790	12.975	12.994	12.970

Bron: Primos 2021

In de volgende grafiek is deze ontwikkeling grafisch weergegeven waarbij het aantal huishoudens in 2022 op 100% is gesteld. De categorie 'Afrondingsverschil' is niet in de grafiek opgenomen vanwege het kleine aantal.

Figuur 2 Huishoudensontwikkeling gemeente Dalfsen naar type (relatief)

Bron: Primos 2021

In de volgende tabel is het verwachte aantal alleenstaanden uitgesplitst naar leeftijd. Hieruit blijkt dat de toename van het aantal alleenstaanden vooral betrekking heeft op de 80-plussers. Op dit moment heeft 19% van alle alleenstaanden een leeftijd van 80 jaar of ouder; in 2050 is dat aandeel gestegen tot 35%.

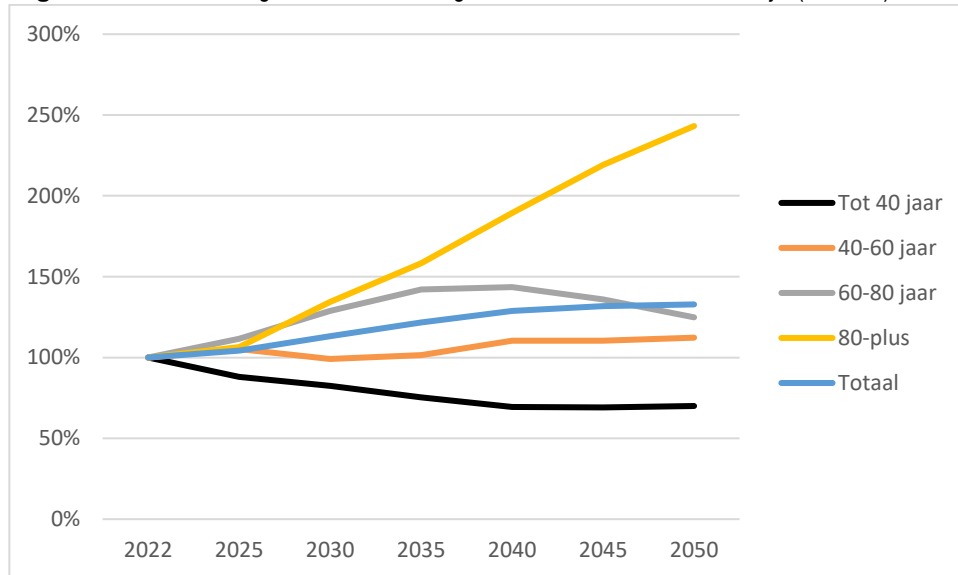
Tabel 6 Ontwikkeling alleenstaanden gemeente Dalfsen naar leeftijd (absoluut)

Leeftijd	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Tot 40 jaar	703	619	580	529	488	486	492
40-60 jaar	766	806	759	777	845	846	860
60-80 jaar	1.208	1.349	1.556	1.717	1.734	1.642	1.509
80-plus	630	671	847	998	1.193	1.381	1.532
Totaal	3.307	3.445	3.742	4.021	4.260	4.355	4.393

Bron: Primos 2021

In de volgende grafiek is deze ontwikkeling grafisch weergegeven, waarbij het aantal alleenstaanden in 2022 op 100% is gesteld.

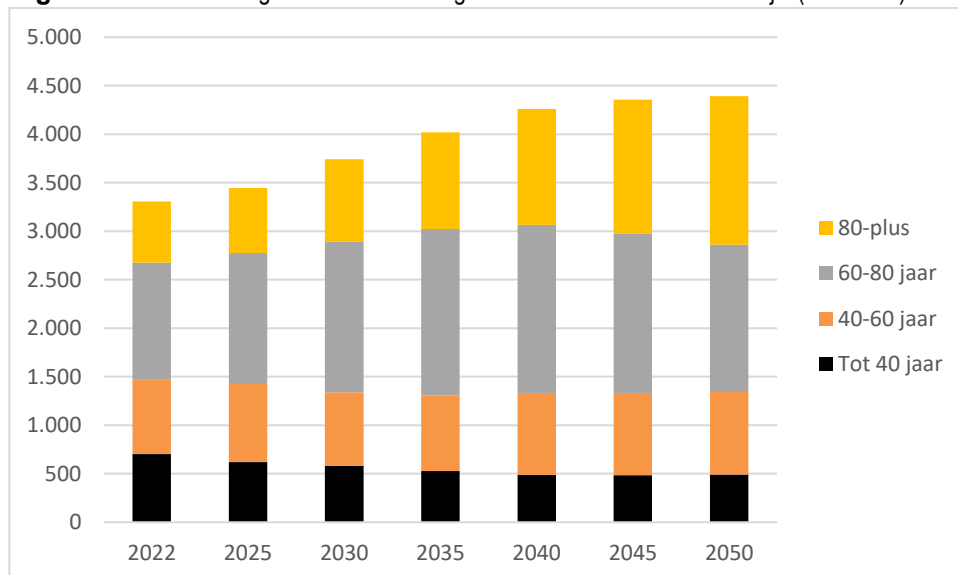
Figuur 3 Ontwikkeling alleenstaanden gemeente Dalfsen naar leeftijd (relatief)



Bron: Primos 2021

In de volgende figuur is het aantal alleenstaanden (zie tabel 6) opnieuw weergegeven, maar dan grafisch in een gestapelde kolom. Ook op deze manier is de toename van het aantal alleenstaanden van 80-plus duidelijk zichtbaar.

Figuur 4 Ontwikkeling alleenstaanden gemeente Dalfsen naar leeftijd (absoluut)



Bron: Primos 2021

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 in Nederland 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 2,45 in 2022 naar 2,29 in 2050. Alleen in de kern Dalfsen wordt een stijging van de gemiddelde huishoudensgrootte verwacht.

De daling van de gemiddelde huishoudensgrootte betekent dat alleen al om het huidige aantal inwoners (28.973 in 2022) te blijven huisvesten, er in de periode 2022-2030 ongeveer 500 woningen moeten worden bijgebouwd.

