

# ***Marktonderzoek bouwgrond woningbouw 2014-2018 in Dalfsen***

**De behoefte aan bouwgrond voor woningen in Dalfsen 2014-2018**

# INHOUD

HOOFDSTUK 1	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	1
1.1	Conclusies	1
1.2	Aanbevelingen	2
HOOFDSTUK 2	AANLEIDING EN DOEL	3
2.1	Onderzoeksvraag en opdracht	3
2.2	Kernindeling en respons	4
2.3	Begripsbepaling	4
2.4	Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 3	DEMOGRAFIE	6
3.1	Bevolkingsprognose	6
3.2	Huishoudensprognose	7
3.3	Gemiddelde huishoudensgrootte	7
HOOFDSTUK 4	DE HUIDIGE WONINGVOORRAAD	9
4.1	Woningtype en grootte	9
4.2	Koop- en huurwoningen	9
4.3	Kenmerken woningen en leeftijdsklassen huishoudens	10
4.4	Kenmerken woningen en inkomensklassen huishoudens	11
4.5	Betaalbaarheid	12
HOOFDSTUK 5	VERHUISGENEIGDHEID EN WONINGBEHOEFTE	15
5.1	Verhuisgeneigdheid en doorstromers	15
5.2	Belangrijkste redenen om wel en niet te verhuizen	15
5.3	Gewenste woningtypen doorstromers	15
5.4	Gewenste koop- en huurwoningen doorstromers	16
5.5	Vertrekkers	17
5.6	Vestigers	18
5.7	Starters	18
5.8	Jongeren die vertrekken	18
5.9	Jongeren die terugkomen	18

HOOFDSTUK 6	CONFRONTATIE VAN WONINGVRAAG EN -AANBOD	19
6.1	Groepen woningvragers en aanbieders	19
6.2	Overschot en tekorten aan woningen	20
6.3	Totale woningvraag	21
6.4	Totaal woningaanbod	21
6.5	Gecorrigeerd tekort aan woningen	22

## Hoofdstuk 1

### Conclusies en aanbevelingen

Dit rapport bevat de uitkomsten van het marktonderzoek naar bouwgrond voor woningbouw dat in het najaar van 2013 is gehouden in de gemeente Dalfsen. Op basis van dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. Gelet op het doel van dit onderzoek zijn de conclusies en aanbevelingen beperkt tot het berekende woningtekort.

#### 1.1 Conclusies

1. De positieve ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de gemeente Dalfsen lijkt zich de komende jaren voort te zetten.
2. De berekende woningvraag is namelijk groter dan het woningaanbod in de bestaande voorraad. Er is sprake van een statistisch tekort van 565 woningen in de periode 2014 t/m 2018. Per jaar gaat het om gemiddeld 113 woningen.
3. Deze vermelde aantallen zijn gebaseerd op de aanname dat alle verhuishwensen worden gehonoreerd. Een deel van de verhuishwensen mag (vanwege formele toewijzingsregels) of zal (vanwege de huidige crisis op de woningmarkt) echter niet worden gerealiseerd. Als het woningtekort om deze redenen opnieuw wordt berekend, wordt het tekort gereduceerd tot 456 woningen in de periode 2014 t/m 2018. Per jaar gaat het om gemiddeld 91 woningen.
4. Een nadere beschouwing van dat berekende tekort van 456 woningen leert dat de woningen waaraan een tekort bestaat, vooral zijn:
  - meergezinskoopwoningen, vooral woningen in de lagere kooprijsklassen en vooral in de kern Dalfsen.
  - eengezinshuurwoningen, vooral woningen in de prijsklassen tot € 681 en vooral in de kernen Dalfsen en Nieuwleusen.
  - meergezinshuurwoningen, in alle prijsklassen en vooral in de kernen Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld.
5. Het berekende tekort van gemiddeld 91 woningen per jaar zou de komende jaren door nieuwbouw moeten worden weggenomen om evenwicht te bereiken tussen de woningvraag en het woningaanbod. Dit berekende aantal is wat kleiner dan het gemiddelde aantal woningen dat volgens de recente planning van de gemeente wordt opgeleverd in 2014 t/m 2016: gemiddeld 136 woningen per jaar.
6. De meeste doorstromers zijn op zoek naar een appartement (27%), een vrijstaande woning (22%), een 2-onder-1-kap (17%) of een patio of bungalow (15%).
7. 19% van de doorstromers wil een nieuwbouwwoning en 15% wil een bouwkaavel. Een derde van deze doorstromers zou de nieuwbouwwoning of bouwkaavel ook willen als er geen gasvoorziening in de wijk is.

## 1.2 Aanbevelingen

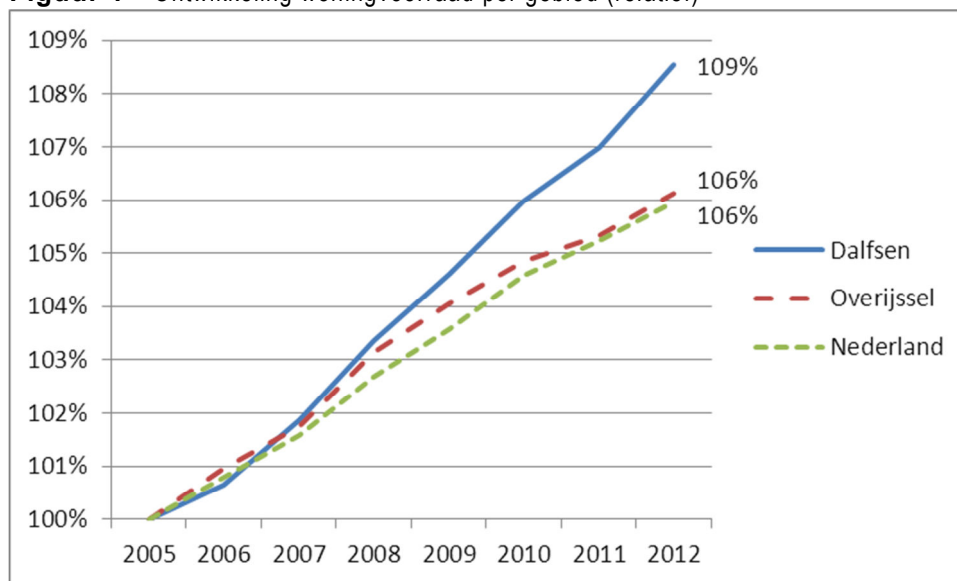
1. Verlaag het uitgiftetempo van woningbouwplannen van gemiddeld 136 woningen per jaar (conform de huidige planning voor de periode 2014 t/m 2016) tot gemiddeld 91 woningen per jaar, indien dit juridisch nog mogelijk is.
2. Zoek ook voor de periode na 2016 geschikte woningbouwlocaties.
3. Stem de woningdifferentiatie van de bouwplannen af op de uitkomsten van dit onderzoek. Dit betekent vooral een grote nadruk op meergezinswoningen (zowel koop als huur).
4. Wees desalniettemin voorzichtig met het toevoegen van veel meergezinswoningen (vooral appartementen) omdat de doelgroep die hieraan behoefte heeft – de ouderen – een kritische groep is. Over het algemeen vinden ouderen appartementen uitsluitend interessant als de woningen voldoen aan de volgende vier voorwaarden:
  - minimaal drie kamers;
  - groot balkon;
  - op een goede locatie (nabij voorzieningen);
  - goede prijs/kwaliteit verhouding.

