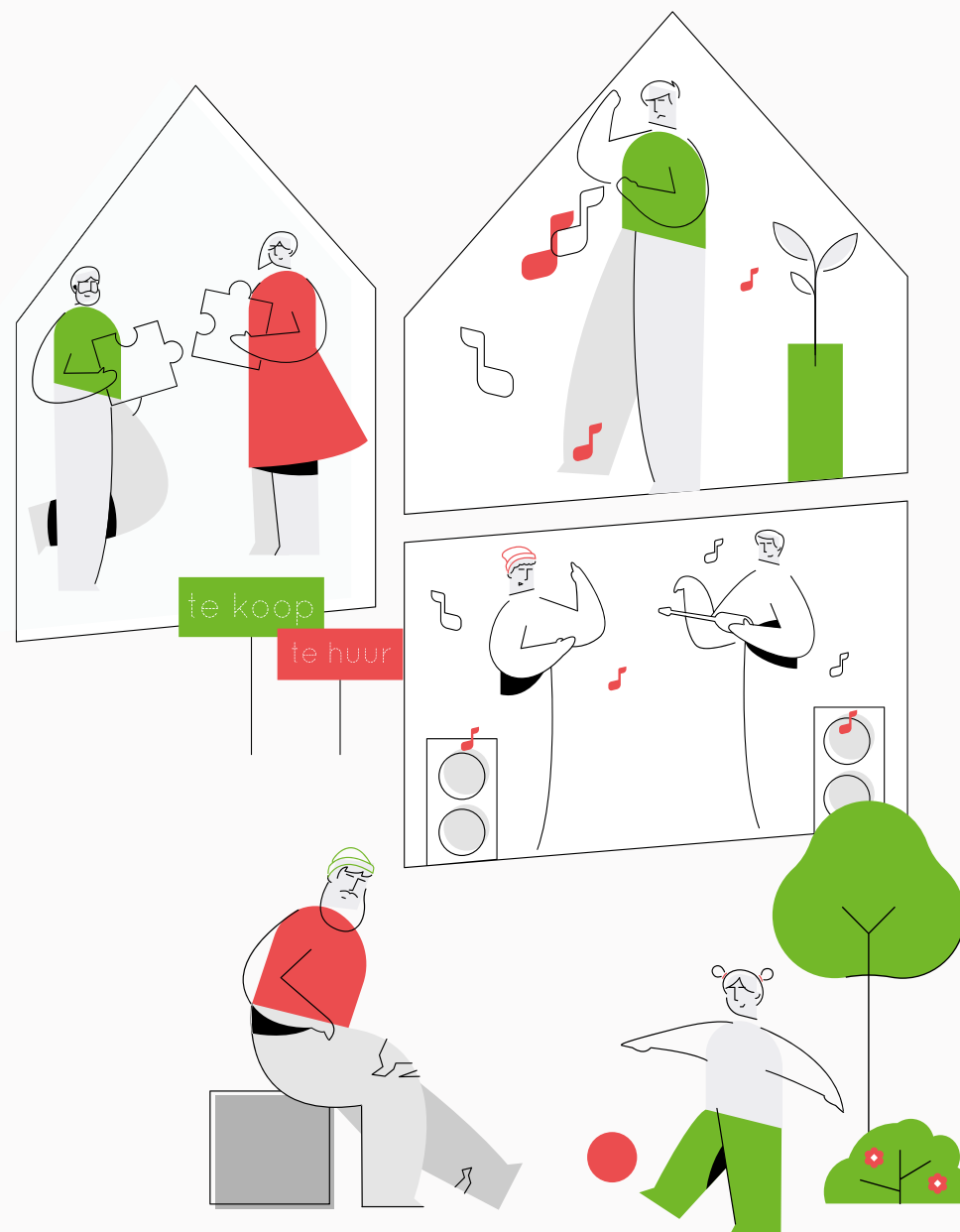


Woningmarktonderzoek 2026



Gemeente Dalfsen

29 mei 2026

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	29 mei 2026
TITEL	Woningmarktonderzoek 2026
OPDRACHTGEVER	Gemeente Dalfsen
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Andrej Rakic
PROJECTNUMMER	148.107
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Belangrijkste conclusies	4
1 Inleiding	7
2 Huidige situatie woningmarkt	9
2.1 Bevolkingsontwikkeling	9
2.2 Verhuisbewegingen	10
2.3 Woningvoorraad	14
3 Toekomstige woningbehoefte	18
3.1 Demografische ontwikkeling	19
3.2 Woningbehoefte per kern	21
3.3 Kwalitatieve woningbehoefte	21
4 Omvang en ontwikkeling aandachtsgroepen	24
4.1 Ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking	24
4.2 Woonvraag bijzondere doelgroepen	27
4.3 Overige aandachtsgroepen	28
Bijlage 1: Woningvoorraad Dalfsen	32
Bijlage 2: Woningvoorraad Lemelerveld	33
Bijlage 3: Woningvoorraad Nieuwleusen	34
Bijlage 4: Woningvoorraad Oudleusen	35
Bijlage 5: Woningvoorraad Hoonhorst	36
Bijlage 6: Opgave ouderenhuisvesting	37
Bijlage 7: Verslag marktkennerspanel	40

Belangrijkste conclusies

De gemeente Dalfsen is een aantrekkelijke woongemeente. Het groene, dorpse karakter en de ligging ten opzichte van Zwolle spreekt veel mensen aan. De afgelopen jaren is de bevolking relatief snel gegroeid en zijn er relatief veel woningen gebouwd. Tegelijkertijd is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Door de sterke prijsstijging van koopwoningen en de druk op de sociale huurmarkt is het voor starters steeds lastiger om een woning te vinden. De komende jaren ligt er dan ook een grote opgave in het realiseren van voldoende én de juiste woningen om verschillende groepen op de woningmarkt te bedienen.

Aantal inwoners sterk toegenomen

De gemeente Dalfsen telt 30.050 inwoners en is sinds 2015 met 8,6% toegenomen. Daarmee ligt de groei van de bevolking boven zowel het provinciale (4,8%) als het landelijke gemiddelde (6,8%). De bevolkingsgroei komt vooral door binnen- en buitenlandse verhuizingen, dit noemen wij migratie. De gemeente trekt met name mensen aan vanuit andere gemeenten, hier zitten ook 'terugkeerders' bij. Ook het buitenlands migratiesaldo is positief, met een piek in 2022 als gevolg van de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Het geboortesaldo is de afgelopen jaren gedaald en ligt rond de 0-lijn.

Sterke verhuisrelaties met buurgemeenten

Er zijn relatief veel verhuisrelaties tussen Dalfsen en de omliggende gemeenten. In absolute zin vinden de meeste verhuisbewegingen plaats tussen Dalfsen en Zwolle. Op ruime afstand gevolgd door Hardenberg, Ommen en Raalte. Per saldo trekt Dalfsen veel mensen aan vanuit Zwolle terwijl er juist

mensen vertrekken naar Ommen en Raalte. Binnen de gemeente Dalfsen vinden er relatief weinig verhuisbewegingen tussen de kernen plaats.

Dalfsen heeft grote aantrekkingskracht op jonge huishoudens

De gemeente heeft een grote aantrekkingskracht op jonge huishoudens en (toekomstige) gezinnen. Bijna 40% van de vestigers is een een- of tweepersoonshuishouden tot 35 jaar en ongeveer 30% is een gezin. Een groot deel van de vestigers is in een huurwoning komen wonen.

Goedkope koop vaak naar lokale woningzoekenden

Relatief veel goedkope koopwoningen worden betrokken door woningzoekenden uit de gemeente Dalfsen. In het prijssegment tot € 275.000 is 67% betrokken door iemand uit de gemeente en in het prijssegment tussen € 275.000 en € 405.000 gaat het om 60%. Vestigers richten zich juist iets meer op het duurdere koopsegment. In de prijsklasse van € 500.000 of meer is bijna de helft een vestiger.

Relatief veel nieuwbouwwoningen gerealiseerd

De woningvoorraad telt bijna 12.600 woningen. Hiervan is 74% een koopwoning, 17% een corporatiewoning en 8% een particuliere huurwoning. In de afgelopen jaren is de woningvoorraad met gemiddeld 155 woningen per jaar gegroeid. Sinds 2018 is de voorraad met 9,5% gegroeid en daarmee ligt de groei hoger dan het gemiddelde van Overijssel (8,4%) en Nederland (6,9%).

Sterke stijging prijzen koopwoningen

De gemiddelde transactieprijs lag in 2025 op € 528.500 en ligt daarmee boven het landelijke gemiddelde. Sinds 2018 is de prijs van een koopwoning met maar liefst 80% gestegen. Om een gemiddelde koopwoning te kunnen kopen is momenteel een bruto jaarinkomen van maar liefst € 110.000 nodig. Voor jonge

huishoudens en alleenstaanden is het daarmee steeds lastiger geworden om een woning te kunnen kopen.

Toegenomen druk op de sociale huurvoorraad

De druk op de sociale huurmarkt in Dalfsen is relatief hoog en er komen jaarlijks relatief weinig woningen beschikbaar. Sinds 2023 neemt het gemiddeld aantal reacties per woning toe, daalt de gemiddelde inschrijfduur en stijgt de gemiddelde zoekduur ten opzichte van de jaren daarvoor. Het gevolg is dat de slaagkansen van jonge huishoudens afneemt. Ouderen hebben doorgaans een hogere slaagkans omdat zij vaak langer staan ingeschreven.

Woningbehoefte tot 2031: +1.200 woningen

Om de opgave in de komende jaren te bepalen maken we gebruik van bevolkings- en huishoudensprognoses. De verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling die voortkomt uit de Primos-prognose is relatief laag en sluit niet aan bij de ontwikkeling in de afgelopen jaren. De uitgangspunten die zijn gebruikt ten aanzien van het binnen- en buitenlandsmigratiesaldo zijn beduidend lager dan het feitelijke beeld in de afgelopen jaren. Omdat het migratiesaldo van grote invloed is op de bevolkingsontwikkeling, en daarmee de woningbehoefte, is er een aanvullend scenario doorgerekend die meer recht doet aan de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren. In het trendscenario is de woningbehoefte geraamd op +1.200 woningen in de periode 2025 tot en met 2030. Dit komt neer op circa 200 woningen per jaar. In de periode 2031 tot 2040 is de woningbehoefte geraamd op circa 1.660 woningen (circa 185 woningen per jaar).

Kwalitatieve opgave in de komende jaren

De komende jaren ligt er een grote opgave in het realiseren van betaalbaar aanbod, zowel in de huur- als in de koopsector. Daarnaast ligt er een grote opgave in het realiseren van voldoende geschikte woningen voor ouderen.

- **Realisatie van betaalbare koopwoningen.** Door de sterke prijsstijging zijn koopwoningen voor steeds minder groepen bereikbaar. Er is de komende tijd behoefte aan meer betaalbare koopwoningen voor jonge huishoudens. Het gaat hierbij om toevoeging in het prijssegment tot € 315.000 en tussen € 315.000 en € 420.000. Daarbij is er in toenemende mate vraag naar betaalbare koopappartementen.
- **Vraag naar meer sociale huurwoningen.** We ramen de minimale behoefte aan sociale huurwoningen in Dalfsen op +520 woningen in de periode tot 2035.
- **Behoeft aan geschikte woningen voor doorstroming ouderen.** Ouderen hebben behoefte aan appartementen of toegankelijke grondgebonden woningen (met een klein tuintje), zowel in de koop- als in de huursector. Deze woningen zijn momenteel beperkt aanwezig in de gemeente Dalfsen.

Omvang en ontwikkeling aandachtsgroepen

In toenemende mate komen groepen in de knel op de woningmarkt. De één is kwetsbaarder dan de ander. Daarom zijn er in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' aandachtsgroepen benoemd waar de gemeente en haar partners voor aan de lat staan om in woonbehoeften te voorzien.

- Er ligt een grote uitdaging in het geschikt maken van de bestaande voorraad. Slechts 6% van de woningvoorraad is geschikt om met een functiebeperking in te wonen. Daar staat tegenover dat ongeveer driekwart potentieel geschikt is. Dit zijn woningen die met relatief beperkte aanpassingen geschikt te maken zijn, mogelijk is dit al gebeurd.
- In Dalfsen is een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Van 600 woningen in 2025 naar 1.200 woningen in 2040. Naast de vraag naar geclusterde woningen is er behoefte aan +60 extra plekken met Wlz-zorg voor ouderen in een zorggeschikte woning (PG dementie en SOM somatisch). De opgave in nultredenwoningen en geclusterd wonen

betekent overigens niet automatisch een nieuwbouwopgave. Hier liggen ook mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad aan te passen.

- De gemeente Dalfsen heeft in 2023 een aanbod van 56 plaatsen voor mensen in Beschermd Wonen. In ditzelfde jaar was de vraag naar Beschermd Wonen met 43 plaatsen in gemeente Dalfsen lager dan het aanbod. De verwachting is dat de jaarlijkse vraag naar plaatsen toe gaat nemen naar 84 plaatsen in 2040.
- In de gemeente Dalfsen is de behoefte aan Beschermd Wonen, vallend onder de Wmo, de komende jaren in ontwikkeling. In 2025 zijn er 30 nieuwe indicaties voor Beschermd Wonen, waarbij de uitstroom uit deze woonvorm 15 inwoners betreft. Van deze groep stroomt circa 8 van de 10 inwoners door naar een zelfstandige woonruimte, eventueel met begeleiding. De trend laat zien dat de jaarlijkse uitstroom verder zal toenemen: naar verwachting zullen in 2030 20 inwoners uitstromen, in 2035 25 en in 2040 30 inwoners van de gemeente Dalfsen.
- De verwachting is dat er jaarlijks 10 woningen in gemeente Dalfsen nodig zijn voor inwoners die uitstromen uit Maatschappelijke Opvang. Hierbij houden we rekening met een verblijfsduur in de nachtopvang van 4 maanden en crisisopvang/opvang voor dakloze jongeren van 12 maanden.
- In 2023 stroomden 12 kwetsbare jongeren uit een jeugdzorginstelling. Van deze uitstroom gaan 4 jongeren naar een zelfstandige woonruimte in een reguliere woning en stromen 4 jongeren naar geclusterd begeleid wonen. Daarnaast stroomt gemiddeld jaarlijks 1 jongere door naar Beschermd Wonen en 1 jongere naar verlengde jeugdhulp. Naar verwachting blijft het aantal uitstromende kwetsbare jongeren de komende jaren stabiel.
- In 2023 is er op basis van het trendscenario een vraag naar 100 geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking in gemeente Dalfsen. Er is momenteel geen aanbod aan geclusterde woningen. De verwachting is dat de vraag naar geclusterde VG zorg toe gaat nemen naar 180 wooneenheden in 2040. Daarnaast is er vraag naar zo'n 10 eenheden

gespikkeld wonen. Dit aandeel groeit de komende jaren naar verwachting tot 50 gespikkelde wooneenheden in 2040.

- Dak- en thuislozen. In Dalfsen zijn in de nacht van 7 op 8 april 2025 in totaal 42 personen in een situatie van dak- of thuisloosheid geteld: 32 volwassenen en 10 minderjarige kinderen.

Tabel 0.1: Samenvatting BW, MO, Jeugd en VG

Vraagprognose	2025	2030	2035	2040
Lichamelijk gehandicapten	30	20	20	20
- geclusterd wonen	5	0	0	0
- gespikkeld wonen	25	20	20	20
Verstandelijk gehandicapten	110	160	190	230
- geclusterd wonen	100	140	160	180
- gespikkeld wonen	10	20	30	50
Beschermd Wonen/GGZ	52	62	73	84
- Wlz	23	23	23	23
- Wmo	29	39	50	61

Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

1 Inleiding

Aanleiding

In de komende jaren ligt er in Dalfsen een grote opgave in het realiseren van voldoende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. In het recent vastgesteld Volkshuisvestingsprogramma heeft de gemeente tot doel gesteld om 900 woningen te realiseren in de periode tot en met 2030. Dit is nodig om te voldoen aan de lokale vraag en een bijdrage te leveren aan de regionale opgave. Daarnaast wil de gemeente de juiste woningen bouwen, passend bij de wensen van verschillende doelgroepen op de woningmarkt (denk aan starters, doorstromers of ouderen).

Naast huisvesting van 'reguliere' groepen op de woningmarkt is er voldoende aanbod nodig voor de aandachtsgroepen zoals benoemd in het programma Een thuis voor iedereen (Etv) en terugkomen in de uitwerking van de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting. Het gaat hierbij om: ouderen, uitstromers uit instellingen, uitstroom uit detentie en forensische zorg, stoppende sekswerkers, mantelzorgverleners en -ontvangers, mensen met een lichamelijke verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid, (dreigend) dakloze mensen, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en statushouders. Deze opgave staat niet los van de regionale verdeelafspraken uit het RIS-raadsmemo: die afspraken bepalen hoe de beschikbare woonruimte binnen Dalfsen en de regio wordt verdeeld over de verschillende aandachtsgroepen, met als doel een evenwichtige spreiding en passende ondersteuning.

Doel van het onderzoek

Om de juiste keuzes te maken heeft de gemeente Dalfsen behoefte aan actueel inzicht in de woningbehoefte op zowel korte als langere termijn. De gemeente wil daarom onderzoek laten uitvoeren naar de woningbehoefte en de opgaven ten aanzien van de aandachtsgroepen. Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in de woningbehoefte en de woonzorgvraag van verschillende doelgroepen.

Onderzoeksvragen

De vragen die in dit onderzoek centraal staan zijn:

- Wat zijn de kenmerken van de huidige woningvoorraad naar type, eigendom en prijsniveau en hoe heeft deze zich in de afgelopen periode ontwikkeld?
- Wat is de positie van de gemeente Dalfsen en de verschillende kernen op de woningmarkt?
- Hoe ontwikkelt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zich per kern naar type, eigendom en prijsklasse in de periode tot en met 2030, met een doorkijk naar 2040 en 2050?
- Wat is de omvang van de verschillende aandachtsgroepen en hoe ontwikkelen deze groepen zich in de komende jaren?

Onderzoekopzet

Het onderzoek is gebaseerd op basis van een statistische analyse van verschillende trends op de lokale woningmarkt; de bevolkings- en huishoudensontwikkeling (zowel in het recente verleden als in de toekomst), migratiebewegingen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad. De bronnen zijn per hoofdstuk toegelicht, inclusief het jaar van raadpleging. De belangrijkste gebruikte bronnen zijn:

- De analyse van de bevolkings- en huishoudenssamenstelling is gebaseerd op CBS-gegevens en de bevolkingsregistratie van de gemeente Dalfsen. De

samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van CBS-gegevens.