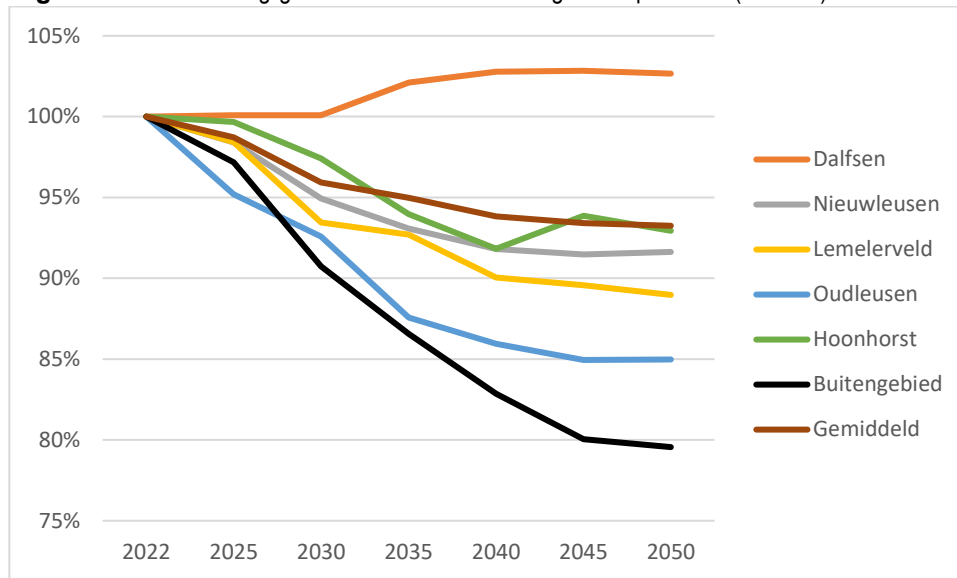
Tabel 7 Ontwikkeling gemiddelde huishoudensgrootte per kern (absoluut)

Kern	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Dalfsen	2,37	2,37	2,37	2,42	2,44	2,44	2,44
Nieuwleusen	2,44	2,40	2,32	2,27	2,24	2,23	2,24
Lemelerveld	2,53	2,49	2,36	2,35	2,28	2,27	2,25
Oudleusen	2,61	2,49	2,42	2,29	2,25	2,22	2,22
Hoonhorst	2,52	2,51	2,45	2,36	2,31	2,36	2,34
Buitengebied	2,52	2,45	2,28	2,18	2,09	2,01	2,00
Gemiddeld	2,45	2,42	2,35	2,33	2,30	2,29	2,29

Bron: Primos 2021

In de volgende grafiek is deze ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte grafisch weergegeven waarbij de gemiddelde huishoudensgrootte in 2022 op 100% is gesteld. Uit deze grafiek blijkt dat de verwachte daling van de gemiddelde huishoudensgrootte relatief het grootst is in het Buitengebied.

Figuur 5 Ontwikkeling gemiddelde huishoudensgrootte per kern (relatief)



Bron: Primos 2021

Hoofdstuk 4

De huidige woningvoorraad⁵

4.1 Woningtype en grootte

De meest voorkomende woningtypen in de gemeente Dalfsen zijn vrijstaande woningen (37%) en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen (31%). Dalfsen heeft relatief weinig appartementen (3%). Vooral in Oudleusen staan relatief veel bedrijfswoningen. In de kernen Dalfsen en Lemelerveld staan ook relatief veel eengezinsrijtjeswoningen.

Tabel 8 Woningtype naar kern

Woningtype	Dalfsen	Nieuw-leusen	Lemeler-veld	Oudleusen	Hoonhorst	Totaal
Vrijstaande eengezinswoning	1.547	1.705	673	266	196	4.387
2-onder-1-kap of geschakelde woning	1.560	1.217	539	175	134	3.625
Eengezinsrijtjeswoning	1.137	442	448	77	49	2.153
Appartement met of zonder lift	263	55	54	11	4	387
Bedrijfswoning	186	177	131	63	45	602
Patiowoning of bungalow	123	170	71	10	28	402
Kleine woning of tiny house	70	62	27	47	24	230
Anders	8	0	0	0	0	8
Totaal	4.894	3.828	1.943	649	480	11.795

De woningen in de gemeente Dalfsen zijn groot te noemen: 6.918 van de 11.795 woningen hebben vijf of meer kamers. Slechts 459 van de 11.795 woningen zijn één- of tweekamerwoningen.

4.2 Koop- en huurwoningen

Op basis van de enquête bestaat de woningvoorraad in de gemeente Dalfsen voor 88% uit koopwoningen. Dit is hoger dan het werkelijke percentage (75%). Blijkbaar hebben relatief meer eigenaar-bewoners dan huurders de enquête ingevuld, net als de vorige keer in 2018.

⁵ 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.

Voor de kern Dalfsen ligt dit aandeel koopwoningen volgens de enquête op 85%, voor Nieuwleusen op 91%, voor Lemelerveld op 87%, voor Oudleusen op 90% en voor Hoonhorst ook op 90%.

Ruim tweederde van de koopwoningen in de gemeente Dalfsen valt in het duurdere segment > € 355.000, de helft van deze woningen ligt tussen de € 355.000 en € 600.000. Lemelerveld heeft procentueel gezien de minste woningen boven de € 355.000: 54%, terwijl de andere vier kernen op 66% of hoger zitten. De huurwoningen vallen voor tweederde in de klasse net onder de aftoppingsgrens (€ 442 tot € 678). 1% van de huurwoningen is duurder dan € 1.000.

In de volgende tabel zijn de woningtypen onderverdeeld naar koop- en huurwoningen. De koopwoningen in de gemeente Dalfsen bestaan voor driekwart uit vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen. De huurwoningen bestaan voor helft uit eengezinsrijtjeswoningen, net als in de voorgaande meting.