## Hoofdstuk 2

### Aanleiding en doel

Vanaf 2008 is het crisis op de woningmarkt in Nederland: verkoopprijzen zijn gedaald, het aantal te koop staande woningen is sterk gestegen en huishoudens willen wel verhuizen, maar doen dat niet omdat ze onvoldoende vertrouwen hebben in de toekomst. Die ontwikkeling is in heel Nederland te zien, maar lijkt aan de gemeente Dalfsen voorbij te gaan. In Dalfsen zijn ook vanaf 2008 nog veel woningen gebouwd (en dus verkocht en verhuurd). Zie figuur 1, waarin een vergelijking is gemaakt met de groei van het aantal woningen in Overijssel en heel Nederland (de woningvoorraad begin 2005 is op 100% gesteld). Tot en met 2007, dus vóór de crisis op de woningmarkt, lopen de lijnen parallel; na 2008 is de relatieve groei van de woningvoorraad in Dalfsen anderhalf keer zo sterk als in de provincie en landelijk.

**Figuur 1** Ontwikkeling woningvoorraad per gebied (relatief)



Bron: CBS Statline

#### 2.1 Onderzoeksvraag en opdracht

Het is de vraag of de relatief positieve ontwikkeling in Dalfsen zich voortzet. In de *Woonvisie gemeente Dalfsen 2011-2016* staat vermeld dat de harde nieuwbouwplannen voor de periode 2011 t/m 2020 ruimte bieden voor 1.485 woningen. Dit zijn gemiddeld bijna 150 woningen per jaar. Volgens de actuele planning van de gemeente worden de komende drie jaar (2014 t/m 2016) in totaal 407 woningen opgeleverd. Dat zijn gemiddeld 136 woningen per jaar.

Is deze verwachte groei reëel? In veel gemeenten met bouwgrond in eigendom worden forse verliezen geleden omdat bouwplannen worden uitgesteld of zelfs

geschrappt. De gemeenteraad van Dalfsen wil daarom weten of de geplande groei van de woningvoorraad overeenkomt met de feitelijke woningbehoefte.

Om antwoord te krijgen op deze vraag heeft BMC in het najaar van 2013 in opdracht van de gemeente Dalfsen een enquêteonderzoek uitgevoerd onder de huishoudens van de gemeente. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze rapportage beschreven. Bij dit hoofdrapport behoort het *Bijlageboek Marktonderzoek bouwgrond woningbouw 2014-2018 in Dalfsen*, waarin veel achtergrondtabellen zijn opgenomen.

## 2.2 Kernindeling en respons

De gemeente Dalfsen bestaat uit drie grotere kernen: Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld. De overige kernen, buurtschappen en het buitengebied zijn in dit onderzoek samengenomen. Deze laatste groep is in de tabellen aangeduid met 'Overig' en in de tekst met 'buitengebied'.

Op basis van een getrokken steekproef in de gemeente Dalfsen zijn 2.193 huishoudens uitgenodigd om de onlinevragenlijst in te vullen. Na twee weken zijn de huishoudens gebeld die de vragenlijst nog niet hebben ingevuld. Aan hen is gevraagd of zij dat alsnog willen doen, dan wel of zij hun antwoorden willen doorgeven aan de enquêteur. In tabel 1 staat het aantal huishoudens per kern weergegeven en de behaalde respons.

**Tabel 1** Aantal huishoudens en respons per kern van Dalfsen

Kern	Aantal huishoudens ( <i>cursief = inschatting</i> )	Behaalde respons
Dalfsen	2.900	336
Nieuwleusen	2.310	305
Lemelerveld	1.230	211
Overig	4.265	155
<b>Totaal</b>	<b>10.705</b>	<b>1.007</b>

## 2.3 Begripsbepaling

Hieronder worden enkele 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 Dalfsen.
- Eengezinswoning: een woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen en aaneen gebouwde woningen, zoals 2-onder-1-kap en rijtjeswoningen.
- 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.

- Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE): een vorm van kopen van een woning met korting en een terugkoopregeling, veelal aan een woningcorporatie, zodat de woning beschikbaar blijft voor de doelgroep.
- Meergezinswoning: een woning die twee of meer complete wooneenheden bevat, meestal bewoond door afzonderlijke huishoudens. Hieronder vallen appartementen, flats en beneden- en bovenwoningen.
- Senioren: personen die 65 jaar of ouder zijn.
- Seniorenwoning: een woning die geschikt is voor de bewoning door senioren 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 (woonstarter): een huishouden dat nog niet beschikt over een zelfstandige woonruimte. Het gaat om inwonende kinderen die binnen vijf jaar zelfstandig willen gaan wonen in Dalfsen.
- Vertrekker: een huishouden dat reeds zelfstandig woont en binnen vijf jaar wil verhuizen naar een andere zelfstandige woning buiten Dalfsen.
- Vestiger: een huishouden dat in de *afgelopen* vijf jaar naar Dalfsen is verhuisd, danwel een huishouden dat de *komende* vijf jaar naar Dalfsen zal verhuizen.

#### 2.4 Leeswijzer

Doordat de uitkomsten van het enquêteonderzoek statistisch zijn opgehoogd naar het werkelijk aantal huishoudens in Dalfsen, 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 2011).

#### 3.1 Bevolkingsprognose

In tabel 2 is vermeld wat het verwachte aantal inwoners van de gemeente Dalfsen is tussen 2012 en 2040. Ter vergelijking zijn ook de gegevens van de provincie Overijssel en heel Nederland in de tabel opgenomen. Uit deze tabel blijkt dat voor Dalfsen wordt verwacht dat het inwoneraantal de komende jaren groeit, van 27.432 in 2012 naar 28.742 in 2040.