- De dynamiek op de koopmarkt is in beeld gebracht op basis van CBS-gegevens over prijsontwikkeling. Op basis van verhuurgegevens van Vechtdal Wonen is de druk op de sociale huurmarkt in beeld gebracht.
- De verhuisbewegingen zijn in beeld gebracht met behulp van CBS-Microdata. Dit is aangevuld op basis van recente openbare gegevens van het CBS.
- Daarnaast is voor de kwalitatieve invulling van de woningvraag gebruik gemaakt van CBS-Microdata en de uitkomsten van het WoON2024.

2 Huidige situatie woningmarkt

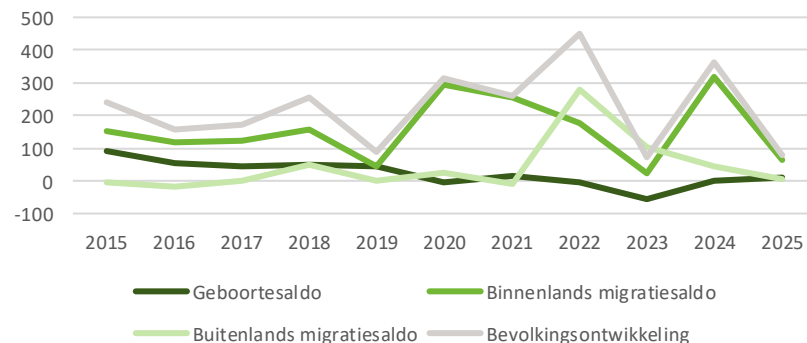
In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen. We kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Dalfsen en de positie van de gemeente in de regio. Daarnaast brengen we de huidige samenstelling van de bevolking en huishoudens in beeld.

2.1 Bevolkingsontwikkeling

Aantal inwoners afgelopen jaren sterk gegroeid

Op 1 januari 2025 telde de gemeente Dalfsen 30.050 inwoners. Sinds 2015 is het aantal inwoners met ruim 8,6% gegroeid. Daarmee ligt de bevolkingsgroei in Dalfsen boven het landelijke gemiddelde (6,8%) en boven het gemiddelde in de provincie Overijssel (4,8%).

Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling gemeente Dalfsen, 2015 - 2025



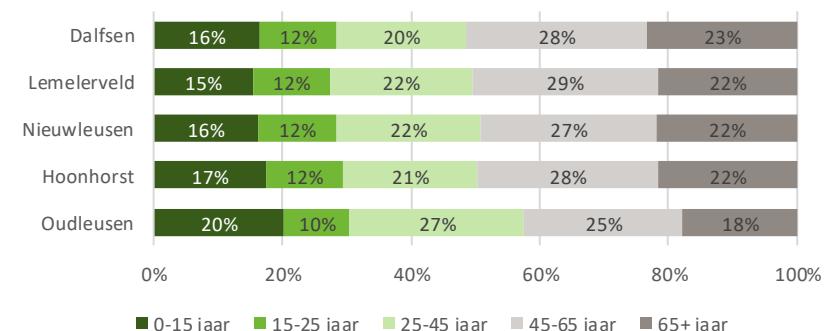
Bron: CBS-statline, 2025. *Voorlopige cijfers 2025

De bevolkingsgroei wordt in belangrijke mate gedreven door migratie. Dalfsen kent al meerdere jaren een positief binnenlands migratiesaldo: per saldo vestigen zich meer mensen uit andere Nederlandse gemeenten in Dalfsen dan er vertrekken. In de periode 2015 - 2024 ging het gemiddeld om 165 personen per jaar. Ook het buitenlands migratiesaldo is positief, met een piek in 2022. In dat jaar was sprake van een aanzienlijke instroom vanuit het buitenland, grotendeels toe te schrijven aan de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Daarentegen laat het geboortesaldo de afgelopen jaren een dalende trend zien. In 2024 lag dit saldo op 0, wat betekent dat er geen sprake meer is van natuurlijke bevolkingsgroei. Het aantal sterfgevallen is ongeveer gelijk aan het aantal geboorten.

Bijna een kwart inwoners is 65 jaar of ouder

In de gemeente Dalfsen is 23% van de inwoners 65 jaar of ouder en 28% is jonger dan 25 jaar. Er zijn geen noemenswaardige leeftijdsverschillen tussen de kernen Lemelerveld, Dalfsen, Hoonhorst en Nieuwleusen. Oudleusen telt relatief meer kinderen (< 15 jaar) en 25- tot 45-jarigen.

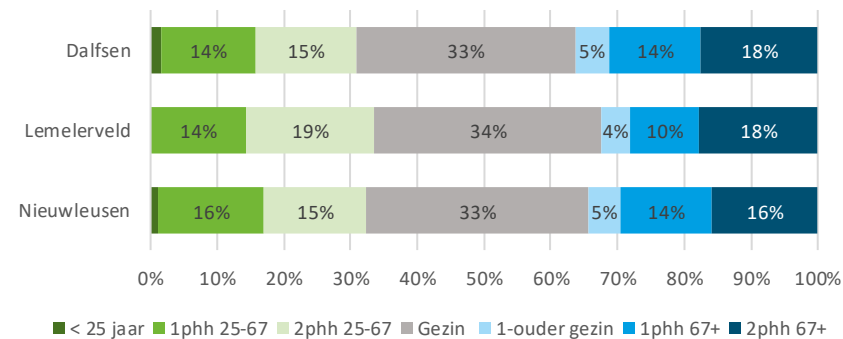
Figuur 2.2: Bevolking naar leeftijd per kern, 2024



Bron: CBS-statline, 2025.

Kijken we naar de verschillen in de huishoudenssamenstelling per kern dan valt op dat er, in verhouding met de overige huishoudensgroepen, in Lemelerveld minder eenpersoonshuishoudens 65-plus zijn en meer tweepersoons-huishoudens in de leeftijd 25 tot 65 jaar.

Figuur 2.3: Huishoudenssamenstelling per kern, 2023



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025. Data zijn alleen op CBS wijkniveau beschikbaar; informatie voor Hoonhorst en Oudleusen niet beschikbaar.

2.2 Verhuismbewegingen

Sterke verhuisrelaties met omliggende gemeenten

De beschikbare gegevens over verhuisrelaties kennen doorgaans een vertraging van circa twee jaar tot publicatie van de data. In de periode 2018 - 2024 vertoonde de gemeente Dalfsen duidelijke verhuisrelaties met omliggende gemeenten. In absolute aantallen vonden de meeste verhuismbewegingen plaats tussen Dalfsen en Zwolle, gevolgd door Hardenberg, Ommen en Raalte. Per saldo trok Dalfsen meer inwoners aan dan er vertrokken: in totaal vestigden zich 7.929 personen, tegenover 6.663

vertrekkers. Dit levert een positief migratiesaldo van ongeveer 1.266 personen op over de periode 2018 - 2024.

Tabel 2.1: Verhuisde personen van en naar gemeente Dalfsen, 2018 - 2024

2018 - 2024	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
Zwolle	2.196	1.444	+752
Hardenberg	476	502	-26
Ommen	469	624	-155
Raalte	409	481	-72
Staphorst	340	284	+56
Groningen	217	339	-122
Westerwolde	195	4	+191
Overig Nederland	3.627	2.985	+642
Totaal	7.929	6.663	+1.266

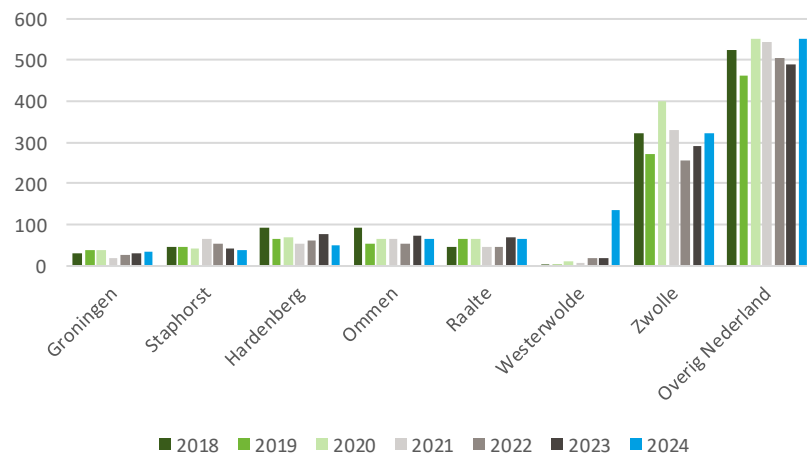
Bron: CBS-statline, 2025.

De grootste instroom komt uit Zwolle, met een positief saldo van +752. Ook uit Westerwolde (+191), Staphorst (+56) en de rest van Nederland (+642) vestigen zich per saldo meer mensen in Dalfsen dan er vertrekken. De relatie met Westerwolde komt door het aanmeldcentrum in Ter Apel. Ook buiten de directe regio vestigen zich per saldo meer mensen in Dalfsen (+642).

Daartegenover staat een negatief saldo met Groningen (-122), deels doordat jongeren naar deze studentenstad verhuizen om te studeren. Ook met Ommen (-155) en Raalte (-72) is het saldo negatief. Relatief veel mensen verhuizen vanuit Dalfsen naar deze gemeenten. Het gaat hierbij om jonge huishoudens

die vanuit Dalfsen doorverhuizen naar een ruimere woning in omliggende gemeenten als Raalte en Ommen.¹

Figuur 2.4: Herkomst vestigers naar gemeente Dalfsen, 2018 - 2024

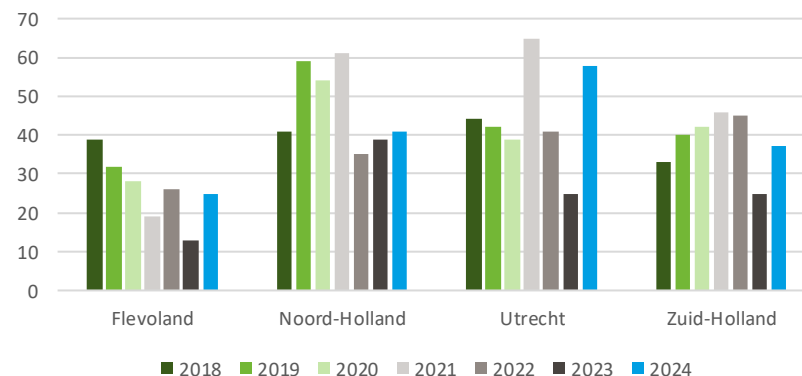


Bron: CBS-statline, 2025.

Vestigingssaldo vanuit de Randstad beperkt

Het aantal vestigers uit de Randstad blijft al jaren relatief stabiel. De meeste instroom komt daarbij vanuit Utrecht, met een piek van 65 vestigers in 2021. In de jaren daarvoor schommelde het aantal rond de 44 personen per jaar. Ook uit Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland trekken jaarlijks tussen de 25 en 60 vestigers naar Dalfsen toe.

Figuur 2.5: Ontwikkeling aantal vestigers uit de Randstad naar Dalfsen, 2018 - 2024

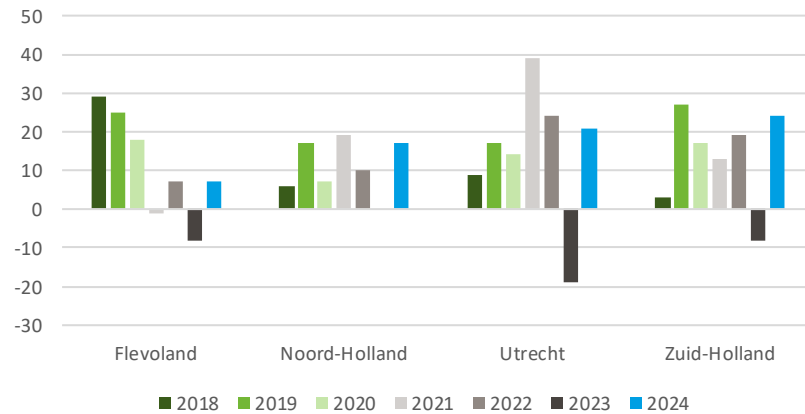


Bron: CBS-statline, 2025.

Hoewel het aantal vestigers redelijk constant blijft, blijft het migratiesaldo, het verschil tussen vestiging en vertrek, beperkt. Alleen in 2023 was het saldo negatief, mogelijk doordat de lokale woningvoorraad krap bleef en woonvoorkeuren na de pandemie verschoven.

¹ Companen (2023). Wonen in Overijssel: Kwalitatief woningmarkt- en woningbehoefteonderzoek Provincie Overijssel & WoON Twente. Provincie Overijssel & WoON Twente.

Figuur 2.6: Migratiesaldo uit de Randstad naar gemeente Dalfsen, 2018 - 2024

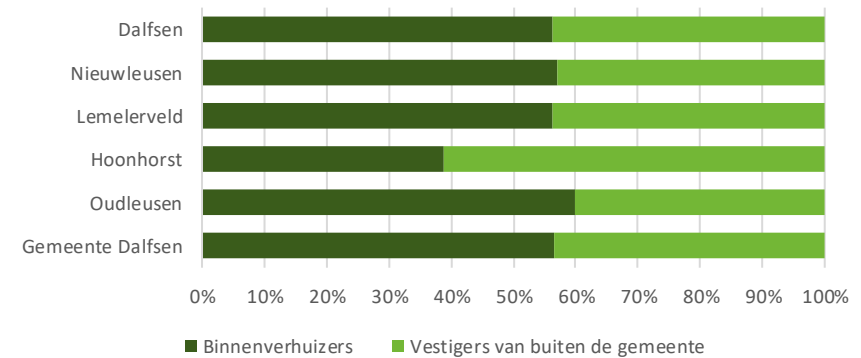


Bron: CBS-statline, 2025.

Grote aantrekkingskracht op jonge huishoudens en gezinnen

In de volgende figuur is per kern aangegeven welk aandeel van de vrijgekomen woningen zijn betrokken door iemand uit de gemeente (binnenverhuizer) of iemand vanuit een andere gemeente (vestiger). In de gemeente Dalfsen wordt bijna de helft van de vrijgekomen woningen betrokken door vestigers vanuit een andere gemeente. Dit heeft niet altijd betrekking op nieuwkomers, maar kunnen expliciet ook terugkeerders zijn die vroeger in Dalfsen hebben gewoond of er zijn geboren. In Hoonhorst komen naar verhouding meer vestigers van buiten de gemeente wonen. In Oudleusen worden woningen relatief minder vaak betrokken door vestigers.

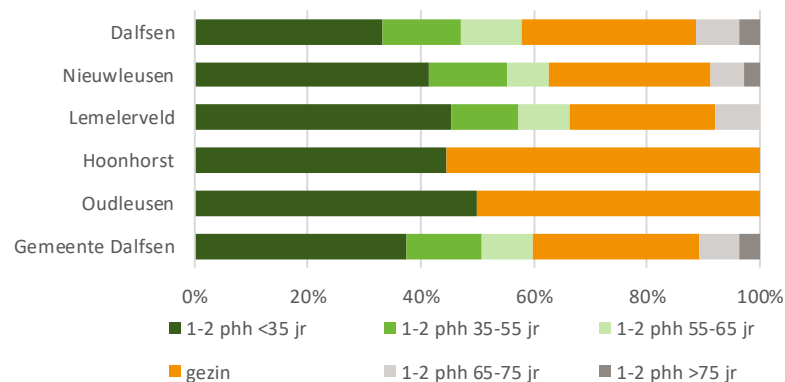
Figuur 2.7: Verhouding binnenverhuizers en vestigers in gemeente Dalfsen, 2017 - 2023



Bron: CBS-Microdata, 2025.

De gemeente Dalfsen heeft een grote aantrekkingskracht op jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen. Naar verhouding vestigen jonge huishoudens zich vaker in de kleinere kernen Oudleusen, Lemelerveld en Hoonhorst. Gezinnen vestigen zich vaker in Hoonhorst en Oudleusen. De kern Dalfsen trekt relatief veel ouderen van 65 jaar of ouder.

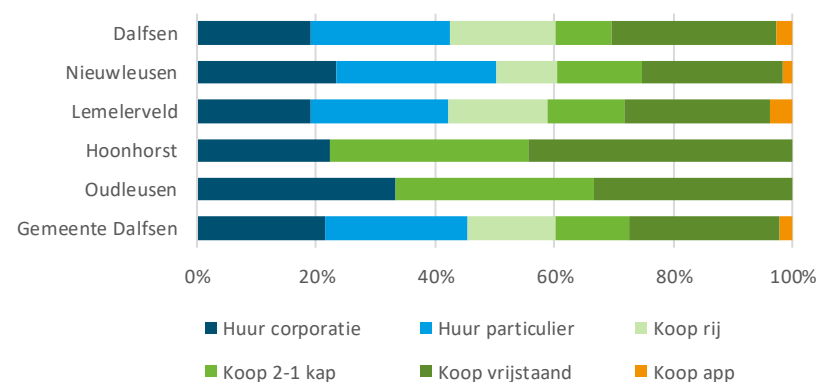
Figuur 2.8: Vestigers in gemeente Dalfsen naar huishoudenstype, 2017 - 2023



Bron: CBS-Microdata, 2025.

Een groot deel van de vestigers in de afgelopen periode is in een huurwoning van een corporatie of een particuliere verhuurder komen wonen. In totaal gaat het om ruim 46% van de vestigers. Ruim een kwart van de vestigers is in een vrijstaande koopwoning komen wonen. In de kern Nieuwleusen komt de helft van de vestigers in een huurwoning terecht. In Hoonhorst en Oudleusen komen vestigers met name terecht in een 2-1 kap of vrijstaande woning. In Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld komen vestigers vaker in een rijwoning terecht.

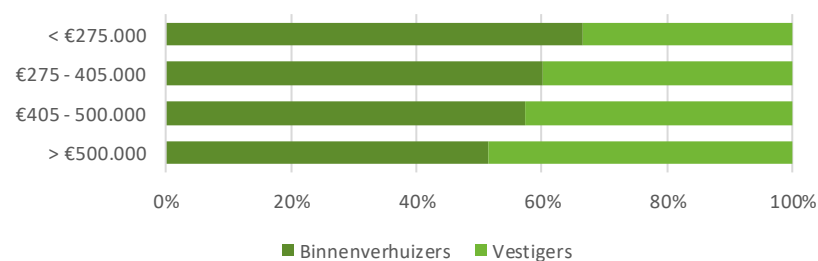
Figuur 2.9: Betrokken woning door vestigers per kern, 2017 - 2023



Bron: CBS-Microdata, 2025.