Tabel 9 Woningtype naar koop en huur

Woningtype	Koopwoning		Huurwoning		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	
Vrijstaande eengezinswoning	4.263	41%	125	9%	4.388
2-onder-1-kap of geschakelde woning	3.463	34%	162	11%	3.625
Eengezinsrijtjeswoning	1.438	14%	715	49%	2.153
Appartement met of zonder lift	51	0%	335	23%	386
Bedrijfswoning	575	6%	28	2%	603
Patiowoning of bungalow	388	4%	15	1%	403
Kleine woning of tiny house	149	1%	80	6%	229
Anders	8	0%	0	0%	8
Totaal	10.335	100%	1.460	100%	11.795

Voorals in de kern Nieuwleusen zijn de koopwoningen relatief vaak vrijstaande en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen. In Nieuwleusen zijn 81% van de koopwoningen vrijstaande en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen, in Lemelerveld 70%, in Hoonhorst 73%, in Dalfsen 72% en in Oudleusen 74%. In de kern Oudleusen is 62% van de huurwoningen een eengezinsrijtjeswoning, in Lemelerveld 57%, in Dalfsen 46%, in Nieuwleusen 52% en in Hoonhorst 13%. In de kern Oudleusen is 11% van de koopwoningen een bedrijfswoning. In Hoonhorst is dat 10%, in de andere kernen 4 à 7%.

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 10 Woningtype naar leeftijdsklasse

Woningtype	18 t/m 29 jaar		30 t/m 49 jaar		50 t/m 64 jaar		65 jaar en ouder		Totaal
	Aan- tal	%	Aan- tal	%	Aan- tal	%	Aan- tal	%	
Vrijstaande eengezinswoning	168	23%	1.071	31%	1.447	40%	1.701	43%	4.387
2-onder-1-kap of geschakelde woning	120	16%	1.325	39%	1.075	30%	1.106	28%	3.626
Eengezinsrijtjeswoning	280	38%	772	22%	635	17%	467	12%	2.154
Appartement met of zonder lift	134	18%	52	2%	18	0%	181	5%	385
Bedrijfswoning	18	2%	158	5%	265	7%	161	4%	602
Kleine woning of tiny house	18	2%	25	1%	84	2%	102	3%	229
Patiowoning of bungalow	0	0%	29	1%	109	3%	265	7%	403
Anders	0	0%	0	0%	0	0%	8	0%	8
Totaal	738	100%	3.432	100%	3.633	100%	3.991	100%	11.795

In de verdeling van de koop- en huurwoningen over de leeftijdsklassen van de huishoudens is te zien 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.

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
	Aan- tal	%	Aan- tal	%	Aan- tal	%	Aan- tal	%	
Vrijstaande eengezinswoning	171	21%	252	21%	462	29%	3.473	42%	4.358
2-onder-1-kap of geschakelde woning	119	15%	247	21%	436	28%	2.852	35%	3.654
Eengezins- rijtjeswoning	284	35%	372	31%	374	24%	1.165	14%	2.195
Appartement met of zonder lift	112	14%	120	10%	76	5%	104	1%	412
Bedrijfswoning	31	4%	109	9%	93	6%	329	4%	562
Patiowoning of bungalow	43	5%	53	4%	68	4%	226	3%	390
Kleine woning of tiny house	35	4%	51	4%	58	4%	70	1%	214
Anders	10	1%	0	0%	0	0%	0	0%	10
Totaal	805	100%	1.204	100%	1.567	100%	8.219	100%	11.795

In de verdeling van de koop- en huurwoningen over de inkomensklassen van de huishoudens is te zien dat de huishoudens in de laagste inkomensklasse (tot € 1.500) relatief het minst vaak in een koopwoning wonen (44%) en dat huishoudens in de hoogste inkomensklasse (vanaf € 2.500) bijna allemaal in een koopwoning wonen.

4.5 Betaalbaarheid

Zoals hiervoor vermeld, wonen huishoudens met een lager inkomen vaker in een huurwoning en mensen met een hoger 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.⁶

In de tabel zijn vier vlakken aangegeven met een groene of rode kleur. De huishoudens in de groene vlakken wonen volgens de toewijzingsregels, financieel gezien, passend. De huishoudens in de rode vlakken wonen te goedkoop (rode vlak rechtsboven) of te duur (rode vlak linksonder).

⁶ 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 € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens 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 de genoemde grenzen van het belastbaar jaarinkomen overeenkomen met een netto maandinkomen van € 2.500.

Tabel 12 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
< € 442	80	26	14	19	139
€ 442 - € 678	337	250	225	139	951
€ 678 - € 763	18	97	34	130	279
≥ € 763	11	12	7	62	92
Totaal	446	385	280	350	1.460

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 € 763 aan huur. De cijfers geven aan dat van de huurders met een inkomen boven de € 2.500 82% in een woning woont met een huurprijs tot € 763. Het gaat hierbij om 21% van alle huurwoningen tot € 763. Een reden voor deze 'goedkope scheefheid' is dat er weinig middeldure huurwoningen zijn. Er is in de gemeente Dalfsen ook sprake van 'dure scheefheid': huishoudens met een inkomen tot € 2.500 die in een huurwoning vanaf € 763 wonen. Van de huurders met een inkomen tot € 2.500 woont 3% duur scheef.

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 13 'Goedkope scheefheid' naar kern

Huurprijs	Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Oudleusen	Hoonhorst	Totaal
< € 442	19	0	0	0	0	19
€ 442 - € 678	72	20	44	0	3	139
€ 678 - € 763	57	33	22	17	0	129
Totaal	148	53	66	17	3	288

De 'goedkope scheefheid' is het grootst in de kern Dalfsen: 42% van de 284 huurders met een inkomen boven de € 2.500 woont in een huurwoning met een huurprijs tot € 763. In de kern Hoonhorst komt goedkope scheefheid vrijwel niet voor.