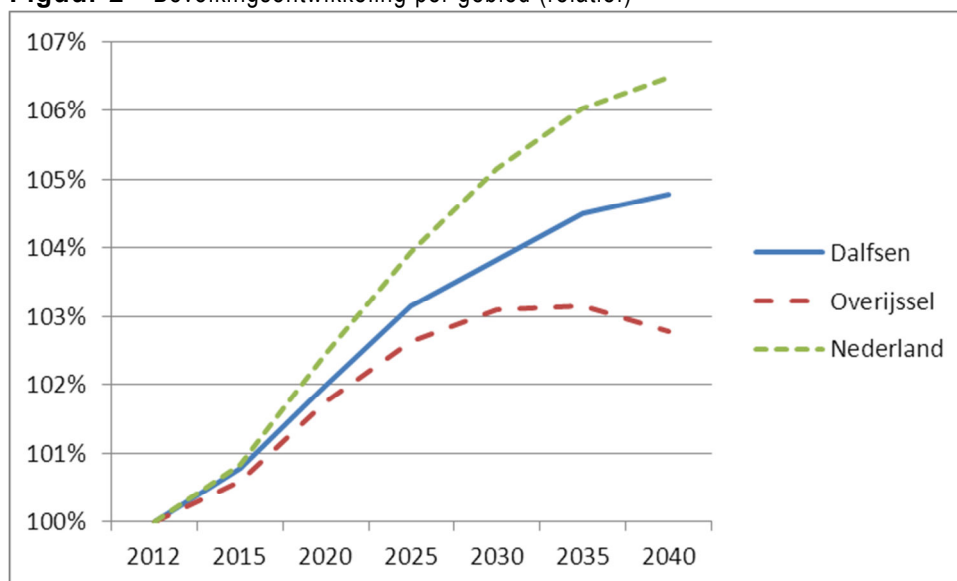
**Tabel 2** Bevolkingsontwikkeling per gebied (absoluut)

	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
<b>Dalfsen</b>	27.432	27.648	27.979	28.298	28.481	28.668	28.742
<b>Overijssel</b>	1.137.668	1.144.377	1.157.565	1.167.559	1.172.951	1.173.641	1.169.243
<b>Nederland</b>	16.730.348	16.870.652	17.141.012	17.389.099	17.593.753	17.739.187	17.815.632

Bron: Primos 2011

In figuur 2 is deze ontwikkeling grafisch weergegeven, waarbij per gebied het aantal inwoners in 2012 op 100% is gesteld. Uit deze grafiek blijkt dat de relatieve ontwikkeling van de bevolking in Dalfsen tussen die van de provincie Overijssel en heel Nederland in ligt. In Overijssel daalt het aantal inwoners na 2035.

**Figuur 2** Bevolkingsontwikkeling per gebied (relatief)



Bron: Primos 2011

### 3.2 Huishoudensprognose

In tabel 3 is vermeld wat de verwachte ontwikkeling is van het aantal huishoudens in de gemeente Dalfsen tussen 2012 en 2040. Uit deze tabel blijkt dat het aantal huishoudens in Dalfsen groeit van 10.705 in 2012 naar 12.485 in 2040. Ter vergelijking zijn ook de gegevens van de provincie Overijssel en heel Nederland in de tabel opgenomen.

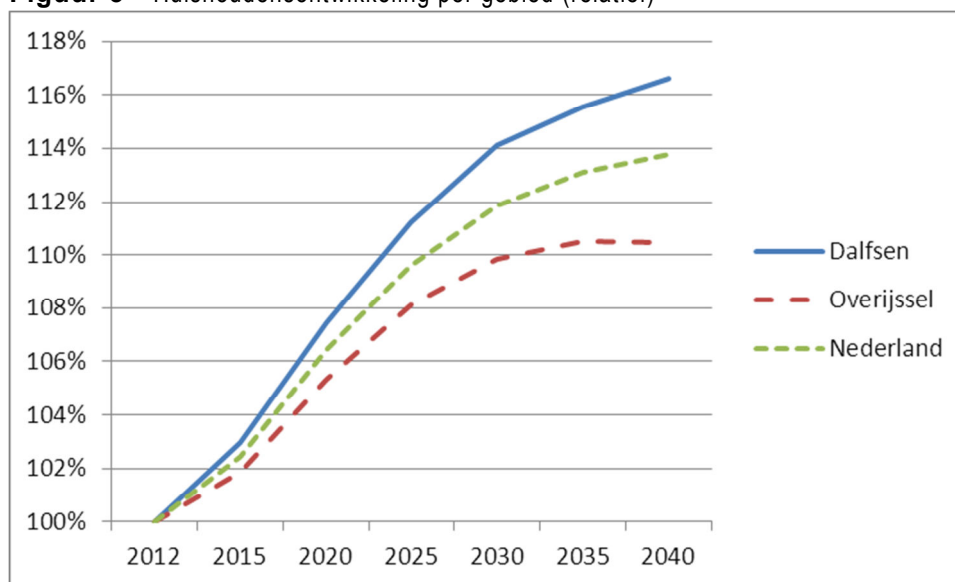
**Tabel 3** Huishoudensontwikkeling per gebied (absoluut)

Gebied	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Dalfsen	10.705	11.021	11.500	11.907	12.218	12.371	12.485
Overijssel	483.064	492.185	508.790	522.251	530.678	533.818	533.591
Nederland	7.512.824	7.694.449	7.995.646	8.235.668	8.403.610	8.498.966	8.548.990

Bron: Primos 2011

In figuur 3 is deze ontwikkeling van het aantal huishoudens grafisch weergegeven, waarbij per gebied het aantal huishoudens in 2012 op 100% is gesteld. Dalfsen heeft vergeleken met de provincie Overijssel en met Nederland als geheel een sterkere groei van het aantal huishoudens. De ontwikkeling van het aantal huishoudens is bepalend voor de ontwikkeling van de vraag naar het aantal woningen. De verwachte groei van het aantal huishoudens in Dalfsen zwakt aan het eind van de prognoseperiode af. Bij de provincie Overijssel en heel Nederland is eenzelfde beeld te zien.

**Figuur 3** Huishoudensontwikkeling per gebied (relatief)



Bron: Primos 2011

### 3.3 Gemiddelde huishoudensgrootte

Op basis van de verwachte groei van het aantal inwoners en huishoudens kan in beeld worden gebracht wat de ontwikkeling is van de gemiddelde huishoudensgrootte. Dat is het gemiddeld aantal personen per huishouden. Als gevolg van het groeiend aandeel kleine huishoudens (alleenstaanden en

eenoudergezinnen) daalt dat gemiddelde aantal al jaren en die ontwikkeling zet zich voort, zowel in Dalfsen, als in Overijssel en heel Nederland. Uit tabel 4 blijkt dat de gemiddelde huishoudensgrootte in Dalfsen daalt van 2,56 in 2012 naar 2,30 in 2040.