Vestigers richten zich eigenlijk op alle prijsklassen. Het aandeel binnenverhuizers is het grootst in de klasse tot € 275.000 (67%). Hoe hoger de prijsklasse, hoe hoger het aandeel vestigers. In woningen met een prijsklasse van meer dan € 500.000 was bijna de helft een vestiger.

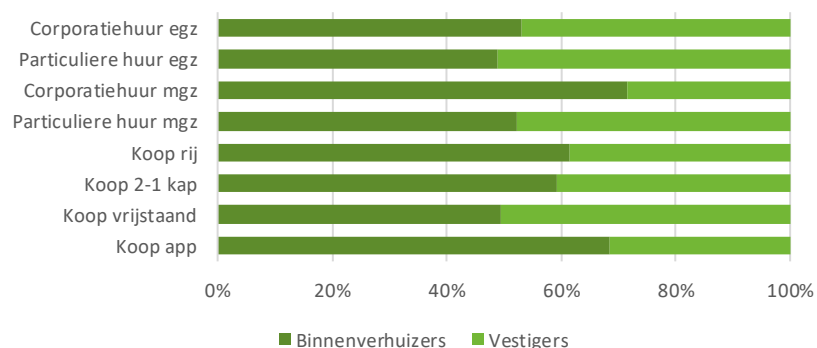
Figuur 2.10: Binnenverhuizers en vestigers naar prijsklassen, 2017 - 2023



Bron: CBS-Microdata, 2025.

Als we kijken naar de verschillende woningtypen dan valt op dat relatief veel vestigers in eengezinshuurwoningen en vrijstaande koopwoningen zijn gekomen. In corporatiehuurappartementen en koopappartementen, koop rijwoningen en koop tweekappers zijn naar verhouding meer mensen vanuit Dalfsen (binnenverhuizers) komen wonen.

Figuur 2.11: Binnenverhuizers en vestigers naar woningtype, 2017 - 2023



Bron: CBS-Microdata, 2025.

In absolute zin gaat het om de volgende aantallen.

Tabel 2.2: Binnenverhuizers en vestigers naar woningtype, 2017-2023

	Binnenverhuizers	Vestigers	Totaal
Corporatiehuur egz	395	350	745
Particuliere huur egz	320	335	655
Corporatiehuur mgz	505	200	705
Particuliere huur mgz	300	275	575
Koop rij	590	370	960
Koop 2-1 kap	460	315	775
Koop vrijstaand	635	645	1.280
Koop appartement	120	55	175
Totaal	3.325	2.545	5.870

Bron: CBS-Microdata, 2025.

Tussen de kernen vinden relatief weinig verhuizingen plaats

Ongeveer de helft van de mensen in Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld is in de afgelopen jaren binnen de kern verhuisd. In de kleine kernen Hoonhorst en Oudleusen is dat respectievelijk 13% en 19%. Tussen de kernen vinden er relatief weinig verhuisbewegingen plaats. Als mensen verhuizen dan verlaten ze veelal de gemeente. Vanuit Hoonhorst en Oudleusen trekt overigens een relatief groot deel naar Dalfsen.

Tabel 2.3: Verhuisbewegingen tussen de kernen, 2017 - 2023

Naar Van	Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Oudleusen	Buiten de gemeente	Totaal
Dalfsen	47%	5%	1%	1%	1%	45%	100%
Nieuwleusen	6%	51%	0%	0%	0%	43%	100%
Lemelerveld	3%	0%	50%	0%	0%	48%	100%
Hoonhorst	21%	0%	0%	13%	0%	67%	100%
Oudleusen	29%	0%	0%	0%	19%	52%	100%
Totaal	26%	19%	8%	1%	1%	46%	100%

Bron: CBS-Microdata, 2025.

2.3 Woningvoorraad

De woningvoorraad in de gemeente Dalfsen telt wop 1 januari 2025 ruim 12.599 woningen. Deze voorraad bestaat uit 9.378 koopwoningen (74%), 2.190 sociale huurwoningen (17%) en 1.031 particuliere huurwoningen (8%).

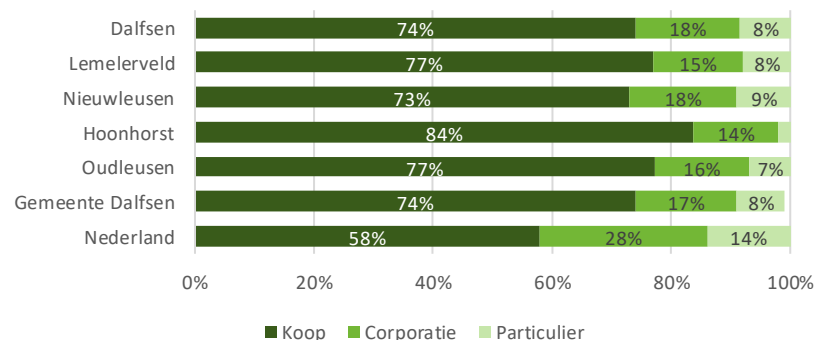
Tabel 2.4: Huidige woningvoorraad naar eigendom, 2025

	Aantal	Percentage
Koop	9.378	74%
Huur corporatie	2.190	17%
Huur particulier	1.031	8%
Totaal	12.599	100%

Bron: CBS-statline, 2026.

De samenstelling van de voorraad in de kernen is redelijk vergelijkbaar. In de kern Hoonhorst staan naar verhouding de meeste koopwoningen en is er niet of nauwelijks particulier huuraanbod aanwezig.

Figuur 2.12: Huidige woningvoorraad naar eigendomsverdeling per kern, 2024



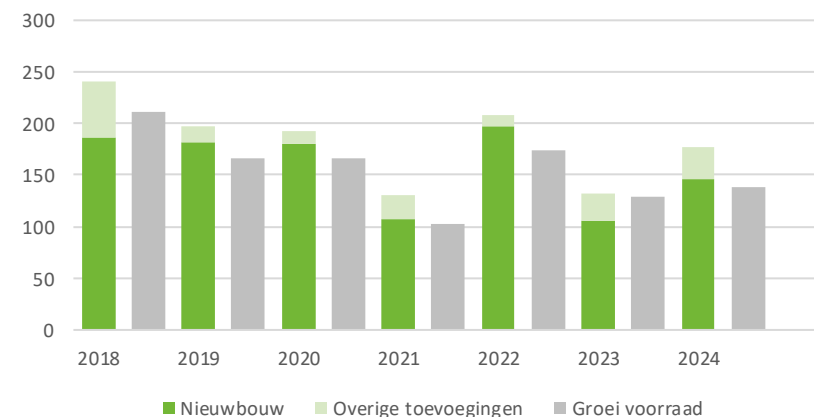
Bron: CBS-statline, 2025.

Relatief veel nieuwbouwwoningen gerealiseerd

In de periode 2018 tot en met 2024 is de woningvoorraad met gemiddeld 155 woningen per jaar gegroeid. Met als piekjaar 2022 waar per saldo 174 woningen aan de woningvoorraad werden toegevoegd. De woningtoename bestaat voor gemiddeld 150 woningen per jaar uit nieuwbouw toevoegingen. De overige toevoegingen, zoals splitsing of transformatie, bestaat uit circa 20

woningen per jaar. Het aantal onttrekkingen minus administratieve correcties bestaat uit circa 27 woningen per jaar. De groei van de woningvoorraad in gemeente Dalfsen komt daarmee op 9,5% in de periode van 2018 tot en met 2024. Dit ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Overijssel (8,4%) en Nederland (6,9%) in diezelfde periode.

Figuur 2.13: Ontwikkeling woningvoorraad, 2018 - 2024

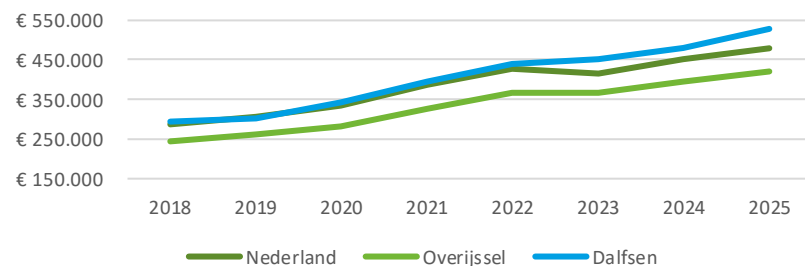


Bron: Gemeente Dalfsen, CBS-statline, 2025.

Transactieprijzen in Dalfsen zijn hoog én sterk gestegen

Net als elders zijn de woningprijzen in de gemeente Dalfsen de afgelopen jaren fors toegenomen. Sinds 2018 steeg de gemiddelde transactieprijs met 80% naar € 528.500 in 2025. Dat ligt ruim boven zowel het Overijsselse (€ 421.000) als het landelijk gemiddelde (€ 479.500). Ook de stijging was sterker: Dalfsen +80%, Overijssel +72% versus Nederland +67%. Waar landelijk in 2023 een dipje zichtbaar was, zette Dalfsen de prijsstijging in 2023 en 2024 juist door.

Figuur 2.14: Prijsontwikkeling Dalfsen vergeleken met Overijssel en Nederland



Bron: CBS-statline, 2024.

Wat kunnen huishoudens lenen?

Door de stijging van de prijzen van koopwoningen is het voor middeninkomens steeds lastiger om een koopwoning te kopen. Modaal verdienende huishoudens met een inkomen van € 48.500 (2026) komen in aanmerking voor een hypotheek van rond € 220.000. Tweepersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen van € 54.847, dit is de maximale inkomensgrens voor sociale huur, kunnen een maximale hypotheek krijgen van € 236.500. In dit prijssegment is maar beperkt aanbod beschikbaar in de gemeente Dalfsen. Om een 'gemiddelde' koopwoning met een koopprijs van € 528.500 te kunnen kopen is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 110.000 nodig.

Tabel 2.5: Maximale hypotheek per jaarinkomen

Bruto jaarinkomen	Maximale hypotheek
€ 46.500	€ 210.000
€ 55.000	€ 245.000
€ 60.000	€ 265.000
€ 80.000	€ 388.000
€ 100.000	€ 476.000
€ 120.000	€ 590.000

Bron: Rabobank, 2026.

Druk op de sociale huurvoorraad neemt toe

De druk op de sociale huurmarkt in Dalfsen is relatief hoog en er komen jaarlijks relatief weinig woningen beschikbaar. In de afgelopen jaren verhuurde de grootste woningcorporatie, VechtHorst, gemiddeld 82 woningen per jaar in de periode 2023 tot 2024.

De andere woningcorporatie in Dalfsen, Vechtdal Wonen, is actief in Lemelerveld en beschikt over een bescheiden sociale huurvoorraad binnen de gemeente Dalfsen. Jaarlijks verhuurd Vechtdal Wonen gemiddeld 6 sociale huurwoningen. Kijken we naar 2023 dan waren dat 3 verhuringen op jaarbasis, in 2024 7 en tot december 2025 6.

Tabel 2.6: Aantal toewijzingen per periode, 2023 - 2025

	2023	2024	2025*
Tot € 477,20	4	8	6
€ 477,21 - € 682,96	22	46	15
€ 682,97 - € 731,93	12	24	23
€ 731,94 - € 900,07	12	31	9
€ 900,08 en hoger	1	3	0
Toewijzingen VechtHorst	51	112	53
Toewijzingen Vechtdal Wonen**	3	7	6
Totaal toewijzingen	54	119	59

* Voorlopig tot 29 september 2025 ** Alleen totalen Vechtdal Wonen

Bron: VechtHorst, 2025.

VechtHorst en Vechtdal Wonen verhuren hun woningen via De Woningzoeker, een samenwerkingsverband van 8 corporaties in 10 Overijsselse gemeenten. Daardoor kunnen woningzoekenden in een groter gebied op het aanbod reageren. Sinds 2023 neemt het gemiddelde aantal reacties per woning toe, daalt de gemiddelde inschrijfduur en stijgt de gemiddelde zoekduur ten opzichte van de jaren daarvoor.

Tabel 2.7: Gemiddeld aantal reacties toewijzingen per periode, 2023 - 2025

	2023	2024	2025*
Tot € 477,20	13	44	42
€ 477,21 - € 682,96	103	92	77
€ 682,97 - € 731,93	113	128	125
€ 731,94 - € 900,07	54	36	54
€ 900,08 en hoger	7	21	0
Totaal (gewogen)	98	95	102

* Voorlopig tot 29 september 2025

Bron: VechtHorst, 2025.

Deze verschuiving hangt samen met de aansluiting van de corporaties in Dalfsen bij De Woningzoeker in 2024. Vanaf dat moment konden woningzoekenden uit de regio makkelijker reageren op sociale huurwoningen in Dalfsen. In 2024 lag de gemiddelde inschrijfduur in de regio op 166 maanden, terwijl dit in Dalfsen 93 maanden was. Tegelijkertijd nam het aanbod in 2024 toe, onder meer door de oplevering van 45 nieuwbouwwoningen, en daalde het aantal ingeschreven woningzoekenden in Dalfsen met 16% ten opzichte van 2022.

Tabel 2.8: Gemiddeld aantal reacties en zoekduur, 2023 - 2025

	2023	2024	2025*
<i>Nieuwbouw</i>	-	45	0
Gemiddeld aantal reacties	85	79	90
Inschrijfduur (mnd)	119	93	-
Zoekduur (mnd)	17	21	21

* Voorlopig tot 29 september 2025

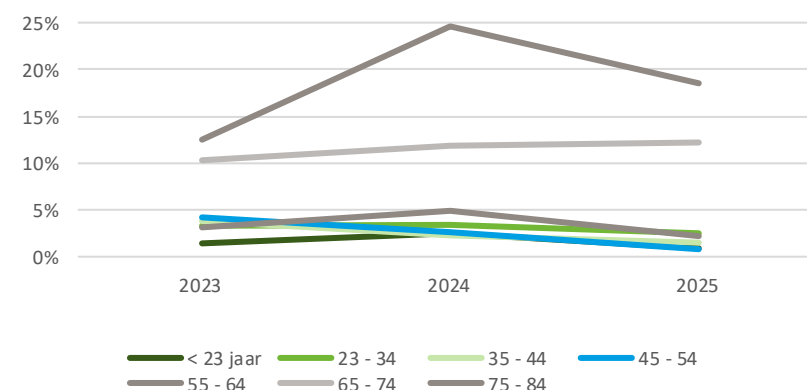
Bron: VechtHorst, 2025; De Woningzoeker, 2025; CBS Statline.

Slaagkansen nemen bij ouderen toe en bij jongeren af

De slaagkans wordt berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Vanaf 2023 zijn de slaagkansen van woning-

zoekenden tot 54 jaar afgenomen. Dit komt met name door een sterke toename van het aantal actief woningzoekenden en de voorwaarde die aan seniorenwoningen worden gesteld (55-plus voorrangsregel). Woningzoekenden tot 54 jaar hebben de laagste slaagkansen. Ouderen hebben doorgaans een hogere slaagkans en voor deze groep geldt dat de slaagkansen zijn gestegen ten opzichte van 2023.

Figuur 2.15: Ontwikkeling slaagkansen 2023 - september 2025



Bron VechtHorst, 2025.

3 Toekomstige woningbehoefte

In het vorige hoofdstuk blikten we terug op de recente ontwikkelingen en de huidige marktsituatie in gemeente Dalfsen. In dit hoofdstuk richten we de blik vooruit: hoe ontwikkelt de woningbehoefte zich op de korte en lange termijn? Wat is nodig om aan de vraag naar passende woonruimte in Dalfsen te blijven voldoen?

Hoe bepalen we de toekomstige woonbehoefte

De bepaling van de toekomstige woningbehoefte bestaat uit een kwantitatief en kwalitatief deel. De kwantitatieve behoefte – het aantal benodigde woningen – baseren we op de bevolkings- en huishoudensprognoses uit Primos 2025. Hierbij wordt rekening gehouden met aannames over geboorte, sterfte, binnenlandse migratie en buitenlandse instroom.

Voor het kwalitatieve deel kijken we naar welke woningen nodig zijn. Deze onderbouwen we op basis van feitelijk verhuisgedrag (CBS-Microdata), aangevuld met inzichten uit WoON2024. Zo ontstaat een genuanceerd beeld van zowel gerealiseerde verhuisstromen als on vervulde woonwensen.

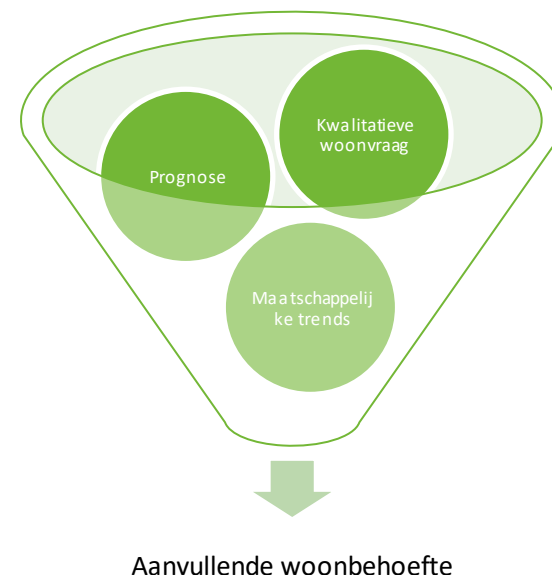
We maken onderscheid tussen de behoefte van lokale woningzoekenden en van mensen die zich vanuit andere gemeenten in Dalfsen willen vestigen. Bij de bepaling houden we rekening met doorstroming op de woningmarkt en met knelpunten in specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld starters, ouderen of mensen met een zorgvraag, waarvoor het woningaanbod momenteel onvoldoende aansluit.

De woningmarkt staat niet stil. Maatschappelijke ontwikkelingen en trends beïnvloeden de omvang en aard van de woningbehoefte. Denk aan structurele ontwikkelingen zoals vergrijzing en ontgroening, maar ook aan moeilijker

voorspelbare factoren, zoals het verhuisgedrag van jongeren, economische schommelingen of de mate van flexibilisering op de arbeidsmarkt.

We weten een ding zeker: de toekomst laat zich niet exact voorspellen. Door gebruik te maken van actuele data, lokale input en landelijke trends, schetsen we een zo goed mogelijk beeld van de toekomstige woningvraag in gemeente Dalfsen. Deze inzichten vormen de basis voor een onderbouwd en toekomstgericht woonbeleid.