Hoofdstuk 5

Verhuiscapaciteit en woningbehoefte

5.1 Verhuiscapaciteit en doorstromers

In de gemeente Dalfsen wil 35% van de huishoudens binnen nu en vijf jaar verhuizen. Dit is een tamelijk hoog percentage.⁷ Van deze groep geeft 90% aan een woning te zoeken binnen de gemeente Dalfsen. De binding met de eigen gemeente is dus heel groot.⁸

In de volgende tabel is te zien dat de verhuiscapaciteit het grootst is in de kern Dalfsen (39%) en dat de binding met de eigen gemeente in de kern Hoonhorst (81%) iets kleiner is dan in de andere kernen (89 tot 93%).

Tabel 14 Verhuiscapaciteit

	Dalfsen	Nieuw-leusen	Lemeler-veld	Oud-leusen	Hoonhorst	Totaal
Wil binnen 5 jaar verhuizen	39%	32%	34%	31%	34%	35%
Zoekt woning binnen gemeente Dalfsen	90%	89%	93%	93%	81%	90%

In totaal gaat het om 4.173 huishoudens die tussen nu en vijf jaar willen verhuizen. Daarvan willen 3.770 huishoudens verhuizen binnen de gemeente Dalfsen. Deze bewoners, de 'doorstromers' genoemd, zijn dus op zoek naar een andere woning in de gemeente.

Er willen ongeveer net zoveel huishoudens verhuizen als bij het vorige onderzoek in 2018 (4.173 t.o.v. 4.123 huishoudens). Deze verhuiscapaciteit is – net als in 2018 – niet zo 'hard'. Van alle verhuiscapaciteiten wilde in 2018 32% “zeker of zeer waarschijnlijk” verhuizen, terwijl dat nu 34% is. Maar in 2018 wilde van de verhuiscapaciteiten 28% binnen twee jaar verhuizen, terwijl dat nu 25% is. Zie de volgende tabel.

⁷ Ter vergelijking: uit eenzelfde woningbehoefteonderzoek dat BMC de afgelopen jaren heeft uitgevoerd in andere gemeenten bleek de verhuiscapaciteit in de gemeente Halderberge 20%, in Moerdijk 18%, in Goirle 12%, in Lopik 12% en in Gilze en Rijen 11%. In Dalfsen was de verhuiscapaciteit in 2014 20% en in 2018 37%.

⁸ 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% en in 2018 88%.

Tabel 15 Verhuisgeneidheid 2022 vergeleken met 2018

2022	Huishoudens die willen verhuizen		Waarvan binnen 2 jaar		Waarvan binnen 3 en 5 jaar	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Wil zeker of (zeer) waarschijnlijk verhuizen	1.407	34%	347	25%	3.759	75%
Wil misschien verhuizen	2.749	66%				
Totaal	4.156	100%				
2018	Huishoudens die willen verhuizen		Waarvan binnen 2 jaar		Waarvan binnen 3 en 5 jaar	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
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%				

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. Deze redenen werden ook in 2018 al veel genoemd. Nieuw zijn dat ook gezondheidsredenen en zelfstandig of juist samenwonen meerdere keren worden genoemd.

De belangrijkste reden om *niet* te verhuizen is dat de bewoners tevreden zijn met de woning en de woonomgeving. Respondenten noemen bijvoorbeeld: "Fijne buurt en fijn huis" of "prachtige omgeving (rust), heerlijk huis, vriendelijke mensen". Soms wordt die tevredenheid echter ook gecombineerd met het feit dat mensen niet *kunnen* verhuizen: de gewenste woning is niet beschikbaar, of niet betaalbaar. Bijvoorbeeld: "Koopwoningen te duur. We wonen in een fijne buurt" of "kinderen (24 en 23) kunnen geen huis vinden."

5.3 Gewenste kern en woningtypen doorstromers

Van de doorstromers is 52% op zoek naar een woning in de kern Dalfsen, 26% naar een woning in Nieuwleusen, 15% naar een woning in Lemelerveld, 4% naar een woning in Oudleusen en 3% naar een woning in Hoonhorst.

De meeste doorstromers zijn op zoek naar een vrijstaande woning (27%), een appartement (24%), of een patiowoning of bungalow (12%). Als open antwoord bij deze vraag is door 16 respondenten een senioren- of ouderenwoning of een woning met zorg genoemd, zoals bijvoorbeeld: "seniorenwoning", "verzorgingshuis", "mantelzorgwoning bij kinderen", "aanleunwoning" of "Knarrenhof". Ook zijn er respondenten die aangeven dat ze gelijkvloers willen wonen.

Ongeveer tweederde (69%) van de huishoudens is op zoek naar een woning met drie of vier kamers, 26% naar een woning met vijf of meer kamers en 5% wil een één- of tweekamerwoning.

5.4 Gewenste koop- en huurwoningen doorstromers

Van de doorstromers is 78% op zoek naar een koopwoning en 22% naar een huurwoning. Opvallend is dat de huishoudens in de leeftijdsklasse 65 jaar en ouder minder dan bij de vorige meting in 2018 op zoek zijn naar een huurwoning (40% nu tegen 50% in 2018). De huishoudens in de andere leeftijdsklassen zoeken nog steeds 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. Het aantal neemt toe naarmate het inkomen toeneemt.

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): 70 huishoudens met een netto maandinkomen vanaf € 2.500 zoeken een huurwoning tot € 763. In de tabel is ook te zien dat er 104 huishoudens zijn met een inkomen tot € 2.500 die een huurwoning zoeken met een huurprijs vanaf € 763.

Tabel 16 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
< € 442	0	0	0	10	0	0	10
€ 442 - € 678	18	101	92	44	15	28	298
€ 678 - € 763	10	58	67	60	15	12	222
≥ € 763	0	10	87	7	116	83	303
Totaal	28	169	246	121	146	123	833

Het grootste deel van de doorstromers die een koopwoning zoeken, is op zoek naar een woning in de duurdere segmenten vanaf € 355.000 (55% van de huishoudens). 16% van de huishoudens zoekt een woning met een koopprijs vanaf € 600.000. 14% van de huishoudens zoekt een goedkope woning tot € 275.000.