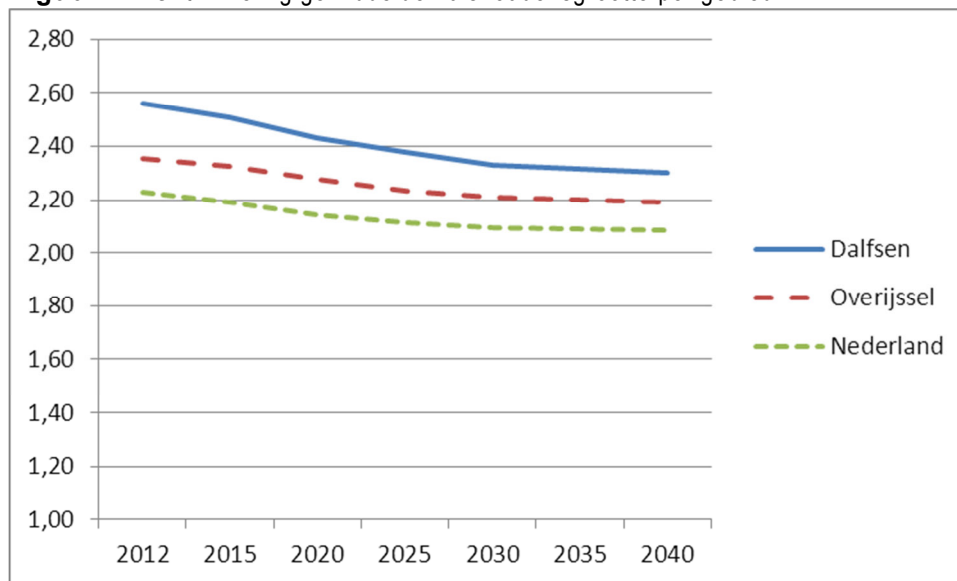
**Tabel 4** Ontwikkeling gemiddelde huishoudensgrootte per gebied

Gebied	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Dalfsen	2,56	2,51	2,43	2,38	2,33	2,32	2,30
Overijssel	2,36	2,33	2,28	2,24	2,21	2,20	2,19
Nederland	2,23	2,19	2,14	2,11	2,09	2,09	2,08

Bron: Primos 2011

In figuur 4 is deze ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte grafisch weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat de gemiddelde huishoudensgrootte in Dalfsen op dit moment groter is dan in heel Overijssel en Nederland en dat dit naar verwachting zo blijft tot 2040.

**Figuur 4** Ontwikkeling gemiddelde huishoudensgrootte per gebied



Bron: Primos 2011

## Hoofdstuk 4

### De huidige woningvoorraad<sup>1</sup>

#### 4.1 Woningtype en grootte

De meest voorkomende woningtypen in de gemeente Dalfsen zijn vrijstaande woningen (34%) en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen (28%). Dalfsen heeft relatief weinig appartementen (2%). Vooral in het buitengebied staan relatief veel bedrijfswoningen. In de kern Dalfsen staan ook relatief veel eengezinsrijtjeswoningen.

**Tabel 5** Woningtype naar kern

Woningtype	Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Overig	Totaal
Vrijstaande eengezinswoning	734	871	326	1.706	3.637
2-onder-1-kap of geschakelde woning	993	750	466	770	2.979
Eengezinsrijtjeswoning	690	326	286	220	1.522
Appartement met of zonder lift	121	114	12	0	246
Bedrijfswoning	43	53	64	825	986
Patiowoning of bungalow	164	106	41	358	669
Anders	155	91	35	385	666
<b>Totaal</b>	<b>2.900</b>	<b>2.310</b>	<b>1.230</b>	<b>4.265</b>	<b>10.705</b>

De woningen in de gemeente Dalfsen zijn groot te noemen: 6.050 van de 10.705 woningen hebben meer dan vijf kamers. Slechts 315 van de 10.705 woningen zijn één- of tweekamerwoningen.

#### 4.2 Koop- en huurwoningen

De woningvoorraad in Dalfsen bestaat voor 84% uit koopwoningen. Voor de kern Dalfsen ligt dit aandeel op 83%, voor Nieuwleusen op 80%, voor Lemelerveld op 84% en voor het buitengebied op 87%.

Ongeveer de helft van de koopwoningen in de gemeente Dalfsen valt in het duurdere segment > € 300.000. Deze duurdere woningen zijn vooral te vinden in de kleinere kernen en in het buitengebied, namelijk 57% van de woningen in het duurdere segment. De huurwoningen vallen vooral in de klasse net onder de aftoppingsgrens (€ 374 tot € 574); 77% van de huurwoningen heeft een huurprijs in deze klasse.

<sup>1</sup> De gegevens in dit hoofdstuk en de volgende hoofdstukken komen, tenzij anders vermeld, uit het enquêteonderzoek in Dalfsen. De uitkomsten zijn berekend op basis van de door respondenten ingevulde vragenlijsten. Dit kan betekenen dat de uitkomsten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

In tabel 6 zijn de woningtypen onderverdeeld naar koop- en huurwoningen. De koopwoningen in de gemeente Dalfsen bestaan voor ruim twee derde uit vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen. De huurwoningen bestaan voor bijna de helft uit eengezinsrijtjeswoningen.

**Tabel 6** Woningtype naar koop en huur

Woningtype	Koopwoning		Huurwoning		Totaal
	Abs.	%	Abs.	%	
Vrijstaande eengezinswoning	3.493	39%	144	9%	3.637
2-onder-1-kap of geschakelde woning	2.634	29%	346	20%	2.979
Eengezinsrijtjeswoning	821	9%	701	42%	1.522
Appartement met of zonder lift	56	1%	190	11%	246
Bedrijfswoning	842	9%	143	8%	986
Patiowoning of bungalow	613	7%	56	3%	669
Anders	558	6%	109	6%	666
<b>Totaal</b>	<b>9.017</b>	<b>100%</b>	<b>1.688</b>	<b>100%</b>	<b>10.705</b>

In de grotere kernen Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld is het beeld terug te zien, dat de koopwoningen vooral vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen zijn en dat de huurwoningen vooral eengezinsrijtjeswoningen zijn. Het buitengebied wijkt hier enigszins van af; ook daar zijn de koopwoningen vooral vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen (61%), maar daarnaast is 19% van de koopwoningen een woning bij een agrarisch bedrijf. De huurwoningen in het buitengebied zijn voor 25% 2-onder-1-kap of geschakelde woningen en voor 25% woningen bij agrarische bedrijven.

#### 4.3 Kenmerken woningen en leeftijdsklassen huishoudens

De verdeling van de woningtypen over de leeftijdsklassen van de huishoudens is in tabel 7 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 in vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen wonen.

**Tabel 7** Woningtype naar leeftijdsklasse

Woningtype	18 t/m 29 jaar		30 t/m 44 jaar		45 t/m 64 jaar		65 jaar en ouder		Totaal
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.
Vrijstaande eengezinswoning	41	15%	465	27%	1.735	37%	1.396	35%	3.637
2-onder-1-kap of geschakelde woning	35	13%	697	40%	1.304	28%	943	24%	2.979
Eengezinsrijtjeswoning	149	55%	319	18%	568	12%	486	12%	1.522
Appartement met of zonder lift	43	16%	9	1%	31	1%	163	4%	246
Bedrijfswoning	0	0%	103	6%	656	14%	227	6%	986
Patiowoning of bungalow	0	0%	83	5%	182	4%	404	10%	669
Anders	0	0%	77	4%	249	5%	340	9%	666
<b>Totaal</b>	<b>269</b>	<b>100%</b>	<b>1.752</b>	<b>100%</b>	<b>4.725</b>	<b>100%</b>	<b>3.959</b>	<b>100%</b>	<b>10.705</b>

De verdeling van de koop- en huurwoningen over de leeftijdsklassen van de huishoudens is te zien in tabel 8. Uit deze tabel blijkt dat het aandeel koopwoningen voor alle leeftijdsklassen groter is dan het aandeel huurwoningen. Bij de jongste huishoudens in de klasse 18 t/m 29 jaar ligt het aandeel koopwoningen lager dan bij de huishoudens in de oudere leeftijdsklassen.