Figuur 3.1: Onderdelen woningbehoeftebepaling



3.1 Demografische ontwikkeling

Prognoses als basis voor beleid

Om ruimtelijk beleid te kunnen maken is inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens nodig. Bevolkings- en huishoudensprognoses worden berekend op basis van de laatste demografische inzichten en verwachtingen ten aanzien van geboorte, sterfte en het binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo. De praktijk leert dat met name verhuisstromen niet eenvoudig te voorspellen zijn. Deze zijn afhankelijk van verschillende factoren. Denk hierbij aan economische ontwikkelingen, politieke beslissingen (waar worden woningen gebouwd?) en veranderingen op wereldschaal (wel of geen instroom vluchtelingen). De ontwikkeling van het aantal geboorten en sterfte zijn doorgaans met meer zekerheid te voorspellen. We gebruiken Primos 2025 als basis voor de bevolkings- en huishoudensprognose.

Tabel 3.1: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling, 2025 - 2050

	2025	2031	2035	2040	2050	2025 - 2035	2025 - 2050
Bevolking	30.060	30.180	30.250	30.510	30.840	+ 190	+ 770
Huishoudens	12.550	12.950	13.190	13.430	13.690	+ 640	+ 1.140
Pers/hh.	2,40	2,33	2,29	2,27	2,25	-	-

Bron: Primos, 2025.

Uit de prognose blijkt dat het aantal inwoners en huishoudens zowel op korte als lange termijn blijft groeien. In de periode tot 2050 groeit het aantal inwoners van de gemeente Dalfsen met ruim 770 personen en in dezelfde periode neemt het aantal huishoudens met bijna 1.140 toe.

Uitgangspunten Primos 2025

In de Primos-prognose is een raming gemaakt van het geboorte- en migratiesaldo. Als we dit vergelijken met de feitelijke situatie in de afgelopen

periode dan valt op dat het migratiesaldo in de afgelopen jaren hoger lag dan in de raming van Primos 2025. Dit geldt zowel voor het binnen- als het buitenlandsmigratiesaldo. In de Primos-prognose wordt rekening gehouden met het huidige woningtekort in woningmarktregio Zwolle (4,0%) en wordt het woningtekort in de periode tot 2040 ingelopen.

Tabel 3.2: Vergelijking uitgangspunten feitelijke ontwikkeling en prognose

	2015 - 2025	2020 - 2025	2025 - 2031	2031 - 2035
Geboortesaldo	24	-10	-18	-5
Binnenlands migratie-saldo	47	88	-9	-17
Buitenlands migratie-saldo	166	212	47	39
Bevolkingsontwikkeling	236	291	20	17

Bron: CBS, Primos, 2025.

Scenario woningbehoefte: Trendscenario

Omdat het migratiesaldo een grote invloed heeft op de bevolkingsontwikkeling - en daarmee de woningbehoefte - is er een aanvullend scenario doorgerekend die recht doet aan de feitelijke ontwikkeling van het migratiesaldo in de afgelopen jaren. Dit noemen we het **Trendscenario**. In dit scenario ligt het migratiesaldo in lijn met het gemiddelde migratiesaldo in de afgelopen jaren. Voor de periode 2025 tot en met 2030 is gerekend met een extra jaarlijkse instroom van +280 personen. In de periode vanaf 2031 wordt uitgegaan van een instroom van gemiddeld +250 personen per jaar.

In dit onderzoek hanteren we Primos 2025 (basisprognose) en trendvariant als bandbreedte voor de woningbehoefte in de komende jaren. Primos 2025 beschouwen we als de minimale behoefteontwikkeling in de komende jaren. De trendvariant geeft de behoefte weer als de migratietrend van de afgelopen jaren zich voortzet en geeft inzicht in de 'marktruimte' in Dalfsen.

Woningbehoefte tot 2031: +1.200 woningen

In de periode 2025 tot 2031 is de woningbehoefte in het trendscenario geraamd op +1.200 woningen. Ook in de periode daarna is er sprake van een behoefte aan woningen. In de periode 2031 tot en met 2040 gaat het om een groei van +1.660 woningen.

Tabel 3.3: Woningbehoefteprognose, 2025 - 2050

	2025	2031	2035	2040	2045	2050
Woningbehoefte Primos	12.600	12.980	13.220	13.540	13.700	13.840
Woningbehoefte trendscenario	12.600	13.800	14.600	15.460	16.230	16.850

Bron: Primos 2025, bewerking Companen, 2025.

Benodigde plancapaciteit

Om in te spelen op de woningbehoefte is voldoende plancapaciteit nodig. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet wordt gerealiseerd. Daarom is extra plancapaciteit noodzakelijk om dit op te kunnen vangen. Hiervoor is een overcapaciteit van minimaal 130% gewenst. Om 1.200 woningen te realiseren zijn er plannen voor minimaal 1.560 woningen nodig.

Relatie met Volkshuisvestingsprogramma en Woondeal

In het Volkshuisvestingsprogramma 2025 - 2029 heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om 900 woningen te realiseren in de periode tot en met 2030. Dit komt neer op circa 150 woningen per jaar. De focus ligt op kwaliteit, duurzaamheid en een evenwichtige mix van sociale huur, middenhuur en koop. Grote uitbreidingslocaties zoals de sleutelprojecten uit de woondeal vormen daarbij de dragers van de woningbouwopgave.

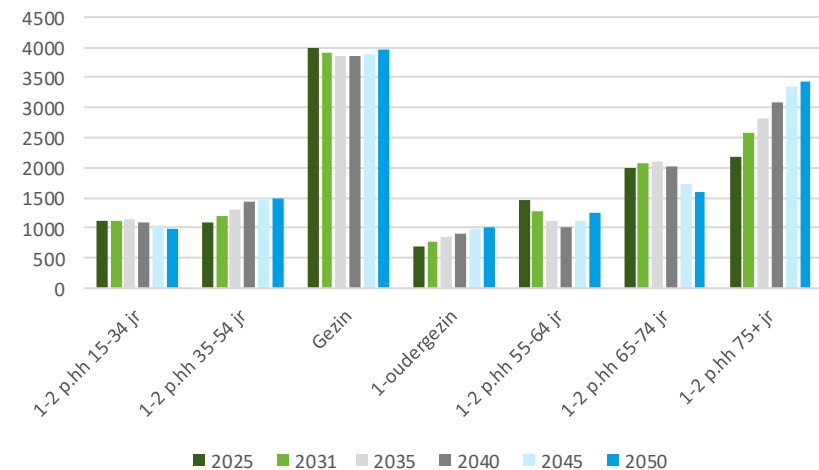
In de geactualiseerde Woondeal West-Overijssel ligt de opgave hoger. In de periode 2024 tot en met 2030 bedraagt de opgave 1.039 woningen en in de

periode 2031 tot en met 2035 gaat het om 1.155 woningen. Deze opgave ligt in lijn met het scenario Woningbehoefte trendscenario.

Prognose naar samenstelling en leeftijd

De komende jaren zal de huishoudenssamenstelling in de gemeente Dalfsen verder gaan veranderen. Het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar zal iets afnemen en het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder neemt sterk toe, waarbij het aantal huishoudens in de leeftijd 65 tot 74 jaar sterk afneemt na 2040. Het aantal gezinnen blijft gelijk en de eenoudergezinnen nemen naar verwachting toe in gemeente Dalfsen.

Figuur 3.2: Huishoudensprognose gemeente Dalfsen 2025 - 2050



Bron: Primos 2025.

3.2 Woningbehoefte per kern

Op basis van de Primos-prognose is een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in deze kernen. Deze ontwikkeling is afgezet tegen de huidige huishoudensopbouw van de verschillende kernen. Op deze manier doen we recht aan de huidige en toekomstige huishoudenssamenstelling, rekening houdend met de effecten van vergrijzing en ontgroening op kernniveau. De huishoudensprognose is vertaald naar aandeel van de gemeentelijke toekomstige woningbehoefte. In feite geeft de huishoudensontwikkeling een beeld van de verwachte woningbehoefte.

Aanvullend op bovenstaande is voor de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld een nadere duiding opgenomen. Conform de omgevingsvisie Dalfsen hebben deze kernen een expliciete groeifunctie voor de regio. Dit betekent dat de woningbehoefte hier niet uitsluitend wordt bepaald door de autonome huishoudensontwikkeling zoals volgt uit de Primos-prognose, maar dat ook rekening wordt gehouden met regionale instroom. De trendvariant laat zien dat de huishoudensgroei substantieel hoger is en daarmee is de feitelijke woningbehoefte in deze kernen naar verwachting groter dan uitsluitend op basis van de lokale demografische ontwikkeling mag worden aangenomen.

Tabel 3.4: Indicatie woningbehoefte per kern 2025 - 2035

	2025 tot 2035	
	Primos 2025	Trendvariant
Dalfsen	330	820
Nieuwleusen	260	650
Lemelerveld	130	330
Oudleusen	50	80
Hoonhorst	30	120
Totaal	+800	+2.000

Bron: Primos 2025, bewerking Companen, 2025.

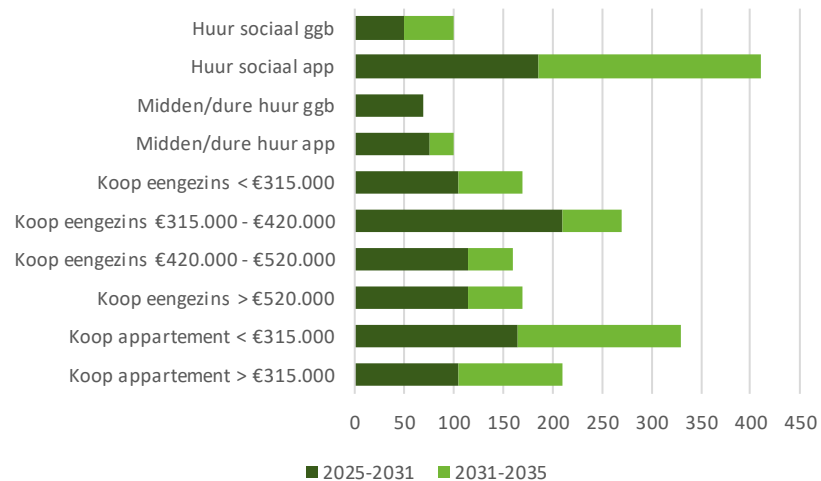
3.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van het woningmarktmodel van Companen is een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de woningvraag in gemeente Dalfsen. Hierbij wordt rekening gehouden met doorstroming op de woningmarkt door verhuizende huishoudens. Het vrijkomende aanbod ontstaat door verhuizen, ouderen die naar en zorgwoning gaan en bij overlijden. De toekomstige bevolking van de gemeente Dalfsen bestaat daarnaast steeds meer uit kleine huishoudens door het groeiend aantal alleenstaande huishoudens en meer ouderen. Door de toekomstige vraag en het potentiële aanbod met elkaar te vergelijken ontstaat inzicht in de woonbehoefte voor de komende jaren.

Grote vraag naar levensloopgeschikte appartementen en betaalbare koop

Het volgende figuur geeft de kwalitatieve behoefte weer op basis van het trendsceario (+1.200 woningen tot 2031, +800 woningen 2031 - 2035).

Figuur 3.3: Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Dalfsen, 2025 - 2035



Bron: Woningbehoeftemodel Companen, 2025. Prijsgrenzen 2026.

De belangrijkste accenten in de ontwikkelrichtingen zijn:

- **Behoeftte aan uitbreiding sociale huurvoorraad.** In de sociale huursector is er tot 2035 een behoefte van minstens 520 extra woningen. De behoefte bestaat voornamelijk uit huurappartementen/levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en relatief snel beschikbaar is. De opgave grondgebonden huurwoningen is beperkt.
- **Beperkte vraag naar midden en dure huur.** De vraag naar midden en dure huur is aanwezig, maar in vergelijking tot de sociale huur beperkt. Dit geldt zowel voor grondgebonden woningen als voor appartementen. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een

koopwoning of een tijdelijke overbrugging. Met name als er onvoldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector neemt de vraag naar vrije sector huurwoningen toe.

- **Vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een grote aanvullende vraag naar goedkopere en betaalbare grondgebonden woningen in de koopsector. Het betreft voornamelijk kleine rijwoningen voor (lokale) koopstarters. Het gaat hierbij om koopwoningen met een koopprijs tot € 420.000 (prijsspeil 2026). Op dit moment hebben de meeste vrijkomende koopwoningen en nieuwbouwwoningen een prijs boven de € 480.000. Dit is voor veel starters niet bereikbaar.
- **Beperkte behoefte aan dure koopwoningen.** Er is op lange termijn een beperkte aanvullende behoefte aan dure koopwoningen boven € 520.000. Door de vergrijzing komen in de komende periode steeds meer ruime eengezinswoningen beschikbaar. Voor veel lokale (startende) woningzoekenden zijn deze woningen te duur, maar dit segment is aantrekkelijk voor vestigers. Toevoeging van dit segment kan overigens wel leiden tot extra doorstroming waardoor goedkope woningen beschikbaar komen. Dit is echter niet het geval als deze woningen worden betrokken door vestigers.
- **Vraag naar koopappartementen, in alle segmenten.** Tot slot is er veel vraag naar koopappartementen of levensloopgeschikte grondgebonden woningen. Deze vraag is met name afkomstig van oudere huishoudens die nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. Maar ook een deel van de koopstarters geeft de voorkeur aan een betaalbaar koopappartement als eerste stap in de wooncarrière. Het accent in de vraag naar koopappartementen of grondgebonden levensloopgeschikte woningen ligt tot € 315.000. Dit is een product dat, gelet op de huidige bouwkosten, overigens lastig te realiseren is. In de huidige markt gaat het om een appartement met een oppervlakte van circa 60m².

Behoeft sociale huur

Verschillende zekere en onzekere ontwikkelingen sturen de toekomstige behoefte aan sociale huur. Op basis van deze ontwikkelingen schatten wij die behoefte in. Daarbij richten wij ons primair op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends. Dalfsen heeft relatief weinig sociale huur in de voorraad (circa 17%, peildatum 1 januari 2025). Daarom stuurt de gemeente op groei, met minimaal 30% sociale huur in nieuwbouw.

- **Effect van de huishoudensgroei en -samenstelling.** De groei van het aantal huishoudens beïnvloedt de vraag naar sociale huur sterk. De doelgroep bestaat steeds vaker uit kleinere huishoudens en eenverdieners. Gezinnen maken daarentegen een afnemend deel uit van de sociale huursector. In de sociale huur groeit vooral de vraag van een- en tweepersoons-huishoudens. Dat betekent relatief meer behoefte aan (kleinere) appartementen, bij voorkeur op centrale plekken dichtbij voorzieningen.
- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** Jonge generaties ouderen (babyboomers) wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. De babyboomers hebben ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen voor deze groep daalt. Dalfsen vergrijst en die trend zet door. Dat vergroot de behoefte aan passende (betaalbare) seniorenwoningen en aan woningen die toegankelijk zijn zonder trappen. Ter referentie zijn Rosengaerde en Grothuske hier voorbeelden van.
- **Effect van welvaartsgroei.** De economische omstandigheden zijn onzeker gezien de inflatie de afgelopen jaren. Wanneer mensen door toegenomen inflatie moeite hebben om de rekeningen te betalen, neemt de koopkracht van huishoudens af. Het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep en dat een beroep doet op een corporatiewoning neemt dan toe. Huishoudens met lagere inkomens en middeninkomens zijn hierdoor een steeds groter deel van hun uitgaven kwijt aan

woonlasten. Ons advies is om behoedzaam om te gaan met verwachtingen ten aanzien van de economische ontwikkeling en de daaruit volgende behoefte aan sociale huur. In dit onderzoek houden we daarom rekening met een behoudend koopkrachtscenario van 0,8% koopkrachtontwikkeling voor de komende jaren. Dit is een koopkrachtscenario waarbij zowel jaren van lichte groei, als ook jaren van negatieve koopkracht zich voordoen. Dit sluit aan bij de mediane koopkrachtontwikkeling in de periode 2020 tot en met 2025 en de raming voor de periode 2025 - 2028 (Bron: Macro Economische Verkenning 2025, CPB). Ouderen profiteren minder van koopkrachtontwikkeling dan werkende huishoudens. Daarom gaan we voor ouderen uit van een gemiddelde koopkrachtontwikkeling van -0,2%.

- **Rekening houden met oplopende woningdruk.** De druk op betaalbare woningen is niet alleen lokaal, maar ook regionaal hoog. In de Woondeal West-Overijssel wordt voor het werkgebied van De Woningzoeker gesproken over 89.000 mensen die zoeken naar een betaalbare (huur)woning. Dat vergroot ook in Dalfsen de concurrentie om betaalbare woningen. Gemeente en corporaties sturen daarom op versnelling en op gemiddeld 30% sociale huur in nieuwe plannen om het aandeel sociale huur in de voorraad te verhogen.

Toevoeging sociale huur tot 2035 minimaal 520 woningen

We ramen de minimale behoefte aan sociale huurwoningen in gemeente Dalfsen in het trendsce­nario op minimaal 520 woningen.

Tabel 3.5: Gewenste omvang sociale huurvoorraad, 2025 - 2040

	2025	2031	2035	2025 - 2031	2025 - 2035
Primos 2025	2.125	2.230	2.365	+105	+240
Trendvariant	2.125	2.365	2.645	+240	+520

Bron: Primos 2025, VHE VechtHorst en Vechtdal Wonen 2025, Woningbehoeftemodel Companen 2025.

4 Omvang en ontwikkeling aandachtsgroepen

In toenemende mate komen groepen in de knel op de woningmarkt. De één is kwetsbaarder dan de ander. Daarom zijn er in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' aandachtsgroepen benoemd waar de gemeente en haar partners voor aan de lat staan om in woonbehoeften te voorzien. In de volgende paragrafen staan we stil bij de woonvraag van de verschillende aandachtsgroepen.

De verdeelafspraken spelen een belangrijke rol bij het realiseren van voldoende en geschikte woningen voor aandachtsgroepen. Door deze afspraken wordt er gericht gestuurd op een evenwichtige verdeling van beschikbare woningen, waarbij extra aandacht wordt besteed aan het toewijzen van woningen aan ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking. Dit zorgt ervoor dat de woonbehoefte van deze groepen beter wordt ingevuld, en draagt bij aan het voorkomen van knelpunten in het aanbod.