De meerderheid van de doorstromers is op zoek naar een woning die zeer bruikbaar of redelijk bruikbaar is voor gehandicapten. 20% geeft aan op zoek te zijn naar een woning die zeer bruikbaar is, 39% is op zoek naar een woning die redelijk bruikbaar is, 18% is op zoek naar een woning die enigszins bruikbaar is en voor 23% speelt de vraag of een woning bruikbaar is voor gehandicapten geen rol.

Ruim eenderde van de doorstromers geeft aan op zoek te zijn naar een woning speciaal voor senioren (37%).

5.5 Vertrekkers

In totaal zijn er in de gemeente Dalfsen volgens de enquête 403 huishoudens die binnen vijf jaar willen verhuizen naar een andere gemeente; dit zijn de 'vertrekkers'. Hiervan wonen 184 huishoudens in de kern Dalfsen, 130 in Nieuwleusen, 45 in Lemelerveld, 30 in Hoonhorst en 14 in Oudleusen.

De belangrijkste reden om te verhuizen naar een andere gemeente is dat men dichter bij familie en vrienden wil wonen, of een andere binding met die gemeente heeft. Respondenten geven aan: "Familie en vrienden wonen elders" of "kinderen wonen te ver weg". Respondenten geven ook aan dat ze geen (geschikte) woning kunnen vinden, of dat die te duur is. Het aantal van deze gegeven 'negatieve' vertrekredenen is te klein om hieraan conclusies te kunnen verbinden.

De woningen die door de vertrekkers worden achtergelaten, zijn voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen (37%), 2-onder-1-kap of geschakelde woningen (19%), eengezinsrijtjeswoningen (19%) of appartementen (17%). Meer dan de helft van de woningen die worden achtergelaten hebben vijf of meer kamers (61%), 23% heeft drie of vier kamers en 16% heeft één of twee kamers. Er worden veel meer koopwoningen (75%) achtergelaten dan huurwoningen (25%).

5.6 Vestigers

In totaal zijn de *afgelopen* vijf jaar 1.296 vestigers in de gemeente Dalfsen komen wonen; 555 in de kern Dalfsen, 444 in Nieuwleusen, 161 in Lemelerveld, 79 in Oudleusen en 57 in Hoonhorst. Deze huishoudens wonen vooral in vrijstaande woningen (36%), 2-onder-1-kap of geschakelde woningen (29%) of eengezinsrijtjeswoningen (19%). De woningen hebben vrijwel allemaal drie of meer kamers (90%). De vestigers wonen veel vaker in een koopwoning (84%) dan in een huurwoning (16%).

Voor dit onderzoek wordt ervan uitgegaan dat ook in de *komende* vijf jaar 1.296 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.

5.7 Starters

In totaal zijn er 1.663 starters die de komende vijf jaar zelfstandig willen gaan wonen in de gemeente Dalfsen. Van de starters zoekt 45% een woning in de kern Dalfsen, 33% een woning in Nieuwleusen, 15% in Lemelerveld, 5% in Oudleusen en 3% in Hoonhorst. De starters zijn vooral op zoek naar een eengezinsrijtjeswoning (31%), een 2-onder-1-kap of geschakelde woning (24%), of een kleine woning of tiny house (21%). 77% van de starters is op zoek naar een drie- of vierkamerwoning.

Bijna driekwart van de starters (71%) is op zoek naar een koopwoning en 29% zoekt naar een huurwoning. De grote voorkeur voor een koopwoning blijkt ook uit de jongerenenquête (zie bijlage 1, bij vraag 7). Van de starters die op zoek zijn naar een koopwoning, zoekt 60% een woning in de laagste prijsklasse (tot € 275.000) en nog 35% in de prijsklasse daar net boven (tot € 355.000). Starters zoeken huurwoningen voornamelijk in de prijsklasse € 442 tot € 678 (61%), 18% zoekt in de

prijsklasse € 763 tot € 1.000 en 15% in de prijsklasse € 678 tot € 763. Geen enkele starters zoekt boven de € 1.000 per maand.

Aanvullend aan deze informatie op basis van de 'grote' enquête blijkt verder uit het jongerenonderzoek dat bijna alle jongeren uit Dalfsen (97%) zich wel eens zorgen maken of ze een fijne woning kunnen vinden en dat meer dan de helft van hen (62%) samen met anderen hun eigen woning zou willen bouwen als dat goedkoper is (zie bijlage 1, bij vraag 4 resp. vraag 9).

5.8 75-plussers

De 75-plussers wonen vooral in vrijstaande woningen (tweevijfde), twee-onder-1 kap woningen (een kwart) of eengezinsrijtjeswoningen (13%). Vergeleken met alle huishoudens wonen ze ook relatief vaak in patiowoningen of bungalows (9% resp. 3%) of appartementen (6% resp. 3%). 75-plushuishoudens wonen gemiddeld genomen iets kleiner dan alle huishoudens, 50% geeft aan dat hun woning vijf of meer kamers heeft, ten opzichte van 59% bij alle huishoudens.

Ruim de helft (57%) van de 75-plushuishoudens geeft aan dat hun woning in elk geval redelijk bruikbaar is voor gehandicapten. Bij alle huishoudens is dat 41%. 75-plussers wonen iets vaker dan gemiddeld in een woning met een waarde van minder dan € 355.000 (39% resp. 31%) en meer dan € 600.000. Bij de huurwoningen ligt het wat gedifferentieerder: ze wonen iets minder vaak in de prijsklasse € 678 tot € 763 (16% resp. 20%) en vaker in het segment er net boven (11% resp. 6%).

75-plushuishoudens wonen vaker dan andere huishoudens van 50 jaar en ouder in woningen die (met of zonder aanpassingen) geschikt zijn om langer thuis te wonen. Uit de volgende tabel blijkt dat 85% van de 75-plushuishoudens in een woning woont die geschikt is om langer thuis te wonen. Bij alle huishoudens van 50 jaar en ouder is dat 81%. Bij het vorige onderzoek in 2018 waren deze percentages iets lager (82% bij de 75-plushuishoudens en 80% bij alle huishoudens van 50 jaar en ouder). De hogere aandelen nu zijn waarschijnlijk het gevolg van de nieuwbouw van voor ouderen geschikte woningen.