**Tabel 8** Koop- en huurwoningen naar leeftijdsklasse

	18 t/m 29 jaar		30 t/m 44 jaar		45 t/m 64 jaar		65 jaar en ouder		Totaal
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.
<b>Koopwoning</b>	168	62%	1.526	87%	4.244	90%	3.079	78%	9.017
<b>Huurwoning</b>	100	37%	227	13%	482	10%	880	22%	1.688
<b>Totaal</b>	<b>269</b>	<b>100%</b>	<b>1.752</b>	<b>100%</b>	<b>4.725</b>	<b>100%</b>	<b>3.959</b>	<b>100%</b>	<b>10.705</b>

#### 4.4 Kenmerken woningen en inkomensklassen huishoudens

De verdeling van de woningtypen over de inkomensklassen van de huishoudens is in tabel 9 te zien.

Hoewel bij alle inkomensklassen de vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen sterk tot zeer sterk vertegenwoordigd zijn, is het aandeel van deze woningen in de hogere inkomensklassen het sterkst vertegenwoordigd.

**Tabel 9** Woningtype naar inkomen

Woningtype	Tot € 1.500	€ 1.500 - € 2.000	€ 2.000 - € 2.500	Meer dan € 2.500	Totaal
Vrijstaande eengezinswoning	27%	28%	28%	43%	3.637
2-onder-1-kap of geschakelde woning	24%	26%	28%	33%	2.979
Eengezinsrijtjeswoning	22%	20%	20%	7%	1.522
Appartement met of zonder lift	6%	3%	0%	1%	246
Bedrijfswoning	14%	10%	7%	5%	986
Patiowoning of bungalow	3%	5%	7%	6%	669
Anders	4%	8%	11%	6%	666
<b>Totaal</b>	100% 2.492	100% 2.108	100% 2.041	100% 4.065	10.705

De verdeling van de koop- en huurwoningen over de inkomensklassen van de huishoudens is te zien in tabel 10. De huishoudens in de laagste inkomensklasse (tot € 1.500) wonen relatief gezien het minst vaak in een koopwoning (60%). Huishoudens in de hoogste twee inkomensklassen (vanaf € 2.000) wonen bijna allemaal in koopwoningen.

**Tabel 10** Koop- en huurwoningen naar inkomen

	Tot € 1.500	€ 1.500 - € 2.000	€ 2.000 - € 2.500	Meer dan € 2.500	Totaal
<b>Koopwoning</b>	60%	84%	90%	94%	9.017
<b>Huurwoning</b>	40%	16%	10%	6%	1.688
<b>Totaal</b>	100% 2.492	100% 2.108	100% 2.041	100% 4.065	10.705

#### 4.5 Betaalbaarheid

Zoals al uit tabel 10 bleek, wonen huishoudens met een lager inkomen vaker in een huurwoning en mensen met een hoog inkomen vaker in een koopwoning.

Om inzicht te krijgen in de 'goedkope scheefheid' – een huishouden met een hoog inkomen dat woont in een huurwoning met een lagere huurprijs – is de relatie tussen inkomen en huurprijs in tabel 11 weergegeven.

Op grond van nieuwe regelgeving die op 1 januari 2011 in werking is getreden, moeten vrijkomende nieuwe en bestaande sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 681,02 (prijsspeil 2013) voor minimaal 90% worden toegewezen aan huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar inkomen tot € 34.229 (prijsspeil 2013)

en mag de overige maximaal 10% worden toegewezen aan woningzoekenden met een hoger inkomen, waarbij huishoudens met een urgentieverklaring<sup>2</sup> voor gaan.

In het enquêteonderzoek is gevraagd naar netto huishoudinkomens per maand, waarbij een aantal antwoordcategorieën is gebruikt. De vraag welk netto maandinkomen hoort bij een belastbaar jaarinkomen van € 34.229 is niet eenvoudig te beantwoorden, omdat dit afhankelijk is van de persoonlijke situatie van het huishouden. In deze rapportage wordt er gemakshalve van uitgegaan dat een belastbaar jaarinkomen van € 34.229 overeenkomt met een netto maandinkomen van € 2.000.

Op basis van deze nieuwe regels zijn in tabel 11 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).

**Tabel 11** 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
< € 374	104	20	31	0	155
€ 374 - € 574	763	268	92	180	1.303
€ 574 - € 681	85	28	67	50	230
> € 681	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	952	316	190	230	1.688

Van 'goedkope scheefheid' is in Dalfsen sprake: een deel van de huishoudens met een inkomen boven de € 2.000 betaalt maximaal € 681 aan huur. De cijfers geven aan dat 25% van de voorraad woningen met een huurprijs tot € 681 wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen.

Er is in Dalfsen geen sprake van 'dure scheefheid': huishoudens met een inkomen tot € 2.000 die in een huurwoning vanaf € 681 wonen. In Dalfsen zijn er vrijwel geen woningen met een dergelijke hoge huurprijs, want in de tabel is te zien dat ook huishoudens met een inkomen vanaf € 2.000 niet in dergelijke dure huurwoningen wonen.

In tabel 12 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 tabel 11, waarbij de aantallen in de kolommen '€ 2.000 - € 2.500' en 'Meer dan € 2.500' samen zijn genomen.

<sup>2</sup> Urgentiecriteria zijn bijvoorbeeld: medische indicatie, sociale indicatie (bijvoorbeeld gezinsgrootte), leeftijd, datum van inschrijving als woningzoekende, woon-werkafstand en het achterlaten van een schaarse woning.



**Tabel 12** 'Goedkope scheefheid' naar kern

Huurprijs	Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Overig	Totaal
< € 374	0	0	0	31	31
€ 374 - € 574	107	80	21	64	272
€ 574 - € 681	25	36	0	57	117
<b>Totaal</b>	132 (27%)	116 (25%)	21 (11%)	152 (28%)	420 (25%)

Uit deze tabel blijkt dat de 'goedkope scheefheid' relatief het grootst is in het buitengebied (28% van de voorraad woningen met een huurprijs tot € 681 wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen) en het kleinst in Lemelerveld (11% van de voorraad woningen met een huurprijs tot € 681 wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen).

## Hoofdstuk 5

### Verhuisgeneigdheid en woningbehoefte

#### 5.1 Verhuisgeneigdheid en doorstromers

In de gemeente Dalfsen wil 20% van de huishoudens binnen nu en vijf jaar verhuizen. Dit is een tamelijk hoog percentage<sup>3</sup>. Van deze groep geeft 82% aan een woning te zoeken binnen de gemeente Dalfsen. De binding met de eigen gemeente is dus groot<sup>4</sup>. In tabel 13 is te zien dat de verhuisgeneigdheid het grootst is in de kern Dalfsen (24%) en dat de binding met de eigen gemeente het grootst is in Lemelerveld (92%).