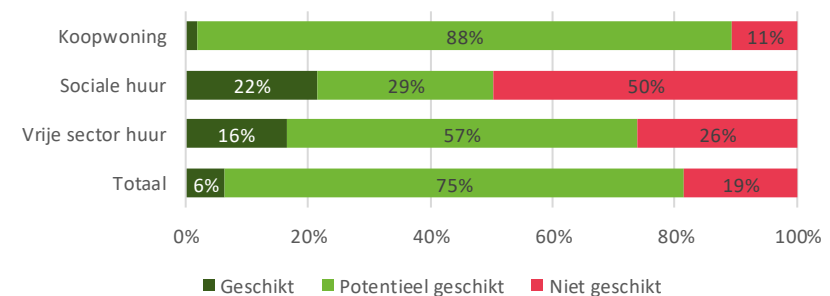
4.1 Ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking

Uitdaging in het geschikt maken van woningen voor ouderen

Slechts 6% van de woningen in de gemeente Dalfsen is geschikt voor mensen met een functiebeperking. In totaal gaat het om 705 woningen. Onder geschikt voor mensen met een functiebeperking verstaan we woningen waar alle voorzieningen gelijkvloers zijn of zonder traplopen bereikbaar (wc, badkamer, slaapkamer). Volgens deze gehanteerde afbakening zijn 2 op de 5 huurwoningen van de corporatie geschikt om te wonen met een (lichte) fysieke beperking. Van alle woningen in gemeente Dalfsen is driekwart (75%) van de

woningen potentieel geschikt voor ouderen doordat de woningen over het algemeen ruim zijn. Deze woningen zijn met relatief beperkte aanpassingen geschikt te maken. Denk aan het plaatsen van een traplift of het aanpassen van de badkamer. Een groot deel van de koopwoningen (88%) valt onder deze categorie.

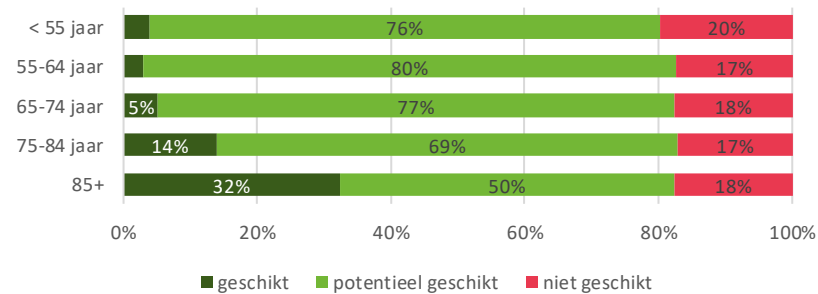
Figuur 4.1: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom gemeente Dalfsen



Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

Hoe ouder men is, hoe vaker men in een geschikte woning woont. Ongeveer 1 op de 7 huishoudens (14%) van de 75 - 84-jarigen woont in een geschikte woning en van de 85-plussers is dit een derde (32%). Toch woont ruim 1 op de 6 van de 75 - 84-jarigen (17%) en 85-plussers (18%) in een niet-geschikte woning. Voor de komende jaren betekent dit een grote uitdaging voor het realiseren van geschikt woonaanbod voor mensen met een functiebeperking.

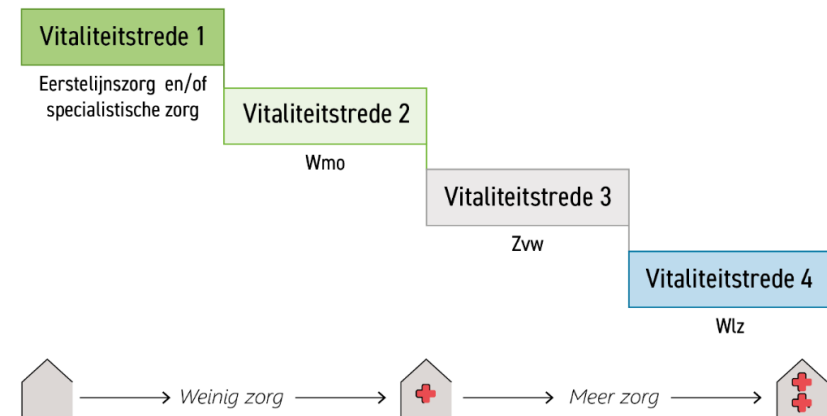
Figuur 4.2: Geschiktheid woningvoorraad naar bewoning gemeente Dalfsen



Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

Vitaliteitstredemodel

Bij de behoefteraming van wonen met zorg gaan we uit van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Op basis van die indicatiestelling maken we een raming van de woonzorgbehoefte. Om een inschatting te maken van het deel van de ouderen dat behoefte heeft aan specifieke woonvormen, maken wij gebruik van het vitaliteitstredemodel. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg. In de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag.



De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen en is daarmee een voorspeller voor de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor kiezen te verhuizen naar een geclusterd woonconcept. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede 1 of 2 kiest er ook voor om te verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege een actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege behoefte aan sociaal contact of comfort. Ouderen in vitaliteitstrede 3 maken vaker de keuze om te verhuizen, al woont ook van deze groep nog een aanzienlijk deel in een reguliere woning. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont.

Behoefte aan geclusterd wonen

In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen. De komende jaren is de verwachting dat de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding zal toenemen. Enerzijds doordat

het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen, bij een toenemend aantal eenpersoonshuishoudens onder ouderen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.² Dit potentieel aan doorstromers naar geclusterd wonen wordt alleen verzilverd als het aanbod aanwezig is én aansluit bij hun wensen (liefst in eigen omgeving, nabij voorzieningen, in een woning gericht op comfort). Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van passend aanbod in het nieuwbouwprogramma op de juiste locaties.

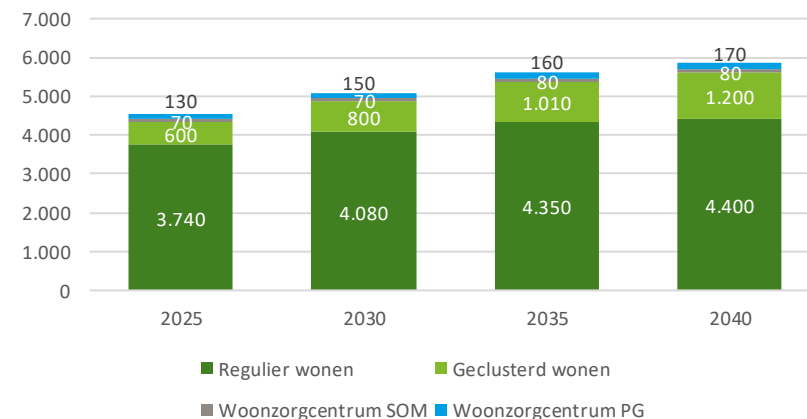
Tabel 4.1: Vraagprognose ouderenzorg, 2025 - 2040

	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	3.740	4.080	4.350	4.400
Nultreden	585	695	790	880
Geclusterd wonen	600	800	1.010	1.200
Woonzorgcentrum PG/zorggeschikte woningen	70	70	80	80
Woonzorgcentrum SOM/zorggeschikte woningen	130	150	160	170

Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

² Kenniscentrum Zorggegevens. (2024). *Gezondheidsmonitor Volwassenen en Ouderen van GGD'en, CBS en RIVM*.

Figuur 4.3: Vraagprognose ouderenzorg gemeente Dalfsen, 2025 - 2040



Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

In de periode tot 2030 is er toevoeging van minimaal 110 nultredenwoningen nodig en in de periode tot 2040 gaat het om +295 woningen. In Dalfsen is een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Van 600 woningen in 2025 naar 1.200 woningen in 2040. Dit betekent een verdubbeling van de huidige vraag in 2040. Naast de vraag naar geclusterde woningen is er behoefte aan +60 extra plekken met Wlz-zorg voor ouderen in een zorggeschikte woning (PG dementie en SOM somatisch). De opgave in nultredenwoningen en geclusterd wonen betekent overigens niet automatisch een nieuwbouw-opgave. Hier liggen ook mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad aan te passen. Dit kan ook door de bestaande woningvoorraad beter te benutten en het realiseren van ontmoetingsruimtes zoals in het voorbeeld van Rosengaerde is gedaan.

4.2 Woonvraag bijzondere doelgroepen

In de monitor Gezond Wonen Overijssel is de woon- en zorgvraag van Beschermd Wonen cliënten, Maatschappelijke Opvang en Jeugd in beeld gebracht. Hier signaleren we de volgende woonbehoeften per aandachtsgroep.

Beschermd Wonen

De gemeente Dalfsen heeft in 2023 een aanbod van 56 woningen voor mensen in Beschermd Wonen. In hetzelfde jaar was de vraag naar Beschermd Wonen met 43 woningen in gemeente Dalfsen lager dan het aanbod. De verwachting is dat de jaarlijkse vraag naar woningen toe gaat nemen naar 84 woningen in 2040. Mensen wachten gemiddeld rond de 20 maanden voordat zij kunnen instromen in Beschermd Wonen.³ Tegelijkertijd stukt de uitstroom omdat er te weinig passend woningaanbod beschikbaar is. In de regio is de ontwikkeling ingezet van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis. De opgave aan BW-plekken zal daardoor geleidelijk aan verschuiven naar zelfstandige woningen in de vorm van Beschermd Thuis.

In de gemeente Dalfsen is de behoefte aan Beschermd Wonen, vallend onder de Wmo, de komende jaren in ontwikkeling. In 2025 zijn er 30 nieuwe indicaties voor Beschermd Wonen, waarbij de uitstroom uit deze woonvorm 15 inwoners betreft. Van deze groep stroomt circa 8 van de 10 inwoners door naar een zelfstandige woonruimte, eventueel met begeleiding. De trend laat zien dat de jaarlijkse uitstroom verder zal toenemen: naar verwachting zullen in 2030 20 inwoners uitstromen, in 2035 25 en in 2040 30 inwoners van de gemeente Dalfsen. In dat laatste jaar stroomt een substantieel deel, namelijk 25 inwoners, door naar een zelfstandige woning met eventuele begeleiding.

³ Dashboard Wmo en Jeugd gemeente Dalfsen, 2025.

Maatschappelijke Opvang

De verwachting is dat er jaarlijks 10 woningen in gemeente Dalfsen nodig zijn voor inwoners die uitstromen uit Maatschappelijke Opvang. Hierbij houden we rekening met een verblijfsduur in de nachtopvang van 4 maanden en crisisopvang/opvang voor dakloze jongeren van 12 maanden. In 2025 ving de regionale maatschappelijke opvang 7 inwoners uit gemeente Dalfsen op en stroomden 2 inwoners uit. Inwoners die opgevangen worden verblijven gemiddeld 6 maanden in de opvang. Bij uitstroom verhuist gemiddeld 75% door naar een zelfstandige woonruimte.³ Om uitstroom uit instellingen mogelijk te maken vraagt dit om voldoende geclusterde woonvormen met mogelijkheid voor zorg en uitstroommogelijkheden in de reguliere woningvoorraad in gemeente Dalfsen.

Kwetsbare jongeren

In 2023 stroomden 12 kwetsbare jongeren uit een jeugdzorginstelling. Van deze uitstroom gaan 4 jongeren naar een zelfstandige woonruimte in een reguliere woning en stromen 4 jongeren in geclusterd begeleid wonen. Daarnaast stroomt gemiddeld jaarlijks 1 jongere door naar Beschermd Wonen en 1 jongere naar verlengde jeugdhulp. Naar verwachting zal het aantal kwetsbare jongeren dat uitstroomt in de gemeente Dalfsen de komende jaren met jaarlijks circa 12 jongeren stabiel blijven.

Vanaf 2025 is de uitstroommogelijkheid naar geclusterd begeleid wonen verdwenen voor jeugd, waardoor jongeren vaker moeten uitwijken naar andere woon- en begeleidingsvormen.³

Vraag vanuit verstandelijk gehandicapten naar woonconcepten

Aan de hand van de indicatiegegevens en de bevolkingsprognose is een inschatting gemaakt naar de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking. De basisprognose wordt verdeeld over geclusterd wonen en gespikkeld wonen.

- **Geclusterd wonen:** een beschutte of beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het pand. De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.
- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

In 2023 is er op basis van het trendscenario een vraag naar 100 geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking in gemeente Dalfsen. Er is momenteel geen aanbod aan geclusterde woningen. De verwachting is dat de vraag naar geclusterde VG zorg toe gaat nemen naar 180 wooneenheden in 2040. Daarnaast is er vraag naar zo'n 10 eenheden gespikkeld wonen. Dit aandeel groeit de komende jaren naar verwachting tot 50 gespikkelde wooneenheden in 2040.

Vraag vanuit lichamelijk gehandicapten naar woonconcepten

Naast de vraag naar geschikte woonconcepten voor inwoners uit Maatschappelijke Opvang en mensen met een verstandelijke beperking, is er ook een duidelijke behoefte aan passende huisvesting voor lichamelijk gehandicapten in de gemeente Dalfsen. Voor de lichamelijke gehandicapten-zorg is er behoefte aan 5 geclusterde woningen en 25 gespikkelde woningen. Deze vraag neemt af tot 20 gespikkelde wooneenheden en 0 tot 5 geclusterde wooneenheden tot 2030 en blijft nadien stabiel.

Samengevat ziet de opgave voor de periode tot 2040 er als volgt uit:

Tabel 4.2: Samenvatting BW, MO, Jeugd en VG

Vraagprognose	2025	2030	2035	2040
Lichamelijk gehandicapten	30	20	20	20
- geclusterd wonen	5	0	0	0
- gespikkeld wonen	25	20	20	20
Verstandelijk gehandicapten	110	160	190	230
- geclusterd wonen	100	140	160	180
- gespikkeld wonen	10	20	30	50
Beschermde Wonen/GGZ	52	62	73	84
- Wlz	23	23	23	23
- Wmo	29	39	50	61

Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

4.3 Overige aandachtsgroepen

Mantelzorgverleners- en ontvangers

Van alle inwoners boven de 16 jaar in de gemeente Dalfsen is 35% mantelzorger. Dit zijn circa 8.600 inwoners. Daarvan geeft het merendeel langdurig mantelzorg, namelijk 7.400 mantelzorgers. Van deze groep zijn circa 1.400 mantelzorgers langdurig en intensief belast en 780 zwaarbelast. Deze belasting zorgt voor druk op de mantelzorger en een mogelijke toename van zorgvraag onder de mantelzorger de komende tijd. In de praktijk zal de overgrote meerderheid van deze groep helemaal geen woonvraag hebben. De verwachting is dat het om ongeveer 0 tot 5 huishoudens per jaar gaat. Daarmee is de verwachte jaarlijkse woonvraag vanuit mantelzorgsituaties in Dalfsen beperkt en vooral maatwerkgericht, maar wel belangrijk om vroegtijdig te faciliteren bij individuele casussen.

Om in te spelen op de behoeften rondom mantelzorgsituaties heeft de gemeente Dalfsen reeds een versoepeling van regels ingevoerd. Zo is het

mogelijk gemaakt dat inwoners zelf een mantelzorgunit kunnen plaatsen, ook voor een periode van maximaal 10 jaar bij pre-mantelzorgsituaties. Hiermee wordt vroegtijdig ingespeeld op een potentiële zorgvraag, zodat mensen tijdig passende woonruimte kunnen realiseren voor hun naasten. Deze maatregel is bedoeld om mantelzorgers en hun familieleden te ontzorgen en bij te dragen aan het oplossen van het tekort aan geschikte woonvormen.

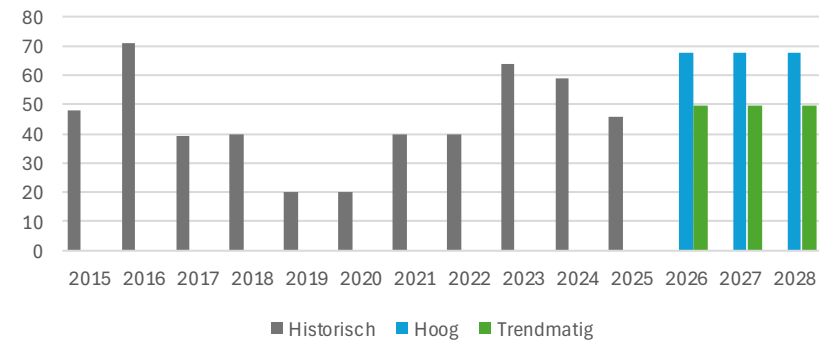
Ex-gedetineerden

In het programma 'Een thuis voor iedereen' is ook aandacht voor de mogelijkheid voor uitstromers uit detentie. Voor de gemeente Dalfsen is de verwachting dat in de periode 2023 tot 2026 jaarlijks ongeveer 5 inwoners uitstromen uit detentie. De verwachting is dat de meesten hiervan terugkeren naar huis. Een klein deel hiervan zal mogelijk een urgentie-aanvraag doen.

Statushouders

Over het huisvesten van statushouders maakt de gemeente afspraken met de woningcorporatie. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, bieden we wel een richting. Het Rijk publiceert halfjaarlijks een taakstelling huisvesting statushouders. Voor een bandbreedte kijken we naar gemiddelde taakstelling van afgelopen jaren. De verwachte ontwikkeling van de taakstelling in Dalfsen ligt tussen de 50 en 70 per jaar. De trendmatige ontwikkeling van het aantal statushouders en de woonbehoefte is meegenomen in de huidige woningbehoefte-doorrekening. Een verhoogde instroom ten opzichte van trend vraagt meer beschikbare sociale huurwoningen (basisbehoefte: 50 + trend: 20).

Figuur 4.4: Taakstelling gemeente Dalfsen, 2015-2025 en prognose 2026 - 2028



Bron: Coa taakstelling gemeenten, 2025; bewerking Companen, 2026.

Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 personen wordt jaarlijks verwacht dat er behoefte zal zijn aan 20 tot 27 sociale huurwoningen. De gemeente ziet een behoefte aan woningen voor alleenstaanden en gezinnen, de grootste uitdaging is de behoefte aan woningen voor grote gezinnen (7+ huishoudens).

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn mensen afkomstig uit een ander land en tijdelijk in Nederland verblijven om hier te werken. Het gaat hier om EU-burgers die gebruik maken van het vrij verkeer van werknemers en diensten, maar niet voornemens zijn zich voor langere tijd te vestigen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen short stay, mid stay en long stay.

- Short stay: dit zijn mensen die maximaal 4 maanden in Nederland verblijven, dit betreft veelal seizoenarbeiders.
- Mid stay: deze mensen verblijven 4 maanden tot maximaal 2 jaar in Nederland, maar hebben wel de intentie terug te keren naar het land van herkomst.
- Long stay: verblijf langer dan 2 jaar of permanent.