Tabel 17 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	744	548	586	1.878
Ja, maar daar zijn dan wel aanpassingen voor nodig	2.071	1.177	1.067	4.315
Nee	581	140	134	855
Weet ik niet	240	180	155	575
Totaal	3.636	2.045	1.942	7.623

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 (272 keer), aanpassingen aan de badkamer/wc (173 keer), de slaapkamer naar beneden of in elk geval gelijkvloers met de badkamer (131 keer) en het verwijderen van drempels en dergelijke (85 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 (64%) geeft aan dat dat (waarschijnlijk) ook kan. Ongeveer een op de zeven geeft aan dat ze wel thuis zouden willen blijven wonen, maar dat dat (waarschijnlijk) niet kan.

Tabel 18 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	1.658	1.216	1.237	4.111
Ik zou wel willen, maar dat kan (waarschijnlijk) niet	612	274	275	1.161
Nee, dat zou ik niet willen	782	314	159	1.255
Weet ik niet	581	246	270	1.097
Totaal	3.633	2.050	1.941	7.624

Opvallend is het hoge percentage 75-plussers dat aangeeft te willen verhuizen (40%), ten opzichte van 35% bij de totale bevolking. Bij het vorige onderzoek was dit percentage overigens nog hoger: 47% bij 75-plussers ten opzichte van 37% bij de totale bevolking. Over het algemeen blijkt dat de verhuisgeneigdheid kleiner wordt naarmate de huishoudens ouder zijn. In Dalfsen is het patroon echter dat de wens tot verhuizen een U-vorm heeft, met de laagste wens in de leeftijdsgroep 50 t/m 64 jaar.

Vrijwel alle 75-plussers die willen verhuizen, willen verhuizen binnen de gemeente Dalfsen (94%). De 75-plussers zijn vooral op zoek naar een appartement (62%) of naar een patiuwoning of bungalow (21%). Anders dan alle huishoudens zijn 75-plushuishoudens vooral op zoek naar een huurwoning (54%). De 75-plushuishoudens zijn op zoek naar een iets kleinere woning dan alle woningzoekenden: 92% van de 75-plushuishoudens wil een woning met drie of vier kamers, en 8% wil een woning met één of twee kamers.

Het overgrote deel van de 75-plussers (94%) is op zoek naar een woning die in elk geval redelijk bruikbaar is voor gehandicapten. Bij alle huishoudens is dat 59%. Veel 75-plussers zijn op zoek naar een woning speciaal voor ouderen: 83%. Overigens zoekt ook 82% van de 65- tot 74-jarigen naar een senioren-geschikte woning.

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 woningaanbod⁹ van de komende vijf jaar (2022 t/m 2026) 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 2.556 woningen, ofwel een statistisch tekort van 2.556 woningen in vijf jaar, dus gemiddeld 511 woningen per jaar.

Tabel 19 Woningvraag en -aanbod 2022-2026

Vraag en aanbod	Woningen
Woningvraag	
Totale woningvraag	6.729
- Doorstromers	3.770
- Starters	1.663
- Vestigers	1.296
Woningaanbod	
Totaal woningaanbod	4.173
- Doorstromers	3.770
- Vertrekkers	403
Vraagoverschot	2.556

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

Het berekende vraagoverschot van 2.556 woningen is veel groter dan bij het vorige onderzoek in 2018. Toen bedroeg het berekende vraagoverschot 1.327 woningen. In 2018 was het overigens al veel hoger dan in 2014 (565), terwijl de manier waarop het vraagoverschot in 2014, 2018 en nu is berekend, exact hetzelfde is.

Het grote vraagoverschot in 2022 wordt veroorzaakt door een veel groter aantal vestigers (+368) en een bijna-verdubbeling van het aantal starters (+776) ten opzichte van 2018. Het aantal doorstromers is nagenoeg gelijk, maar aangezien zij na verhuizing een woning achterlaten zijn ze voor het vraagoverschot sowieso niet van belang. Zie de volgende tabel.

⁹ 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 20 Vraagoverschot in 2022-2026 vergeleken met 2014-2018 en 2018-2022

Vraag en aanbod	Woningen		
	2022-2026	2018-2022	2014-2018
Woningvraag			
Totale woningvraag	6.729	5.450	2.691
- Doorstromers	3.770	3.635	1.740
- Starters	1.663	887	577
- Vestigers	1.296	928	374
Woningaanbod			
Totaal woningaanbod	4.173	4.123	2.126
- Doorstromers	3.770	3.635	1.740
- Vertrekkers	403	488	386
Vraagoverschot	2.556	1.327	565

6.2 Overschot en tekorten aan woningen

In totaal is er dus een statistisch tekort van 2.556 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 21 Vraagoverschot 2022-2026 naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse

	Dalfsen	Nieuw-leusen	Lemeler-veld	Oud-leusen	Hoonhorst	Gemeente
Eengezinskoopwoning						
< € 275.000	172	192	81	24	29	497
€ 275.000 - € 355.000	227	131	26	-25	42	402
€ 355.000 - € 600.000	86	18	35	49	-25	163
≥ € 600.000	80	-61	9	42	2	71
Subtotaal	565	280	151	90	48	1.133
Meergezinskoopwoning						
< € 275.000	249	158	-7	13	11	425
€ 275.000 - € 355.000	48	34	64	-9	2	139
€ 355.000 - € 600.000	-3	9	-5	6	4	12
≥ € 600.000	26	0	0	0	0	26
Subtotaal	320	201	52	10	17	602
Eengezinshuurwoning						
< € 442	11	0	0	0	-4	7
€ 442 - € 678	117	64	52	1	-4	230
€ 678 - € 763	32	9	-4	11	0	47
≥ € 763	49	37	27	0	6	119
Subtotaal	209	110	75	12	-2	403
Meergezinshuurwoning						
< € 442	-31	0	2	0	0	-29
€ 442 - € 678	40	33	15	-11	4	80
€ 678 - € 763	95	56	4	-4	0	150
≥ € 763	135	72	4	0	0	211
Subtotaal	239	161	25	-15	4	412
Totaal	1.333	752	303	97	67	2.556

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. De enige uitzondering daarop zijn meergezinshuurwoningen met een huur onder de € 442.
- Alle kernen hebben een vraagoverschot. In enkele gevallen is er binnen een kern wel een overschot van een bepaald type woning, maar vanuit de andere kernen is daar altijd wel vraag naar.