**Tabel 13** Verhuisgeneigdheid

	Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Overig	Totaal
Wil binnen 5 jaar verhuizen	24%	22%	18%	16%	20%
Zoekt woning binnen Dalfsen	89%	81%	92%	72%	82%

In totaal gaat het om 1.740 huishoudens die binnen nu en vijf jaar willen verhuizen binnen Dalfsen. Deze bewoners, de 'doorstromers' genoemd, zijn dus op zoek naar een andere woning in Dalfsen.

#### 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 de leeftijd en het feit dat de kinderen de deur uit zijn, wordt vaak als reden genoemd om te willen verhuizen.

De belangrijkste reden om *niet* te verhuizen is dat de bewoners tevreden zijn met de woning en de woonomgeving.

#### 5.3 Gewenste woningtypen doorstromers

Van de doorstromers is 48% op zoek naar een woning in de kern Dalfsen, 23% naar een woning in de kern Nieuwleusen, 11% naar een woning in de kern Lemelerveld en 18% naar een woning in het buitengebied.

De meeste doorstromers zijn op zoek naar een appartement (27%), een vrijstaande woning (22%), een 2-onder-1-kap (17%) of een patio of bungalow (15%). Als open antwoord bij deze vraag is door zeven respondenten een senioren- of ouderenwoning of een woning met zorg genoemd.

<sup>3</sup> Ter vergelijking: uit eenzelfde woningbehoefteonderzoek dat BMC de afgelopen jaren heeft uitgevoerd in andere gemeenten bleek de verhuisgeneigdheid in de gemeente Halderberge 20%, in Moerdijk 18%, in Goirle 12%, in Lopik 12% en in Gilze en Rijen 11%.

<sup>4</sup> 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 bedragen, in Gilze en Rijen 77%, in Goirle 75%, in Moerdijk 70% en in Lopik 59%.

Ongeveer twee derde (65%) van de huishoudens is op zoek naar een woning met drie of vier kamers, 30% naar een woning met vijf of meer kamers en 5% wil een éénkamerwoning.

#### 5.4 Gewenste koop- en huurwoningen doorstromers

Van de doorstromers is 65% op zoek naar een koopwoning en 35% naar een huurwoning. Opvallend is dat de huishoudens in de leeftijdsklasse 65 jaar en ouder juist vooral op zoek zijn naar een huurwoning (62%). De huishoudens in de andere leeftijdsklassen zoeken veel vaker een koopwoning.

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

In tabel 14 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 grafiek): 162 huishoudens met een netto maandinkomen van minimaal € 2.000 (belastbaar jaarinkomen vanaf € 34.229) zoeken een huurwoning tot € 681. In de tabel is ook te zien dat er slechts weinig (zes) huishoudens zijn met een inkomen tot € 2.000 die een huurwoning zoeken met een huurprijs vanaf € 681.

**Tabel 14** 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
< € 374	0	26	0	0	0	0	26
€ 374 - € 574	31	116	45	33	39	0	264
€ 574 - € 681	38	32	42	55	26	9	202
> € 681	0	6	0	47	47	16	115
Totaal	69	179	88	135	111	25	607

Het grootste deel van de doorstromers die een koopwoning zoeken, is op zoek naar een woning in de duurdere segmenten vanaf € 250.000 (66% van de huishoudens), 35% van de huishoudens zoekt een woning met een koopprijs vanaf € 300.000. 15% van de huishoudens zoekt een goedkope woning tot € 179.000.

Ruim een kwart van de doorstromers is op zoek naar een bestaande woning (28%), 19% wil een nieuwbouwwoning, 15% wil of heeft al een bouwkaavel en 38% heeft geen voorkeur.

Van de doorstromers die op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning of een kavel, wil 55% een woning met eigen inbreng en 45% een woning naar een standaardontwerp kant en klaar.

Een derde van de doorstromers zou de nieuwbouwwoning ook willen als er geen gasvoorziening in de wijk is (zie tabel 15).

**Tabel 15** Interesse in nieuwbouwwoning als een gasvoorziening in de wijk ontbreekt?

	Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Overig	Totaal
<b>Ja</b>	147	53	35	193	427
<b>Nee</b>	337	182	117	193	828
<b>Totaal</b>	483	235	152	385	1.255

Respondenten die interesse hebben in een woning zonder gasvoorziening gaven als reden aan dat het energiezuinig en duurzaam is. Ook werden de financiële aspecten genoemd.

Respondenten die *geen* interesse hebben in een woning zonder gasvoorziening gaven als redenen aan het comfort, dat het ze niet handig leek geen gas te hebben, dat ze dachten dat het te duur zou zijn of nog te onzeker.

De meerderheid van de doorstromers is op zoek naar een woning die zeer bruikbaar of redelijk bruikbaar is voor gehandicapten. 26% geeft aan op zoek te zijn naar een woning die zeer bruikbaar is, 42% is op zoek naar een woning die redelijk bruikbaar is, 16% is op zoek naar een woning die enigszins bruikbaar is en 15% is op zoek naar een woning die moeilijk of niet bruikbaar is voor gehandicapten.

Bijna de helft van de doorstromers geeft aan op zoek te zijn naar een woning speciaal voor senioren (44%).

Een aantal respondenten heeft redenen genoemd waarom ze nog geen woning hebben gevonden. De redenen die ze noemden, zijn de 'verkoop van de huidige woning', dat ze het 'te duur' vinden en dat ze 'nog niet echt gezocht' hebben.

## 5.5 Vertrekkers

In totaal zijn er in Dalfsen 386 vertrekkers. Hiervan wonen 78 huishoudens in de kern Dalfsen, 98 in Nieuwleusen, 17 in Lemelerveld en 193 in het buitengebied.

De belangrijkste reden waarom deze 386 huishoudens willen vertrekken uit Dalfsen zijn het werk, de familie en het gebrek aan voorzieningen. Genoemde voorzieningen zijn openbaar vervoer, winkels en een ziekenhuis.

De woningen die door de vertrekkers worden achtergelaten, zijn voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen (26%), 2-onder-1-kap of geschakelde woningen (31%), patiowoningen of bungalows (16%) of eengezinsrijtjeswoningen (11%). Iets meer dan de helft van de woningen die worden achtergelaten hebben drie of vier kamers (51%), iets minder dan de helft van de woningen die worden achtergelaten hebben vijf of meer kamers (47%). Slechts een zeer klein deel heeft één of twee kamers. Er worden veel meer koopwoningen (87%) achtergelaten dan huurwoningen (13%).

## 5.6 Vestigers

In totaal zijn de afgelopen vijf jaar 374 vestigers in Dalfsen komen wonen: 155 in de kern Dalfsen, 84 in Nieuwleusen, 52 in Lemelerveld en 83 in het buitengebied. Deze huishoudens wonen vooral in 2-onder-1-kap of geschakelde woningen (30%) of in vrijstaande woningen (30%). De woningen hebben meestal drie of vier kamers. De vestigers wonen veel vaker in een koopwoning (70%) dan in een huurwoning (30%).