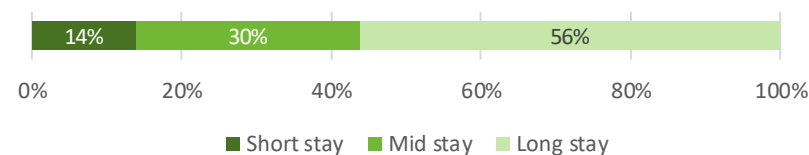
Dalfsen is economisch aantrekkelijk voor arbeidsmigranten. In 2021 werkten ongeveer 705 arbeidsmigranten in Dalfsen. Dat aantal groeit al jaren stevig met gemiddeld +16% per jaar sinds 2010, aanzienlijk hoger dan de Overijsselse groei van gemiddeld +5,6% per jaar. Daarmee behoort Dalfsen in West-Overijssel tot de gemeenten met een “scheve woon-werkbalans”: er zijn relatief veel werkplekken voor internationale werknemers, maar minder formele woonplekken. Een deel van de mensen die in Dalfsen werkt, woont dus elders of in minder zichtbare huisvesting. Arbeidsmigranten in (en rond) Dalfsen werken veelal via uitzendbureaus in sectoren zoals agrarische industrie, vleesverwerking, logistiek, schoonmaak en overige zakelijke dienstverlening. De grootste herkomstgroep blijft Polen; daarnaast zien we een groeiend aandeel uit onder meer Roemenië, Hongarije en Bulgarije.

De gemeente Dalfsen is momenteel bezig met het ontwikkelen van een beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Onder het huidige beleid zijn grootschalige en/of specifieke huisvestingsvormen, waaronder in het buitengebied, nog niet toegestaan.

In 2023 woonden er naar schatting 800 arbeidsmigranten in de gemeente Dalfsen - als we ervan uitgaan dat de helft van de arbeidsmigranten zich niet registreert in het BRP (CBS Statline: 395 geregistreerde arbeidsmigranten in 2023). Dit aantal is niet exact kwantitatief vast te stellen, maar wordt kwalitatief als aannemelijk beschouwd op basis van controles, gesprekken met werkgevers en lokale signalen. De provincie Overijssel heeft in 2023 onderzoek naar huisvesting arbeidsmigranten laten uitvoeren. Uit de prognoses scenario's blijkt voor de provincie Overijssel dat het aantal internationale arbeidsmigranten de komende 10 jaar blijft toenemen tot een populatie van

naar schatting 24.500 tot 29.000 werkzame arbeidsmigranten in 2030. Dit betekent een jaarlijkse groei van 2% tot 4%. In de regio West-Overijssel is in de periode tot 2030 een toename van ongeveer 1.800 tot 3.900 woonplekken/woningen gewenst. Hiervan is tussen 250 en 540 woonplekken voor short stay, tussen de 530 en 1.160 woonplekken mid stay en tussen de 1.000 en 2.200 woningen long stay.

Figuur 4.5: Arbeidsmigranten in short/mid/long stay, 2023



Bron: Companen & Decisio, Provincie Overijssel. (2023). Actualisatie onderzoek huisvesting arbeidsmigranten.

Woonwagengewoners

Gemeenten moeten bij het vaststellen van het lokale woonbeleid rekening houden met de wensen van woonwagengewoners, onder meer door te zorgen voor voldoende standplaatsen. De gemeente telt op dit moment 3 woonwagenlocaties, met in totaal 11 standplaatsen.⁴ De meeste standplaatsen (7) zijn in de kern Dalfsen. Zowel Lemelerveld als Nieuwleusen hebben beiden 2 standplaatsen. Op basis van de huidige huishoudenssamenstelling van de bewoners en gesprekken die zijn gevoerd is de inschatting dat er een vraag van circa 5 tot 7 standplaatsen zal zijn. De definitieve omvang van de vraag zal nader moeten worden onderzocht.⁵

⁴ Companen. (2023). Woonwagenstandplaatsen in Nederland: Herhaalmeting 2023 (in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties).

⁵ Gemeente Dalfsen. (2025). Gemeentelijke registratie woonwagengewoners.

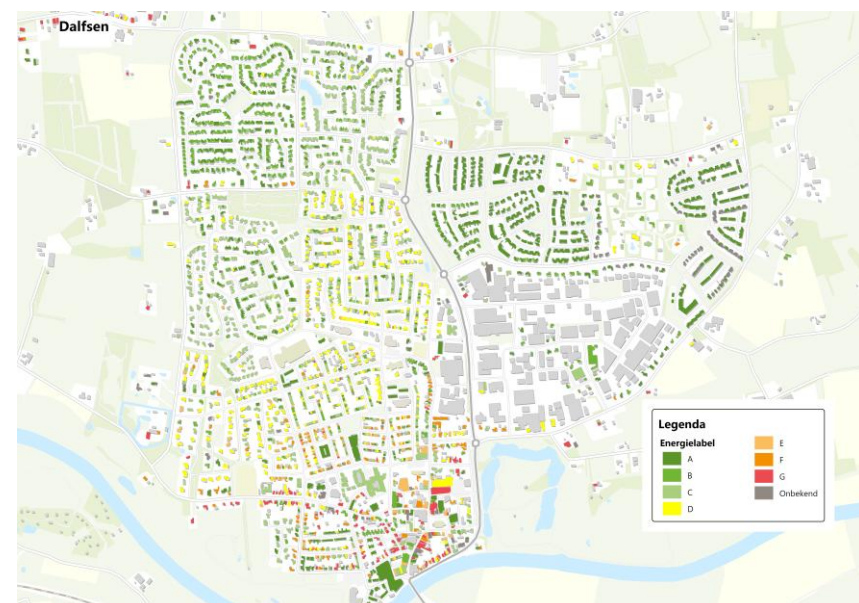
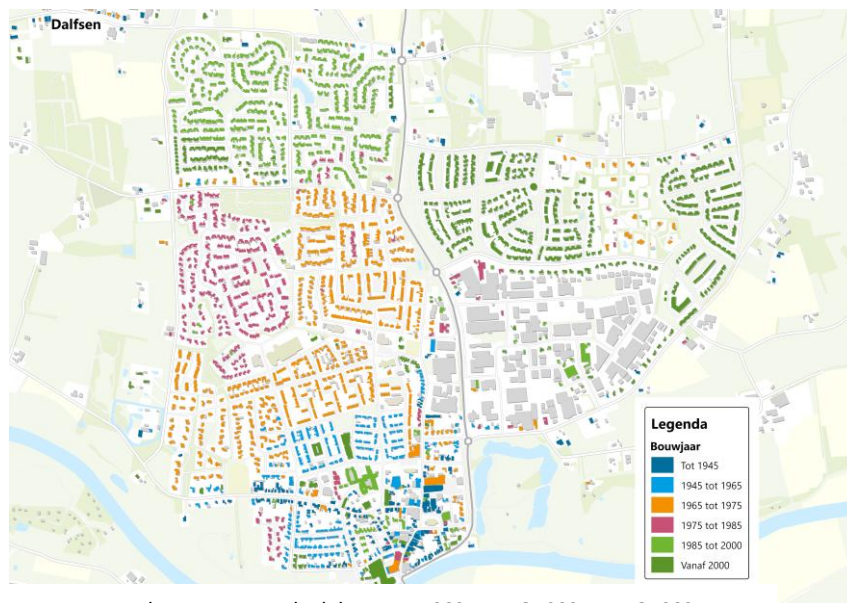
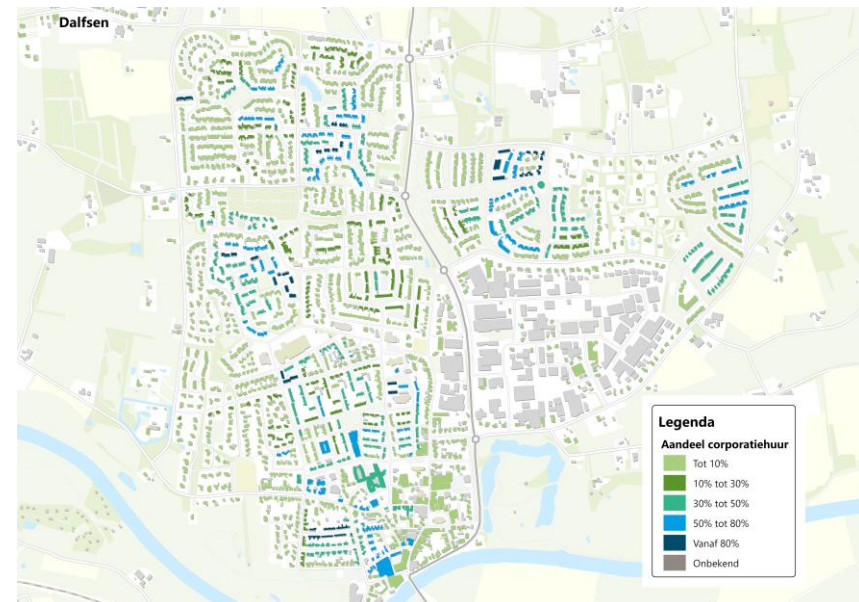
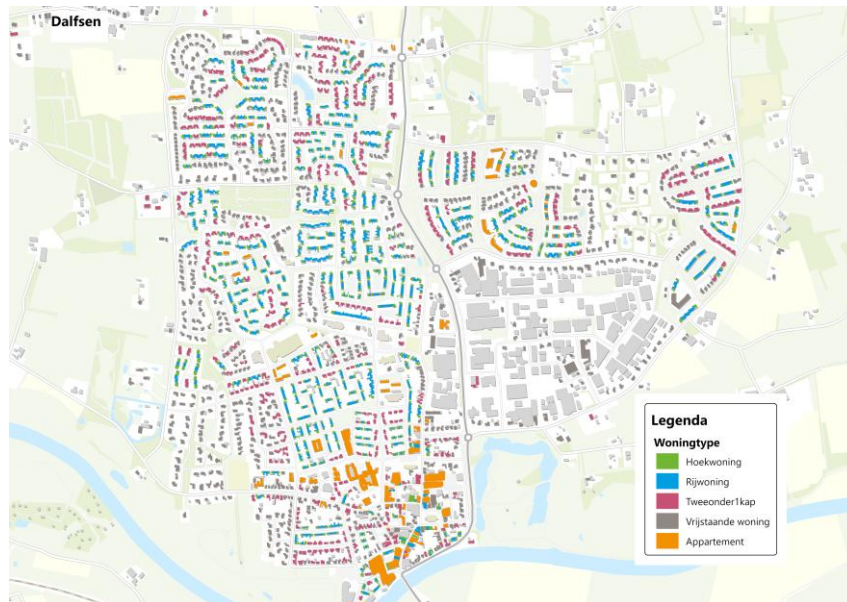
Dak- en thuislozen

De omvang van de groep dak- en thuisloze mensen in Nederland is lastig te kwantificeren doordat registratiegegevens maar zicht bieden op een deel van de totale groep. De omvang van de groep mensen die (dreigend) dakloos is, wordt door CBS geschat op 30.600 personen per 1 januari 2023. Dit terwijl maatschappelijke organisaties schatten dat er rond de 100.000 mensen zijn die dak- of thuisloos zijn. Het Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis agendeert dit tekort aan inzicht. In dit actieplan is dan ook aangegeven dat (dreigende) dakloosheid beter in kaart gebracht moet worden.

In Dalfsen zijn in de nacht van 7 op 8 april 2025 in totaal 42 personen in een situatie van dak- of thuisloosheid geteld: 32 volwassenen en 10 minderjarige kinderen. Dit komt neer op ongeveer 0,14% van de bevolking (circa 1 op de 700 inwoners). De meeste inwoners zitten niet in de straatopvang, maar in verborgen vormen van woononzekerheid; 13 volwassenen verbleven in een niet-conventionele woonruimte zoals een (sta)caravan, recreatiewoning of antikraak, 10 volwassenen logeerden noodgedwongen bij familie of vrienden en 7 volwassenen stonden op het punt hun woning kwijt te raken binnen een maand, zonder alternatief. Daarmee wordt zichtbaar dat dakloosheid in Dalfsen vaak gaat over onzekere, tijdelijke en informele oplossingen, en niet alleen over leven op straat.⁶

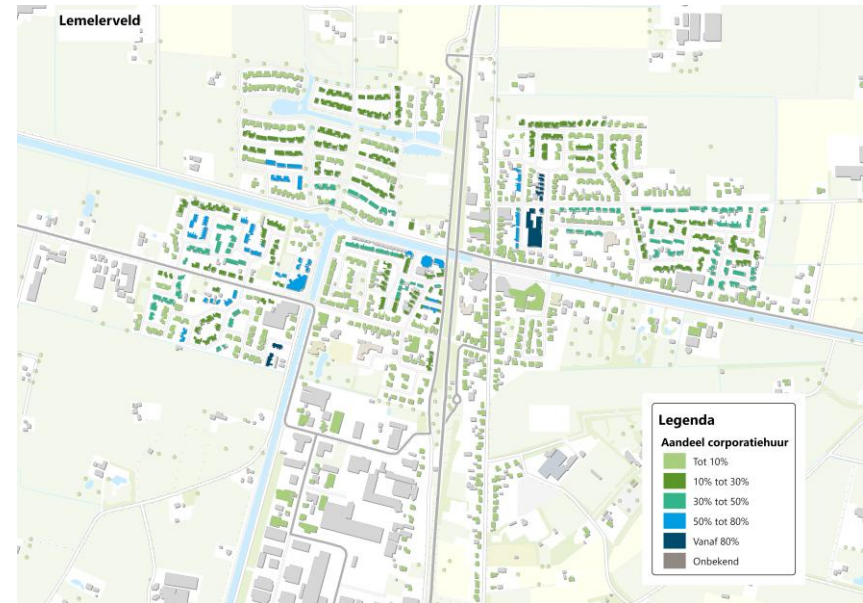
⁶ Smeekens, M. V., & Kuijpers, M. M. (2025). ETHOS-telling van dak- en thuisloosheid in regio IJssel-Vecht. Hogeschool Utrecht, Kansfonds.

Bijlage 1: Woningvoorraad Dalfsen

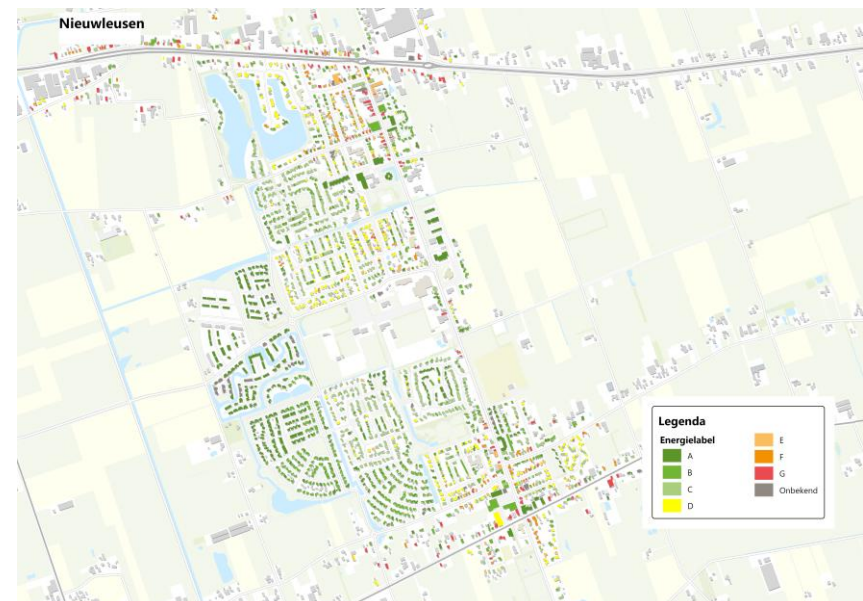
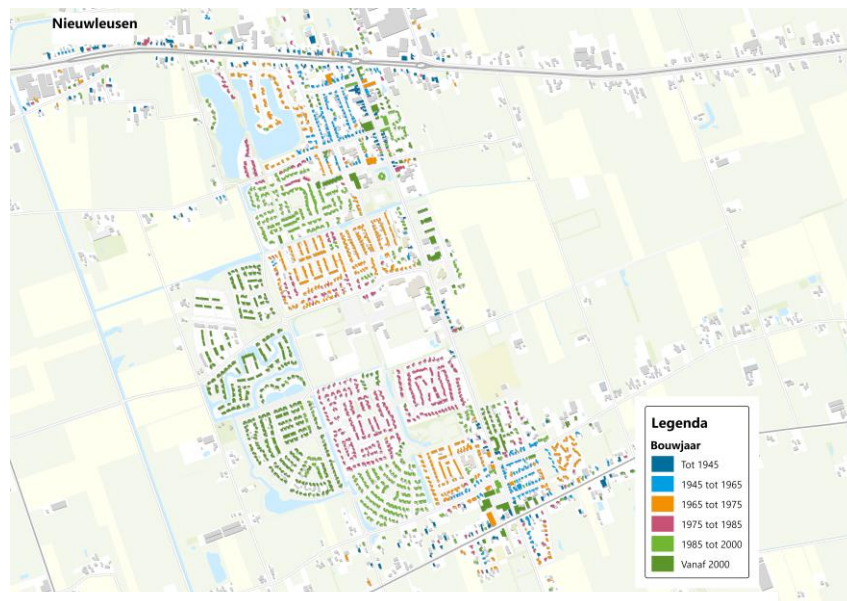
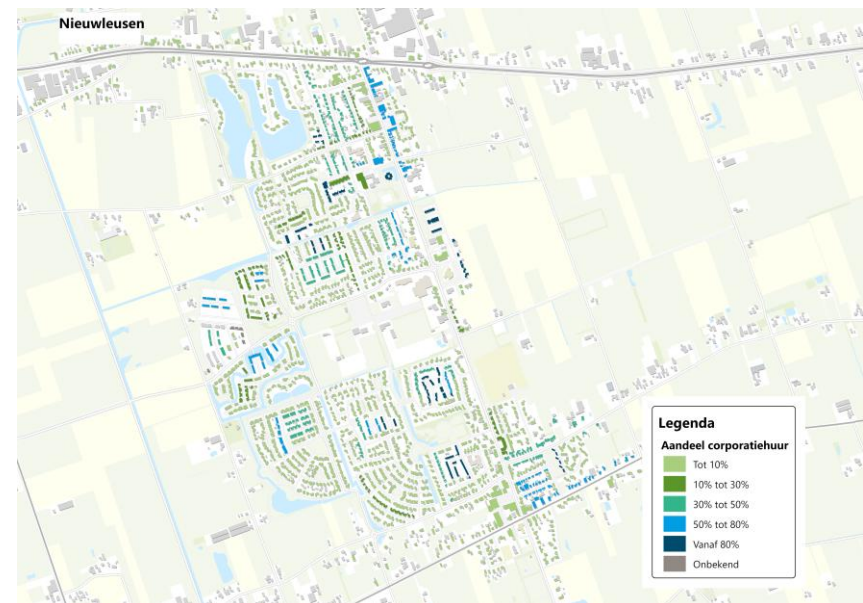
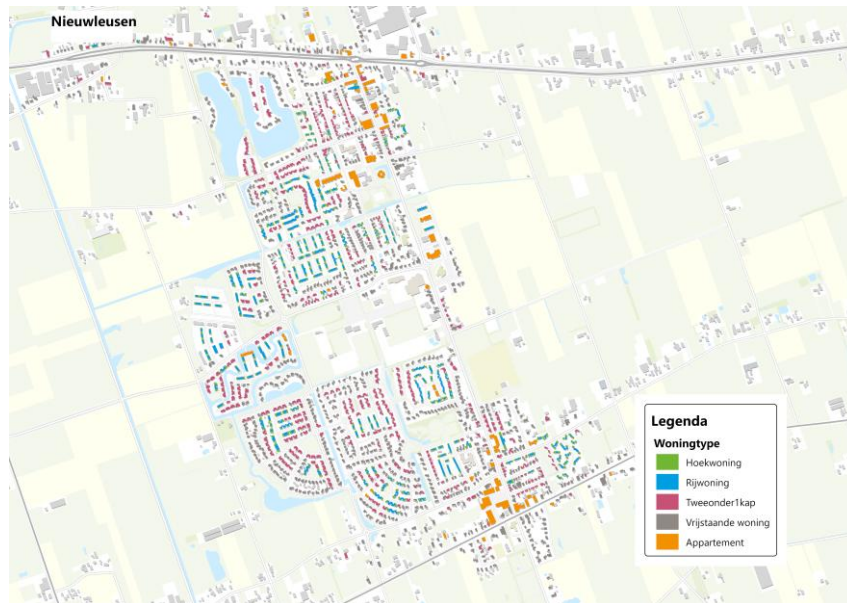


Bron: VHE VechtHorst en Vechtdal Wonen, 2025; RVO, 2025; BAG, 2025.