In de volgende paragrafen zijn de totale woningvraag (paragraaf 6.3) en het totale 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 22 Woningvraag naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse

	Dalfsen	Nieuw-leusen	Lemeler-veld	Oud-leusen	Hoonhorst	Gemeente
Eengezinskoopwoning						
< € 275.000	181	259	105	30	33	608
€ 275.000 - € 355.000	340	327	137	40	53	898
€ 355.000 - € 600.000	715	493	233	107	48	1.596
≥ € 600.000	421	142	58	54	22	696
Subtotaal	1.657	1.221	533	231	156	3.798
Meergezinskoopwoning						
< € 275.000	282	220	61	19	15	598
€ 275.000 - € 355.000	322	87	149	13	24	594
€ 355.000 - € 600.000	143	18	4	6	4	176
≥ € 600.000	26	0	0	0	0	26
Subtotaal	773	325	214	38	43	1.394
Eengezinshuurwoning						
< € 442	11	9	0	0	0	20
€ 442 - € 678	160	99	84	4	12	358
€ 678 - € 763	43	18	5	11	4	81
≥ € 763	66	46	27	0	6	145
Subtotaal	280	172	116	15	22	604
Meergezinshuurwoning						
< € 442	21	0	6	0	0	27
€ 442 - € 678	209	100	51	0	8	367
€ 678 - € 763	163	83	36	10	0	292
≥ € 763	151	72	18	0	0	241
Subtotaal	544	255	111	10	8	927
Totaal	3.254	1.973	974	294	229	6.729

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 23 Woningaanbod naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse

	Dalfsen	Nieuw-leusen	Lemeler-veld	Oud-leusen	Hoonhorst	Gemeente
Eengezinskoopwoning						
< € 275.000	9	67	24	6	4	111
€ 275.000 - € 355.000	113	196	111	65	11	496
€ 355.000 - € 600.000	629	475	198	58	73	1.433
≥ € 600.000	341	203	49	12	20	625
Subtotaal	1.092	941	382	141	108	2.665
Meergezinskoopwoning						
< € 275.000	33	62	68	6	4	173
€ 275.000 - € 355.000	274	53	85	22	22	455
€ 355.000 - € 600.000	146	9	9	0	0	164
≥ € 600.000	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	453	124	162	28	26	792
Eengezinshuurwoning						
< € 442	0	9	0	0	4	13
€ 442 - € 678	43	35	32	3	16	128
€ 678 - € 763	11	9	9	0	4	34
≥ € 763	17	9	0	0	0	26
Subtotaal	71	62	41	3	24	201
Meergezinshuurwoning						
< € 442	52	0	4	0	0	56
€ 442 - € 678	169	67	36	11	4	287
€ 678 - € 763	68	27	32	14	0	142
≥ € 763	16	0	14	0	0	30
Subtotaal	305	94	86	25	4	515
Totaal	1.921	1.221	671	197	162	4.173

Opvallend in het aanbod is dat er in het geheel geen meergezinskoopwoningen in de prijsklassen boven € 600.000 beschikbaar komen. In de kern Dalfsen is daar wél vraag naar.

Bijlage 1: uitkomsten jongerenenquête

In het grote enquêteonderzoek is aan ouderen met inwonende kinderen van 18 jaar of ouder gevraagd wat de woonwens van die kinderen is. Om de betrokkenheid van jongeren uit de gemeente te vergroten en hen enkele specifieke vragen over het wonen te kunnen stellen, is aanvullend aan het 'grote' enquêteonderzoek een korte vragenlijst voor jongeren opgesteld die via diverse social media is verspreid. In deze bijlage staan de uitkomsten van die jongerenenquête.

In totaal zijn op deze vragenlijst 407 reacties binnengekomen. Voor dit type onderzoek onder deze doelgroep is dat een groot aantal. Onder de reacties waren er 36 van jongeren onder de 18 jaar en 53 van personen van 30 jaar of ouder. Omdat het de bedoeling was om de behoeften van jongeren te peilen, met als subdoel om te zien in hoeverre ouders de wensen van hun kinderen goed representeren in de reguliere enquête, zijn deze twee groepen uitgefilterd. Hierdoor bleven nog 318 respondenten over in de leeftijd 18 tot 30 jaar, net als in de reguliere enquête. Deze groep is uitgesplitst in drie groepen (18 t/m 22 jaar, 23 t/m 26 jaar en 27 t/m 29 jaar)¹⁰ omdat kan worden verwacht dat zij in verschillende levensfasen zitten en daardoor waarschijnlijk andere woonbehoeftes hebben.

De weergegeven resultaten zijn niet gewogen en niet opgehoogd. Alle percentages zijn dus percentages uit de respons en géén percentages onder "jongeren in Dalfsen". Wees met name voorzichtig met het interpreteren van de resultaten van de 27- t/m 29-jarigen: het gaat hier om slechts 11 respondenten.

1. Waar woon je?

	18 t/m 22	23 t/m 26	27 t/m 29	Totaal
Dalfsen (kern)	40%	42%	18%	40%
Nieuwleusen	28%	27%	36%	28%
Lemelerveld	16%	12%	9%	15%
Oudleusen	5%	8%	9%	6%
Hoonhorst	6%	6%	18%	6%
Buiten de gemeente Dalfsen	5%	4%	9%	5%

2. Hoe oud ben je?

	Aantal	%
18 t/m 22 jaar	194	61%
23 t/m 26 jaar	113	36%
27 t/m 29 jaar	11	3%
Totaal	318	100%

¹⁰ Dit is een veel gebruikte onderverdeling. Voor 18- t/m 22-jarigen geldt de Jeugdwet en voor 23- t/m 27-jarigen geldt een aantal specifieke wetten voor jongvolwassenen.