## 5.7 Starters

In totaal zijn er 577 starters die de komende vijf jaar zelfstandig willen gaan wonen in Dalfsen. Van de starters zoekt 39% een woning in Nieuwleusen, 29% zoekt een woning in de kern Dalfsen, 16% zoekt een woning in Lemelerveld en 16% zoekt een woning in het buitengebied.

De starters zijn op zoek naar een appartement (26%), een 2-onder-1-kapwoning (24%) of een eengezinsrijtjeswoning (22%). Bijna 60% van de starters is op zoek naar een drie- of vierkamerwoning.

Ruim de helft (57%) van de starters is op zoek naar een koopwoning en iets minder dan de helft zoekt dus naar een huurwoning. Een klein deel van de starters (9%) heeft behoefte aan een koopwoning in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). Van de starters die op zoek zijn naar een koopwoning zoekt de grootste groep (73%) een woning in de betaalbare prijsklassen (tot € 250.000). Bijna alle (94%) starters die op zoek zijn naar een huurwoning zoeken een woning in de prijsklassen van de sociale woningbouw (tot € 550).

Van de starters is 37% op zoek naar een bestaande woning, 20% is op zoek naar een nieuwe woning en 5% naar een bouwkaavel. De overige starters (38%) hebben geen voorkeur. Van de starters die een nieuwbouwwoning willen, wil ongeveer de helft een kant en klare woning en de helft een woning met eigen inbreng.

Genoemde redenen waarom de starters nog geen woning in Dalfsen hebben gevonden, zijn 'de kosten' en 'nog niet gezocht'.

## 5.8 Jongeren die vertrekken

Een aantal nu nog thuiswonende jongeren (317) is op zoek naar een woning buiten Dalfsen. De voornaamste redenen waarom ze willen vertrekken, zijn werk en studie.

## 5.9 Jongeren die terugkomen

Een aantal huishoudens heeft kinderen die nu buiten Dalfsen wonen en graag terug zouden willen komen. In totaal gaat het om 354 jongeren die dus volgens hun ouders willen terugkeren naar Dalfsen.

## 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 woningaanbod<sup>5</sup> van de komende vijf jaar en de woningvraag in diezelfde periode.

Onderscheiden naar de genoemde groepen zien de woningvraag en het woningaanbod eruit zoals in tabel 16 is aangegeven. 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 565 woningen, ofwel een statistisch tekort van 565 woningen in vijf jaar, dus gemiddeld 113 woningen per jaar.

**Tabel 16** Woningvraag en -aanbod 2014-2018

Vraag en aanbod	Woningen
<b>Woningvraag</b>	
<b>Totale woningvraag</b>	2.691
- Doorstromers	1.740
- Starters	577
- Vestigers	374
<b>Woningaanbod</b>	
<b>Totaal woningaanbod</b>	2.126
- Doorstromers	1.740
- Vertrekkers	386
<b>Vraagoverschot</b>	565

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

<sup>5</sup> Als wordt gesproken over het woningaanbod, gaat het om het aanbod van de *bestaande* woningvoorraad, zoals het uit dit onderzoek komt. Er is hierbij dus geen rekening gehouden met het woningaanbod door *nieuwbouw*.

## 6.2 Overschot en tekorten aan woningen

In totaal is er dus een statistisch tekort van 565 woningen. Wanneer gekeken wordt naar de woningtypen en de prijsklassen, dan ligt dit beeld genuanceerder. In tabel 17 zijn de gegevens per kern uitgesplitst naar een- of meergezinswoningen en koop- en huurprijsklassen.

**Tabel 17** Vraagoverschot 2014-2018 naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse

	Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Overig	Totaal
<b>Eengezinskoopwoning</b>					
< € 179.000	35	-35	-9	-28	-37
€ 179.000 - € 250.000	2	79	0	20	101
€ 250.000 - € 300.000	-83	-32	6	0	-109
> € 300.000	53	37	6	249	345
<b>Totaal eengezinskoopwoning</b>	<b>7</b>	<b>48</b>	<b>3</b>	<b>242</b>	<b>300</b>
<b>Meergezinskoopwoning</b>					
< € 179.000	-17	0	-29	-64	-110
€ 179.000 - € 250.000	-35	-23	-6	0	-63
€ 250.000 - € 300.000	-26	-15	-6	0	-47
> € 300.000	-17	-15	0	0	-32
<b>Totaal meergezinskoopwoning</b>	<b>-95</b>	<b>-53</b>	<b>-41</b>	<b>-64</b>	<b>-252</b>
<b>Eengezinshuurwoning</b>					
< € 374	0	-8	0	0	-8
€ 374 - € 574	-98	-38	-17	0	-154
€ 574 - € 681	-36	-30	-19	28	-58
> € 681	-42	-16	-6	-9	-73
<b>Totaal eengezinshuurwoning</b>	<b>-176</b>	<b>-92</b>	<b>-43</b>	<b>19</b>	<b>-292</b>
<b>Meergezinshuurwoning</b>					
< € 374	-19	-23	0	0	-42
€ 374 - € 574	-62	-53	-23	0	-139
€ 574 - € 681	-52	-23	-8	0	-82
> € 681	-46	0	-12	0	-58
<b>Totaal meergezinshuurwoning</b>	<b>-179</b>	<b>-99</b>	<b>-43</b>	<b>0</b>	<b>-320</b>
<b>Totaal</b>	<b>-443</b>	<b>-196</b>	<b>-123</b>	<b>197</b>	<b>-565</b>

\* De negatieve aantallen in deze tabel hebben betrekking op een tekort aan woningen.

Een aantal opvallende zaken:

- Er is een berekend overschot aan eengezinskoopwoningen. Dit wordt vooral veroorzaakt door het overschot aan dure koopwoningen (> € 300.000) en vooral in het buitengebied.
- Er is een berekend tekort aan meergezinskoopwoningen, vooral aan woningen in de lagere koopprijsklassen en vooral in het buitengebied.

- Er is een berekend tekort aan eengezinshuurwoningen, vooral aan woningen in de prijsklasse € 374 tot € 574 en vooral in de kern Dalfsen.
- Er is een berekend tekort aan meergezinshuurwoningen, vooral aan woningen in de prijsklasse € 374 tot € 574 en vooral in de kern Dalfsen.

### 6.3 Totale woningvraag

De vraag van de groepen woningvragers (doorstromers, starters en vestigers) is in tabel 18 uitgesplitst naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse.