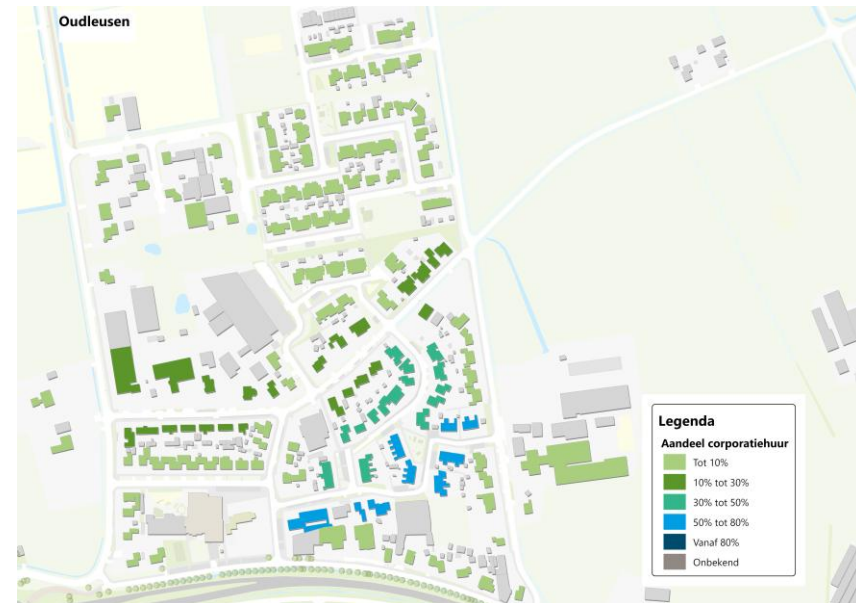
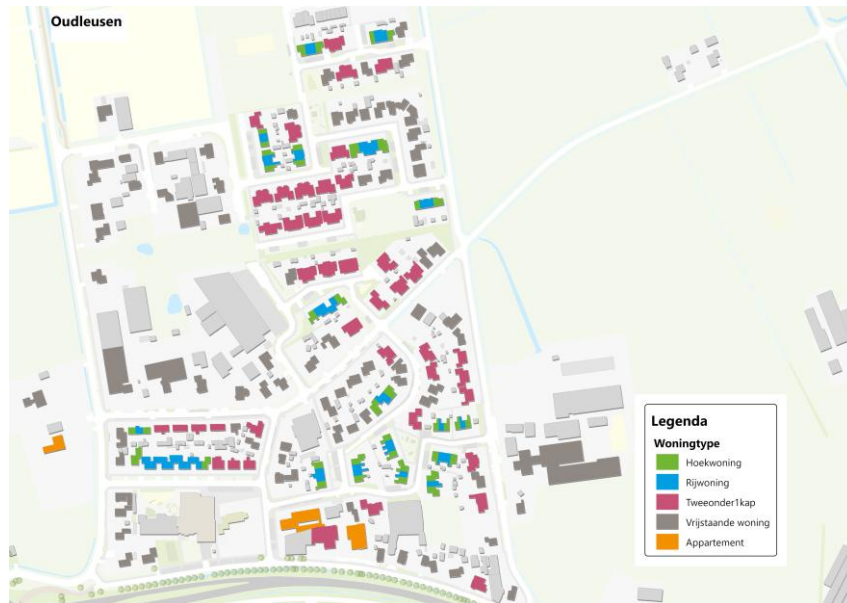
Bijlage 2: Woningvoorraad Lemelerveld



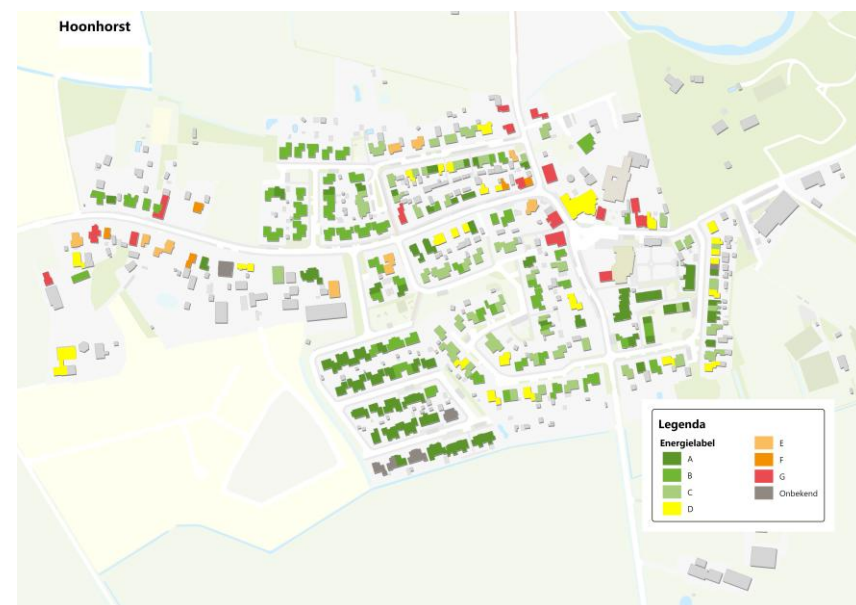
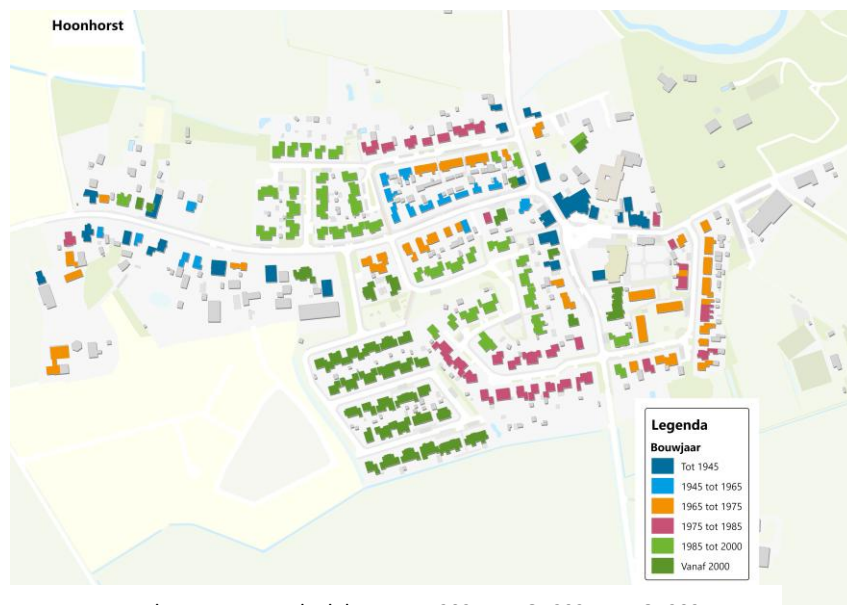
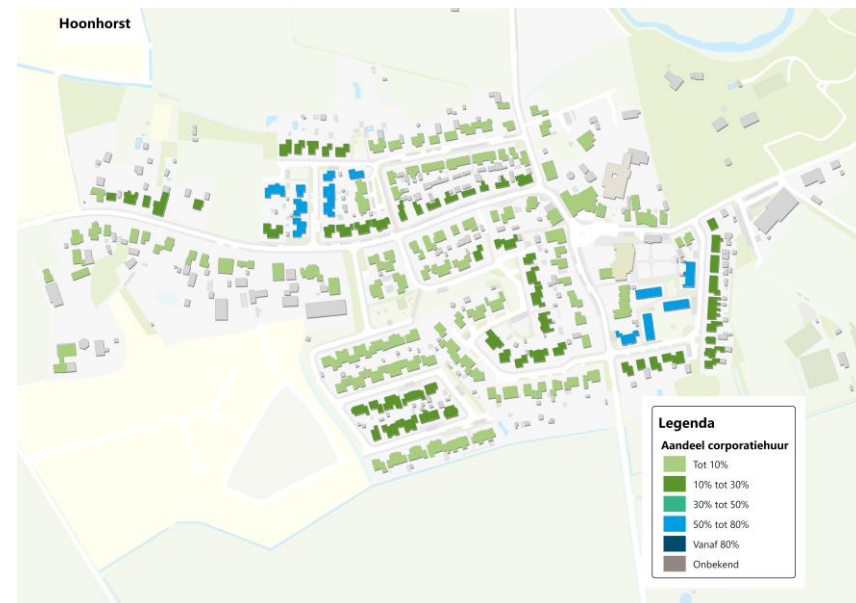
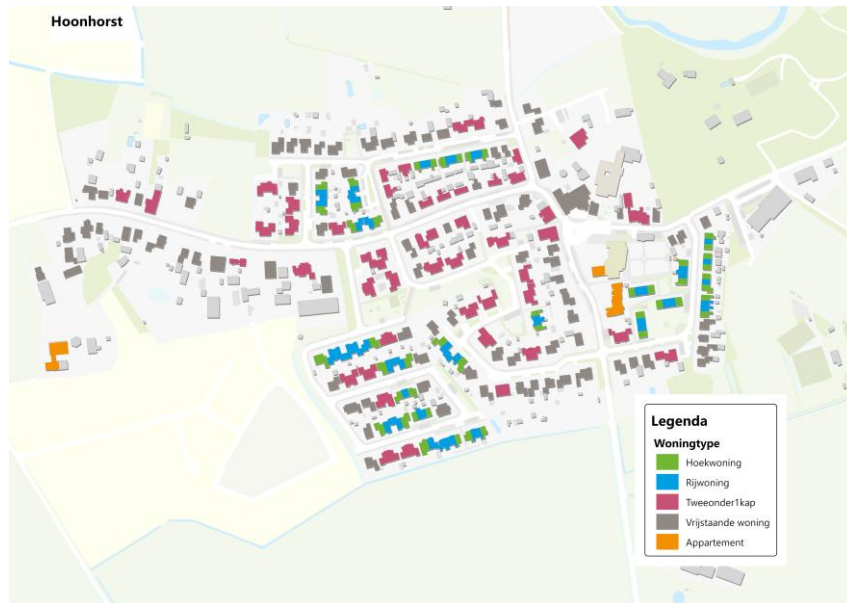
Bijlage 3: Woningvoorraad Nieuwleusen



Bijlage 4: Woningvoorraad Oudleusen



Bijlage 5: Woningvoorraad Hoonhorst



Bron: VHE VechtHorst en Vechtdal Wonen, 2025; RVO, 2025; BAG, 2025.

Bijlage 6: Opgave ouderenhuisvesting

In verschillende regio's in Nederland wordt op dit moment gewerkt aan een afsprakenkader ouderenhuisvesting, als invulling van de Woondeals. Gemeenten en regio's hebben hierbij behoefte aan inzicht in de stijging van de vraag naar verschillende vormen van ouderenhuisvesting, zodat ze hierin hun nieuwbouwplanning rekening mee kunnen houden.

Regelmatig komt hierbij de vraag op tafel hoe om te gaan met verschillen tussen prognoses. Eén van de mogelijkheden die ook door het ministerie van BZK wordt omarmd, is om te werken met een bandbreedte in de afspraken. Een andere mogelijkheid is om te werken zonder bandbreedte, maar alleen met de cijfers waar (relevante partners in) de regio het meest achter staat. Voor Dalfsen zijn cijfers vanuit verschillende onderzoeken beschikbaar. In deze notitie zijn cijfers uit de verschillende onderzoeken op een rij gezet.

Daarbij geldt dat de opgave groot is en de vraag verschilt vanwege verschillende definities en onderzoeksmatige keuzes. Het is belangrijker om vaart te maken met de realisatie dan om eindeloos te blijven hangen in het streven naar exactheid.

Woonvormen voor ouderen

- **Nultredenwoning:** Een woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken is (intern toegankelijk).
- **Geclusterd wonen voor ouderen:** Dit zijn woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen die speciaal bestemd zijn voor

ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte in pandig of in de directe nabijheid.

- **Zorggeschikte woningen:** Zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg, maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen. Zorggeschikte woningen zijn een alternatief voor een traditioneel woonzorgcentrum. Vanwege Rijksbeleid mag het aantal intramurale verpleeghuisplekken de komende jaren nauwelijks verder stijgen. De stijging van de vraag naar plekken waar Wlz-zorg kan worden geleverd, zal dus voor een groot deel moeten worden opgevangen in zorggeschikte woningen. De zorg wordt dan extramuraal geleverd, via een Volledig Pakket Thuis (VPT) of een Modulair Pakket Thuis (MPT).

Een groot deel van de ouderen woont in een reguliere, niet specifiek voor ouderen bedoelde woning. Vaak is dit de woning waar mensen al jaren wonen. We werken in deze notitie geen uitbreidingsopgave voor reguliere woningen voor ouderen uit; dit valt binnen de reguliere woningmarktprognoses.

Beschikbare cijfers

In opdracht van provincie Overijssel heeft Companen in 2023 een woonzorgbehoefteonderzoek gedaan, waarin prognoses uitgewerkt zijn voor de ontwikkeling van de vraag naar ouderenhuisvesting in de verschillende gemeenten in de provincie. In dat onderzoek is een prognose uitgewerkt.

Uitgangspunt van deze prognose is de huidige woonsituatie van verschillende groepen ouderen: er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende leeftijdsgroepen binnen de totale groep ouderen en tussen ouderen zonder, met een lichte en een zwaardere zorgvraag. De huidige woonsituatie van deze verschillende groepen is in de basisprognose demografisch doorgerekend; het is een 'beleidsvrije' en 'trendneutrale' prognose waarin geen rekening is gehouden met mogelijke nieuwe wijzigingen in beleid of met verschuivende voorkeuren van ouderen.

ABF heeft in opdracht van het Rijk in 2023 ook een prognose gemaakt voor ouderenhuisvesting, uitgesplitst naar alle gemeenten in Nederland. Uitgangspunt voor deze prognose is de landelijke opgave van 270.000 extra geschikte woningen voor ouderen tot en met 2030, verdeeld over 40.000 zorggeschikte woningen, 80.000 geclusterde woningen en 170.000 nultredenwoningen. Deze aantallen zijn door ABF verdeeld over de verschillende gemeenten. Onderstaande tabel toont de resultaten van de verschillende ramingen voor Dalfsen. Het Rijk gaat uit van een toevoeging van 240 woningen voor ouderenhuisvesting, gecorrigeerd naar de periode 2025 tot en met 2030 en Companen van 330 woningen. Hierbij geldt dat de corporaties zich hebben gecommitteerd aan het basisscenario van het Rijk (BZK). Van de geclusterde en zorggeschikte woningen wordt 50% opgepakt door de corporaties.

Vergelijking BZK (basisscenario) en Companen (trendscenario)

	BZK (basisscenario)	Companen (trendscenario)
Nultredenwoningen	165	110
Geclusterde woningen	25	200
Zorggeschikte woningen	50	20
Totaal ouderenhuisvesting	240	330

Bron: BZK, Companen 2025, bewerking Companen 2025.

Verklaringen voor verschillen prognoses Companen en ABF

Er is een aantal mogelijke verklaringen voor de verschillen tussen de prognoses van Companen en die van ABF. Hieronder lichten we deze toe.

Zorggeschikte woningen

- ABF en Companen kijken beide voor de opgave 'zorggeschikte woningen' naar de verwachte *toename* van het aantal mensen met een Wlz-indicatie tot en met 2030.
- Companen baseert de verwachte toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie op het huidige zorggebruik per leeftijdsklasse, gecombineerd met de demografische prognose (steeds meer oudere ouderen) – met een correctie vanwege de verwachting dat mensen steeds langer gezond blijven.
- ABF heeft de toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie als volgt berekend:
 - Er is door RIVM een inschatting gemaakt van de landelijke toename van het aantal Wlz-indicaties tot en met 2030, met een brede bandbreedte.
 - BZK/VWS heeft in het programma Wonen en Zorg voor Ouderen (2023) gesteld dat er landelijk tot en met 2030 40.000 extra 'zorggeschikte woningen' nodig zijn voor mensen met een Wlz-indicatie. Dit getal ligt binnen de bandbreedte van de raming van het RIVM.
 - ABF heeft dit getal van 40.000 verdeeld over de gemeenten en regio's.
- Een belangrijk verschil tussen de aanpak van ABF en Companen is dat Companen ervan uit gaat dat *niet* alle ouderen met een Wlz-indicatie (zullen) wonen in een woonzorgcentrum of in een 'zorggeschikte woning'. In lijn met de gesprekken die we hierover hebben gevoerd met zorgaanbieders en zorgkantoor, gaan we er in onze **basisprognose** vanuit dat circa 1/8 van de ouderen met een Wlz-indicatie nu én in de toekomst woont in een reguliere woning, en circa 1/8 in een geclusterde woonvorm die niet specifiek bedoeld is voor Wlz-cliënten. In de **trendprognose** gaan

we ervan uit dat een nog groter aandeel woont in een geclusterde woonvorm die niet specifiek is bedoeld voor Wlz-cliënten. Onze inschatting van de behoefte aan zorggeschikte woningen komt daardoor lager uit dan die van ABF.