3. Woon je bij je ouders of zelfstandig?

	18 t/m 22	23 t/m 26	27 t/m 29	Totaal
Bij mijn ouders/verzorgers	93%	66%	36%	82%
Zelfstandig	6%	30%	64%	17%
Anders	1%	4%	0%	2%

4. Maak je je weleens zorgen of je een fijn huis kunt vinden?

	18 t/m 22	23 t/m 26	27 t/m 29	Totaal
Ja	99%	96%	91%	97%
Nee	1%	4%	9%	3%

5. Blijf je in de toekomst in de gemeente Dalfsen wonen?

	18 t/m 22	23 t/m 26	27 t/m 29	Totaal
Ja	73%	81%	82%	76%
Nee	1%	0%	0%	1%
Maakt mij niet uit	5%	3%	9%	4%
Weet ik niet	21%	16%	9%	19%

6. Wat is voor jou een belangrijke reden om in de gemeente Dalfsen te blijven wonen?

De meest genoemde redenen hier zijn vrienden, familie en sociaal netwerk, en werk, de fijne omgeving, de nabijheid van Zwolle en de rust.

7. Wil je als eerstvolgende woning een koop- of huurwoning?

	18 t/m 22	23 t/m 26	27 t/m 29	Totaal
Koopwoning	70%	79%	90%	74%
Huurwoning	10%	7%	0%	8%
Maakt mij niet uit	20%	14%	10%	18%

8. Wil je een woning voor jezelf alleen of samen met iemand anders/anderen?

	18 t/m 22	23 t/m 26	27 t/m 29	Totaal
Mezelf	34%	46%	30%	38%
Samen	48%	49%	70%	49%
Ik wil nog geen andere woning	2%	1%	0%	1%
Weet ik niet	16%	5%	0%	12%

9. Zou je samen met anderen je eigen huis willen bouwen als dat goedkoper is, zoals collectief bouwen met meerdere personen (ook wel CPO genoemd).

	18 t/m 22	23 t/m 26	27 t/m 29	Totaal
Ja	61%	67%	20%	62%
Nee	12%	16%	20%	14%
Weet ik niet	26%	17%	60%	24%

10. Zou je ook in een veel kleiner huis willen wonen als dat in je vaste lasten scheelt?

	18 t/m 22	23 t/m 26	27 t/m 29	Totaal
Zeker	20%	20%	10%	20%
Misschien	51%	38%	40%	46%
Nee	25%	39%	50%	31%
Weet ik niet	4%	3%	0%	4%

11. Wil je nog iets kwijt? Laat het ons weten!

Bij de open vraag aan het eind komt een aantal thema's vaak terug. Bij de 18- tot 22-jarigen is dat de wens voor betaalbare starterswoningen of betaalbare kleine woningen en de frustratie dat (koop)woningen vaak naar mensen van buiten Dalfsen gaan. Zij opperen ook innovatieve oplossingen te overwegen, zoals het toestaan van het bouwen van een woning op de grond van hun ouders.

Bij de 23- tot 26-jarigen en de 27- tot 29-jarigen spelen dezelfde thema's, maar wat bij hen ook meerdere keren wordt aangekaart, is dat zij door hun inkomen enerzijds niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar anderzijds geen koopwoning kunnen betalen. Kavels voor redelijke prijzen worden ook vaker genoemd. Er spreekt duidelijk frustratie dat er voor hen te weinig wordt gebouwd.

Een opvallend contrast is dat de groep 18- tot 22-jarigen meerdere keren noemt "Hoop op ...", maar dat dit bij de oudere groepen geen enkele keer wordt genoemd.

Bijlage 2: analyse papieren vragenlijst

Bij dit onderzoek is aan de respondenten die de online enquête niet wilden of konden invullen, de optie gegeven om een papieren vragenlijst in te vullen. Van de 1.460 respondenten hebben 83 personen de vragenlijst op papier ingevuld. Dit is een klein aandeel (ongeveer 6%).

Daarom is onderzocht in hoeverre de respondenten die de papieren vragenlijst hebben ingevuld een bijzondere groep vormen. Want als dat zo is, is het belangrijk om ook hun reactie te ontvangen en dus ook de volgende keer de optie van de papieren vragenlijst aan te bieden. En als de antwoorden van hen niet significant afwijken van die van de respondenten die de vragenlijst online hebben ingevuld, zijn er redenen om deze optie de volgende keer niet aan te bieden.

Hieronder staan de overeenkomsten en verschillen tussen de respondenten die de vragenlijst op papier hebben ingevuld (hieronder: 'ze') en de respondenten die de vragenlijst online hebben ingevuld (hieronder: 'onliners'):

- Overeenkomsten:
 - Ze zijn hetzelfde verdeeld over de kernen als de 'onliners'.
 - Er is geen verschil qua verhuishwensen of woonduur.
 - De koop- en huurprijs van hun woningen verschilt niet echt.
 - Ze zijn niet vaker doorstromer, vertrekkers of vestigers dan de onliners.
- Verschillen:
 - Ze zijn bijna allemaal (81 van de 83) 65-plusser.
 - Ze hebben vaker een huurwoning (27%, tegen 10% van de onliners).
 - Ze wonen vaker in de rijtjeswoningen en appartementen.
 - Ze wonen minder vaak in de vrijstaande woningen en de twee-onder-1 kap woningen.
 - Ze wonen vaker in een meergezinshuurwoning en ze zijn ook vaker op zoek naar een meergezinshuurwoning.

Uit deze overeenkomsten en verschillen kan worden geconcludeerd dat als de gemeente de optie van de papieren vragenlijsten de volgende keer niet meer aanbiedt, de respons van ouderen kleiner is, nog meer dan nu vooral eigenaar-bewoners de vragenlijst invullen en bij zowel de huidige woning als de gewenste woning het accent bij de groep ouderen wat verschuift van de eenvoudiger woningtypes naar de luxere woningtypes.