**Tabel 18** Woningvraag naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse

	Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Overig	Totaal
<b>Eengezinskoopwoning</b>					
< € 179.000	43	65	38	55	201
€ 179.000 - € 250.000	170	65	52	35	323
€ 250.000 - € 300.000	212	131	35	83	460
> € 300.000	137	145	41	163	486
<b>Totaal eengezinskoopwoning</b>	<b>563</b>	<b>406</b>	<b>166</b>	<b>336</b>	<b>1.471</b>
<b>Meergezinskoopwoning</b>					
< € 179.000	17	0	29	64	110
€ 179.000 - € 250.000	35	23	6	0	63
€ 250.000 - € 300.000	26	15	6	0	47
> € 300.000	17	15	0	0	32
<b>Totaal meergezinskoopwoning</b>	<b>95</b>	<b>53</b>	<b>41</b>	<b>64</b>	<b>252</b>
<b>Eengezinshuurwoning</b>					
< € 374	0	15	0	0	15
€ 374 - € 574	176	76	58	55	365
€ 574 - € 681	36	38	19	28	121
> € 681	42	16	6	9	73
<b>Totaal eengezinshuurwoning</b>	<b>254</b>	<b>145</b>	<b>83</b>	<b>91</b>	<b>573</b>
<b>Meergezinshuurwoning</b>					
< € 374	45	23	0	0	67
€ 374 - € 574	97	61	29	0	187
€ 574 - € 681	52	23	8	0	82
> € 681	46	0	12	0	58
<b>Totaal meergezinshuurwoning</b>	<b>239</b>	<b>106</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>394</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.151</b>	<b>711</b>	<b>339</b>	<b>491</b>	<b>2.691</b>

### 6.4 Totaal woningaanbod

Het aanbod van de groepen woningaanbieders (doorstromers en vertrekkers) is in tabel 19 uitgesplitst naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse.



**Tabel 19** Woningaanbod naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse

	Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Overig	Totaal
<b>Eengezinskoopwoning</b>					
< € 179.000	78	30	29	28	165
€ 179.000 - € 250.000	173	144	52	55	424
€ 250.000 - € 300.000	129	98	41	83	351
> € 300.000	190	182	47	413	831
<b>Totaal eengezinskoopwoning</b>	<b>570</b>	<b>454</b>	<b>169</b>	<b>578</b>	<b>1.771</b>
<b>Meergezinskoopwoning</b>					
< € 179.000	0	0	0	0	0
€ 179.000 - € 250.000	0	0	0	0	0
€ 250.000 - € 300.000	0	0	0	0	0
> € 300.000	0	0	0	0	0
<b>Totaal meergezinskoopwoning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eengezinshuurwoning</b>					
< € 374	0	8	0	0	8
€ 374 - € 574	78	38	41	55	211
€ 574 - € 681	0	8	0	55	63
> € 681	0	0	0	0	0
<b>Totaal eengezinshuurwoning</b>	<b>78</b>	<b>53</b>	<b>41</b>	<b>110</b>	<b>282</b>
<b>Meergezinshuurwoning</b>					
< € 374	26	0	0	0	26
€ 374 - € 574	35	8	6	0	48
€ 574 - € 681	0	0	0	0	0
> € 681	0	0	0	0	0
<b>Totaal meergezinshuurwoning</b>	<b>60</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>74</b>
<b>Totaal</b>	<b>708</b>	<b>515</b>	<b>216</b>	<b>688</b>	<b>2.126</b>

### 6.5 Gecorrigeerd tekort aan woningen

In paragraaf 6.2 is het woningtekort berekend waarbij ervan wordt uitgegaan dat alle verhuishwensen worden geëffectueerd. Hiervan zal zeker niet in alle gevallen sprake zijn, omdat een deel van de huishoudens hun woonwens niet *mag* realiseren en omdat een deel van de huishoudens hun woonwens niet *kan* realiseren. Om deze reden is het statistische woningtekort opnieuw berekend, waarbij de woningvraag van de volgende twee groepen buiten beschouwing is gelaten:

- **Scheefvragers:**  
Zoals in paragraaf 4.5 is vermeld, mogen huishoudens met een inkomen boven € 34.229 (prijspeil 2013) sinds 2011 in principe niet meer verhuizen naar een sociale huurwoning met een huurprijs tot € 681,02 (prijspeil 2013). Uit de gehouden enquête blijkt dat er een aantal van dergelijke 'scheefvragers' zijn. Aangenomen wordt dat deze huishoudens niet verhuizen.
- **Eigenaren die hun koopwoning vanaf € 250.000 niet kunnen verkopen:**  
Naast de stagnatie op de huurwoningmarkt vanwege de nieuwe toewijzingsregels, is er ook stagnatie op de koopwoningmarkt als gevolg van

gedaalde huizenprijzen en strengere financieringsvoorwaarden. Dit zal betekenen dat een aantal huishoudens met verhuisplannen niet verhuist, omdat ze hun woning niet kunnen verkopen voor de door hen gewenste prijs. Aangenomen wordt dat de huishoudens die willen verhuizen en nu in een koopwoning vanaf € 250.000 wonen, niet verhuizen.

Als het in paragraaf 6.2 berekende woningtekort op deze manier wordt gecorrigeerd, ziet het woningtekort eruit zoals in tabel 20 is vermeld. Het ongecorrigeerd berekende woningtekort van 565 woningen is verlaagd tot een tekort van 456 woningen. Dat zijn gemiddeld 91 woningen per jaar, die statistisch gezien door nieuwbouw zouden moeten worden toegevoegd om evenwicht te bereiken tussen de woningvraag en het woningaanbod.

**Tabel 20** Gecorrigeerd vraagoverschot 2014-2018 naar een- of meergezinswoning, koop- en huurwoning en prijsklasse

	Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Overig	Totaal
<b>Eengezinskoopwoning</b>					
< € 179.000	26	-43	-20	-28	-65
€ 179.000 - € 250.000	-50	48	0	20	19
€ 250.000 - € 300.000	-91	-40	6	-28	-153
> € 300.000	44	37	6	222	309
<b>Totaal eengezinskoopwoning</b>	-71	2	-9	187	110
<b>Meergezinskoopwoning</b>					
< € 179.000	0	-8	-17	-9	-34
€ 179.000 - € 250.000	-62	-23	-12	0	-96
€ 250.000 - € 300.000	-28	-8	-13	0	-48
> € 300.000	-42	-16	-6	-9	-73
<b>Totaal meergezinskoopwoning</b>	-132	-54	-48	-17	-251
<b>Eengezinshuurwoning</b>					
< € 374	-17	0	-12	-55	-84
€ 374 - € 574	-10	-23	0	28	-5
€ 574 - € 681	-26	-15	-6	55	8
> € 681	-17	-15	0	0	-32
<b>Totaal eengezinshuurwoning</b>	-71	-53	-17	28	-114
<b>Meergezinshuurwoning</b>					
< € 374	-28	-23	0	0	-50
€ 374 - € 574	-36	-15	-17	0	-69
€ 574 - € 681	-9	-15	0	0	-24
> € 681	-46	0	-12	0	-58
<b>Totaal meergezinshuurwoning</b>	-118	-53	-29	0	-201
<b>Totaal</b>	-391	-158	-104	197	-456

\*De negatieve aantallen in deze tabel hebben betrekking op een tekort aan woningen.