- Een ander verschil is dat Companen ervan uitgaat dat een deel van de mensen met een Wlz-indicatie samenwoont met een partner die ook een Wlz-indicatie heeft. Wij rekenen dus ook binnen de categorie 'zorggeschikte woningen' met een gemiddelde huishoudensgrootte die groter is dan 1 (tussen de 1 en 1,10).

Geclusterd wonen voor ouderen

- Companen heeft een prognose voor geclusterd wonen gemaakt op basis van de huidige woonsituatie van ouderen met een bepaalde zorgvraag ('vitaliteitstrede') op dit moment. De **basisprognose** die is uitgewerkt, is een demografische doorrekening van de huidige woonsituatie - er is dus geen rekening gehouden met mogelijke verschuivingen in de voorkeuren van ouderen. In de **trendprognose** is de aanname gedaan dat in de toekomst een groter deel van de ouderen geclusterd zal gaan wonen.
- Het is niet bekend welke aannames ABF heeft gebruikt om te komen tot een prognose voor de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Wel weten we dat ook hier het uitgangspunt is geweest om de landelijke inschatting (80.000 toe te voegen geclusterde woningen tot en met 2030) te verdelen over alle gemeenten in Nederland.

Nultredenwoningen

- Uitgangspunt voor de berekening van de behoefte aan nultredenwoningen door Companen is het aantal ouderen met ADL-beperkingen (Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen, zoals traplopen of uit bed komen). We gaan ervan uit dat al deze mensen behoefte hebben aan een 'geschikte woning': dat kan een reguliere nultredenwoning zijn, maar ook een geclusterde

woning of een zorggeschikte woning. Om een inschatting te maken van de toekomstige omvang van de groep ouderen met ADL-beperkingen, doen we de aanname dat de groei van deze groep gelijke tred houdt met de groei van het aantal ouderen in vitaliteitstrede 2, 3 en 4. Een deel van de ouderen met ADL-beperkingen woont in een geclusterde of zorggeschikte woning. Van de totale vraag naar geschikte woningen trekken we daarom de vraag naar geclusterde en zorggeschikte woningen af. Wat overblijft beschouwen we als een vraag naar reguliere nultredenwoningen.

- Het is niet bekend welke aannames ABF heeft gebruikt om te komen tot de opgave voor nultredenwoningen. Wel weten we dat ook hier het uitgangspunt is geweest om de landelijke inschatting (170.000 toe te voegen nultredenwoningen tot en met 2030) te verdelen over alle gemeenten in Nederland. We kunnen niet achterhalen waar de soms grote verschillen tussen onze berekening en die van ABF voor de categorie nultredenwoningen vandaan komen.
- Van de huidige voorraad 'geschikte woningen' of nultredenwoningen wordt een groot deel bewoond door mensen *zonder* mobiliteitsbeperkingen. Dat zal ook in de toekomst zo zijn. Het is daarom verstandig om meer nultredenwoningen toe te voegen dan strikt noodzakelijk voor de groep met een mobiliteitsbeperking.

Bijlage 7: Verslag marktkennerspanel

Datum: 23 februari 2026

Samenvatting

Tijdens het marktkennerspanel zijn de eerste uitkomsten van het woningmarktonderzoek voor Dalfsen besproken en gespiegeld aan de praktijkervaring van de aanwezigen. Het algemene beeld uit de analyse werd door de marktkenners herkend. Zij bevestigen dat de druk op de woningmarkt hoog is en verder toeneemt, zowel in de koopsector als in de sociale huur. Vooral jongeren, starters en eenpersoonshuishoudens ervaren knelpunten.

Het panel benadrukt dat de woningbouwopgave niet alleen draait om aantallen, maar vooral om het toevoegen van de juiste woningtypen en prijssegmenten. In de gepresenteerde analyse komt een woningbehoefte van circa 2.000 woningen tot en met 2035 naar voren, met een duidelijke vraag naar sociale huur, betaalbare koop en woningen die geschikt zijn voor ouderen. Ook is zichtbaar dat de bevolking vergrijst en dat de behoefte aan nultredenwoningen en geclusterde woonvormen toeneemt. De aanwezigen zien kansen in realisatie van compacte woonvormen, inzet op doorstroming, het ontwikkelen van CPO-initiatieven en realisatie van creatieve oplossingen binnen de bestaande voorraad. Maar zij wijzen ook op uitdagingen in de uitvoerbaarheid, onder meer door een tekort aan capaciteit in de bouw.

Aanleiding en doel van het marktkennerspanel

Tijdens het marktkennerspanel zijn de eerste resultaten van het woningmarktonderzoek voor de gemeente Dalfsen gedeeld en besproken. Doel van de bijeenkomst was om de uitkomsten te toetsen aan de praktijk, deze nader te duiden en op te halen wat de resultaten betekenen voor de

toekomstige woningbouwopgave. In de presentatie stonden daarbij onder meer de woningvoorraad, verhuisstromen, woningbehoefte en de ontwikkeling van aandachtsgroepen centraal.

De aanwezigen herkenden de meeste uitkomsten en konden deze vanuit hun eigen praktijkervaring verder inkleuren. Daarmee bood het panel een waardevolle verdieping op de cijfers en analyses.

Ontwikkeling van bevolking en migratie

De ontwikkeling van de bevolking is niet 1-op-1 te vertalen naar de woningbehoefte. Vooral migratie en woningbouwproductie beïnvloeden de ontwikkeling van de woningmarkt sterk. In de presentatie is zichtbaar dat de bevolking in de afgelopen jaren sterk groeide, vooral door binnen- en buitenlandse migratie, terwijl het geboortesaldo daalt en schommelt rond de nullijn. Ook wordt in de analyse benoemd dat de instroom van Oekraïense vluchtelingen in 2022 zichtbaar was in de bevolkingsontwikkeling.

De dip in het migratiesaldo in 2023 werd in het panel verklaard vanuit de woningbouwproductie. Wanneer minder woningen beschikbaar komen, neemt ook het aantal vestigers af.

Verhuisrelaties en positie van Dalfsen in de regio

Een belangrijk onderwerp in het panel was de relatie met omliggende gemeenten, en dan vooral met Zwolle. Uit de presentatie blijkt dat Dalfsen veruit de sterkste verhuisrelatie heeft met Zwolle en per saldo inwoners uit Zwolle aantrekt. Daarnaast zijn er ook verhuisrelaties met Hardenberg, Ommen en Raalte, waarbij Dalfsen per saldo inwoners verliest aan Ommen en Raalte.

De marktkenners herkennen dit beeld nadrukkelijk. Vanuit de makelaardij werd aangegeven dat veel huishoudens uit Zwolle naar Dalfsen trekken omdat zij

graag ruimer willen wonen in een groene omgeving. Ook is benoemd dat dertigers met jonge gezinnen regelmatig terugkeren naar Dalfsen. Vanuit de sociale verhuur werd eveneens bevestigd dat veel instroom uit Zwolle komt. Daarbij is aangegeven dat het gebrek aan woningbouw in Zwolle een belangrijke verklarende factor is voor de toename van vestiging in Dalfsen. Ook de verruiming van het verdeelsysteem in de sociale huur in 2023 lijkt hierin een rol te spelen. De aanwezigen gaven daarmee aan dat Dalfsen voor een deel functioneert als alternatief woonmilieu voor huishoudens die in Zwolle geen passend aanbod kunnen vinden.

Druk op de koop- en huurmarkt

De panelleden herkennen de toenemende spanning op de woningmarkt. In de analyse komt naar voren dat de gemiddelde verkoopprijs in Dalfsen in 2025 uitkomt op circa € 528.500 en daarmee boven het landelijk gemiddelde ligt. Voor het kopen van een woning is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 110.000 nodig. Ook laat de analyse zien dat de druk op de sociale huurmarkt toeneemt, onder meer door een sterke stijging van het gemiddelde aantal reacties per woning en afnemende slaagkansen voor jongeren.

Vanuit de praktijk werd dit bevestigd. Volgens de aanwezigen worden duurdere woningen goed verkocht. Tegelijkertijd ligt de m²-prijs in Dalfsen relatief lager dan in Zwolle, wat mede samenhangt met het feit dat woningen in Dalfsen vaak ruimer zijn. Makelaars zien een forse toename in reacties op woningen. Een voorbeeld dat werd genoemd, was een compacte rug-aan-rugwoning van 36 m² met een vraagprijs van € 200.000 waarop veel reacties kwamen. Volgens de aanwezigen laat dit zien dat woningzoekenden hun wensen noodgedwongen naar beneden bijstellen.

Vooraf jongeren blijken hun verwachtingen aan te passen. Zij wonen langer thuis, keren soms terug naar hun ouders of nemen genoegen met kleinere of

minder ideale woningen. Daarmee wordt zichtbaar dat de druk op de markt niet alleen financieel voelbaar is, maar ook leidt tot aanpassing van woonwensen en wooncarrières.

Woningvoorraad en woningbouwopgave

In de presentatie is aangegeven dat ongeveer driekwart van de woningvoorraad in Dalfsen uit koopwoningen bestaat en circa 17% in eigendom is van corporaties. De woningvoorraad groeide de afgelopen jaren met gemiddeld 155 woningen per jaar. Daarmee groeide Dalfsen sterker dan het gemiddelde van Overijssel en Nederland.

Voor de komende jaren ligt er een forse opgave. In de trendvariant uit de analyse komt de woningbehoefte uit op circa 2.000 woningen tot en met 2035. Deze variant sluit aan bij de gemeentelijke ambitie. In de presentatie is bovendien een indicatie gegeven van de verdeling van deze behoefte over de verschillende kernen, met de grootste opgaven in Dalfsen en Nieuwleusen.

In het panel werd besproken of deze opgave haalbaar is. Aanwezigen gaven aan dat er plannen liggen voor ongeveer 2.000 woningen, aangevuld met initiatieven van particulieren en corporaties. Tegelijkertijd werd duidelijk dat de uitvoerbaarheid onder druk staat door een tekort aan handen bij aannemers. Het panel erkent daarmee dat de kwantitatieve opgave groot is, maar dat realisatie niet vanzelfsprekend is en meer handen op de bouwplaats nodig zijn.

Veranderende huishoudenssamenstelling en woonvraag

Een belangrijk thema in het gesprek was de veranderende samenstelling van huishoudens. Uit de analyse blijkt dat het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder toeneemt, terwijl het aantal gezinnen ongeveer gelijk blijft en de groei

onder 35 - 54-jarigen beperkt is. Het panel herkent dat eenpersoons-huishoudens een steeds belangrijkere doelgroep vormen op de woningmarkt.

De aanwezigen bevestigen dat de grootste vraag inderdaad afkomstig is van kleinere huishoudens, waaronder alleenstaanden en jongeren. Tegelijkertijd werd benoemd dat de woningvoorraad in Dalfsen in het verleden sterk is ontwikkeld voor gezinnen, terwijl de vraag in toenemende mate verschuift naar appartementen, kleinere woningen en levensloopgeschikte woonvormen. Deze spanning tussen bestaande voorraad en veranderende vraag wordt door de marktkenner als een belangrijk onderdeel van de woningbouwopgave gezien.

Starters, jongeren en betaalbaarheid

De positie van starters kwam uitgebreid aan bod. Volgens de aanwezigen ligt er veel vraag naar woningen in het segment tot ongeveer € 350.000 à € 400.000. Vooral alleenstaande jongeren lopen vast: zij verdienen vaak te veel voor sociale huur, maar te weinig om een koopwoning te financieren. De analyse ondersteunt dit beeld. Hierin komt naar voren dat de kwalitatieve woningbehoefte zich vooral concentreert in sociale huur en betaalbare koop, met name in het segment tot circa € 420.000. Ook is er vraag naar koopappartementen in verschillende prijsklassen, terwijl de behoefte aan middenhuur en dure huur beperkter is.

Daarnaast is benoemd dat er ook een groeiende groep huishoudens in de bijstand of met een uitkering is die nauwelijks aan bod komt op de woningmarkt. Deze groep lijkt groter te worden. In het panel is daarom ook de vraag opgeworpen of middenhuur voor deze groep een oplossing kan bieden, en hoe dit segment dan ook rendabel georganiseerd kan worden voor corporaties.

De aanwezigen wezen erop dat sparen voor jongeren steeds minder zinvol is geworden, omdat prijsstijgingen sneller gaan dan het opbouwen van eigen vermogen. Daardoor ontstaat meer ongelijkheid tussen jongeren die wel financiële steun van ouders kunnen krijgen en jongeren die dat niet kunnen. De starterslening werd in het panel niet gezien als sterk prijsopdrijvend, maar wel als een ondersteunend instrument, mits daar voldoende passend aanbod tegenover staat.

Ook CPO-initiatieven kwamen aan bod. Volgens de aanwezigen is daar veel belangstelling voor, met name in het prijssegment rond € 300.000 tot € 350.000. CPO wordt gezien als een kansrijk instrument om lokaal gebonden huishoudens, waaronder starters, een plek te bieden.

Ouderen, doorstroming en wonen met zorg

Naast starters stond ook de positie van ouderen centraal. De aanwezigen gaven aan dat ouderen vaak graag in hun eigen kern en in de nabijheid van voorzieningen willen blijven wonen. Supermarkt, apotheek en huisarts worden daarbij als belangrijke voorwaarden genoemd. Tegelijkertijd verhuizen ouderen niet snel. Zij doen dat pas wanneer een alternatief echt aantrekkelijk is en goed aansluit op hun wensen. Appartementen vormen daarbij niet vanzelfsprekend een passend alternatief omdat veel ouderen waarde hechten aan een tuin en een vertrouwde woonomgeving.

De analyse laat zien dat de vergrijzing in Dalfsen doorzet en dat de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen toeneemt. Voor de periode tot 2035 wordt een extra behoefte voorzien van circa 200 nultredenwoningen en 410 geclusterde woonvormen. Ook werd in het panel benoemd dat voor de groep van 80-plussers wonen met zorg vaak passender is dan zelfstandig wonen zonder passend alternatief.

Doorstroming van ouderen wordt door de aanwezigen belangrijk gevonden, maar niet als vanzelfsprekend gezien. Er is niet alleen een woning nodig, maar een aantrekkelijk totaalconcept. Daarbij kunnen welzijn en ontmoeting een belangrijke rol spelen. Voorbeelden van geclusterde woonvormen met gemeenschappelijke ruimten werden als interessant genoemd, maar ook als duur en lastig te realiseren. Het voorbeeld van Den Anker in Lemelerveld werd daarbij genoemd als een situatie waarin een dergelijk concept in de praktijk wél werkt.

Aandachtsgroepen en maatschappelijk draagvlak

Ook de positie van aandachtsgroepen kwam aan bod. In de analyse is zichtbaar dat er jaarlijks woningen nodig zijn voor onder meer uitstroom uit Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg met verblijf. Daarnaast laat de presentatie zien dat het aantal benodigde woningen voor uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang richting 2040 verder toeneemt. Ook zijn er in de ETHOS-telling 42 dreigend dak- en thuisloze personen in beeld gebracht, waaronder 10 minderjarigen.

Volgens de aanwezigen is de groep aandachtsgroepen, mede gezien het aantal mutaties bij corporaties, relatief groot. Daarbij werd benoemd dat deze doelgroepen vanuit wet- en regelgeving steeds vaker urgentie krijgen. Dit zet het maatschappelijk draagvlak onder druk, zeker omdat jongeren en andere reguliere woningzoekenden ervaren dat zij steeds moeilijker aan bod komen. Het panel onderkent daarmee dat er niet alleen een huisvestingsvraagstuk ligt, maar ook een opgave rondom draagvlak, communicatie en evenwichtige verdeling.

Kansen en oplossingsrichtingen

In het gesprek zijn verschillende oplossingsrichtingen benoemd. Compacte woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, werden gezien als kansrijk omdat

hiermee meer huishoudens binnen hetzelfde ruimtebeslag kunnen worden gehuisvest. Ook werd gewezen op de mogelijkheden van woningsplitsen, woningdelen, optoppen en wonen op het erf. Deze oplossingen kunnen vooral voor starters en jongeren interessant zijn.

Daarnaast zagen de aanwezigen kansen in gemengde woonvormen waarin bijvoorbeeld ouderen en jongeren in één gebouw of woonconcept worden gecombineerd. Zulke oplossingen kunnen bijdragen aan doorstroming, sociale samenhang en doelmatiger ruimtegebruik. Tegelijkertijd benadrukte het panel dat dergelijke concepten alleen kans van slagen hebben als ze goed worden ontworpen en als welzijn en begeleiding onderdeel zijn van de aanpak.

Bij betaalbaar aanbod speelt ook de corporatie een belangrijke rol. De aanwezigen gaven aan dat corporaties gemengd bouwen en soms woningen moeten verkopen om weer nieuwe woningen te kunnen realiseren. Daarbij werd wel benadrukt dat dit zorgvuldig moet gebeuren, zodat de leefbaarheid in buurten niet onder druk komt te staan en voldoende sociale huur behouden blijft.

Vervolg en aandachtspunten

Tijdens het panel is gevraagd of het aantal 18-plussers die nog thuiswonen in beeld gebracht kan worden, zodat beter zicht ontstaat op de groep jongeren die richting zelfstandige huisvesting groeit. Dit is informatie die volgens de aanwezigen via het CBS beschikbaar is en in de verdere analyse meegenomen kan worden. Daarnaast is benoemd dat voor jongeren nog een apart panel in Dalfsen wordt georganiseerd.

De opbrengst van dit marktkennerpanel biedt daarmee niet alleen bevestiging van de eerste uitkomsten, maar ook belangrijke richting voor de verdere uitwerking van de woningbouwopgave. De kern van de opgave ligt volgens de

aanwezig in het toevoegen van voldoende woningen én in het realiseren van een aanbod dat beter aansluit op de vraag van starters, jongeren, ouderen en aandachtsgroepen. Daarbij zijn betaalbaarheid, passendheid, doorstroming en uitvoerbaarheid de belangrijkste thema's.