

# Onderzoek 'Woonbehoefte in Vilsteren'



maart 2024

# Verantwoording



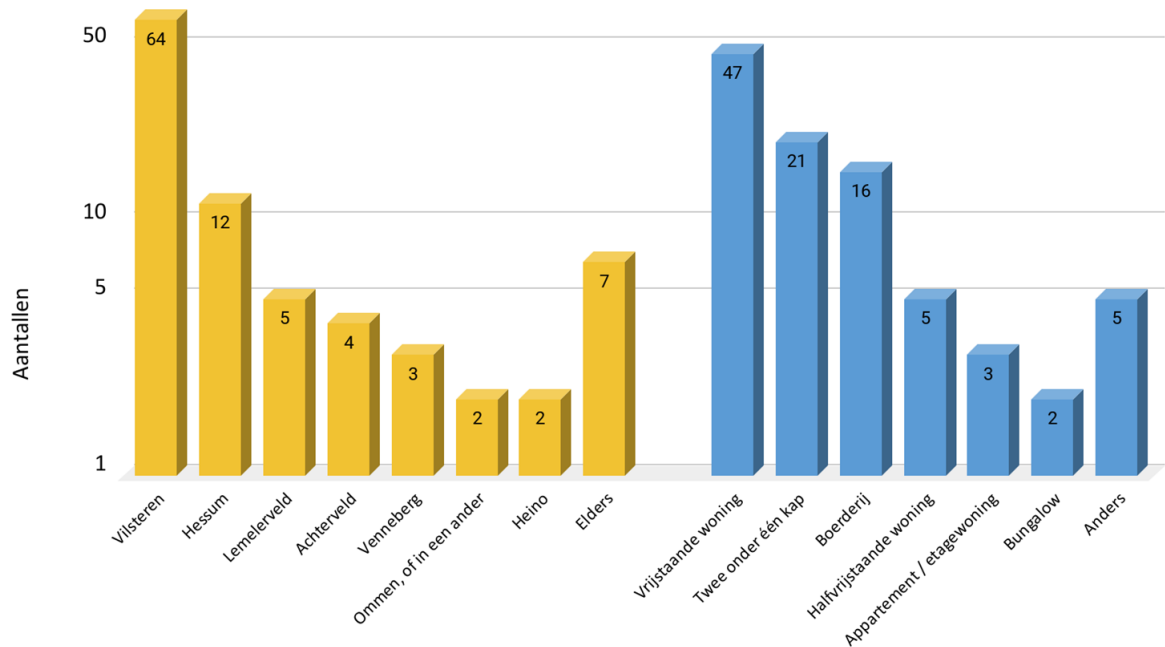
- ❖ Deelcommissie 'Onderzoek' bestaat uit Mariska van Asselt, Linda Hulsman, John Neeft en Marthijn Langenkamp
- ❖ Het onderzoek is op medio januari 2024 uitgestuurd en via meerdere kanalen gepromoot
- ❖ Op 9 februari is deze gesloten met een resultaat van 99 respondenten
- ❖ 1 vraag over huur of koop is nagestuurd
- ❖ Het onderzoek heeft zich gefocust op wat de respondenten willen, niet (financieel) kunnen of in relatie tot wat Vilsteren als dorp nodig heeft voor de leefbaarheid op lange termijn
- ❖ Er wordt zorgvuldig omgegaan met de data en enkel voor het doel gebruikt
- ❖ Inmiddels zijn de geanonimiseerde inzichten met de werkgroepen 'pastorie' en 'schoolgebouw' gedeeld via de overall projectgroep
- ❖ Elk inzicht vraagt vaak om verdiepende inzichten. Deze kunnen later eventueel toegevoegd worden.

# Volgorde van inzichten



- ❖ Wat kenmerkt de respondenten
- ❖ Welke woonbehoefte is er
- ❖ Wat kenmerkt de respondenten die een specifieke woonbehoefte hebben aangegeven
- ❖ Hoe ziet deze woonbehoefte eruit
- ❖ Op welk termijn speelt deze woonbehoefte
- ❖ Toelichting op enkele vragen vanuit het Landgoed
- ❖ Welke woonbehoefte is er voor de Pastorie, School en Gravendijk

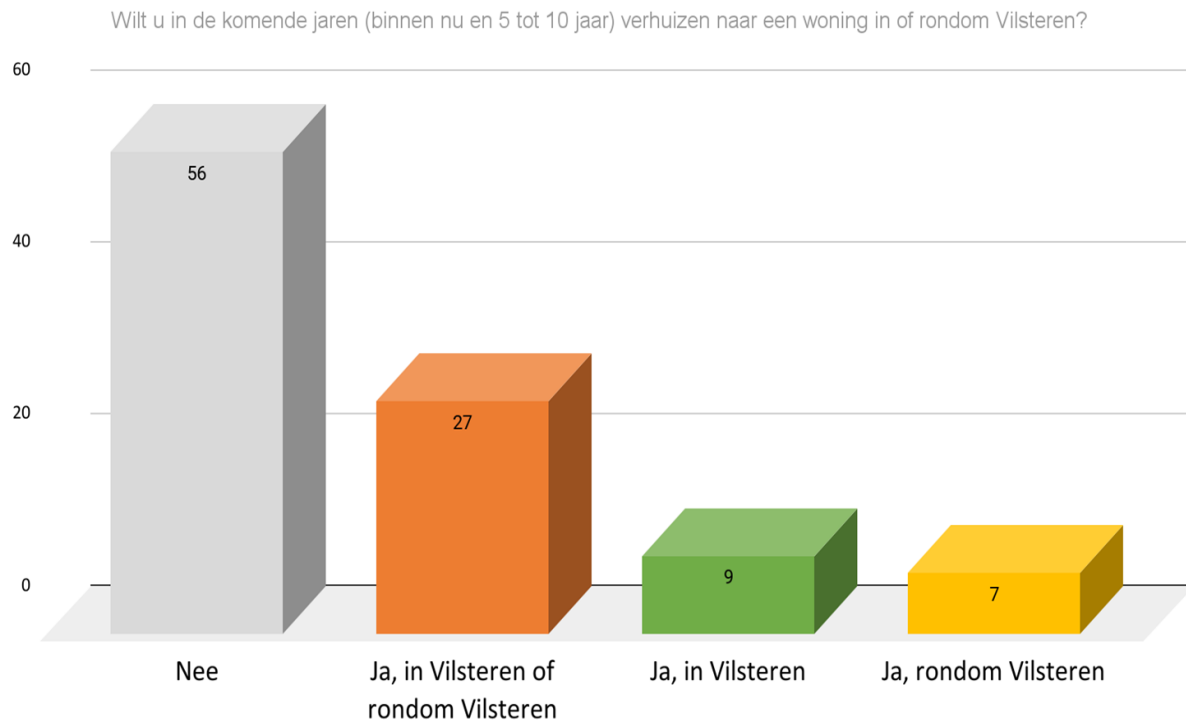
# Huidige woonplaats en type woning van alle respondenten



## Toelichting

- 99 respondenten
- Deze antwoorden zijn gegeven door respondenten met én zonder verhuiswens
- Tweederde van de respondenten (64 van 99) komt uit Vilsteren, de rest uit omliggende buurtschappen.
- Vijf respondenten komen van iets verder, tot circa 25 km buiten Vilsteren

# 43 van 99 respondenten hebben woonbehoefte in Vilsteren

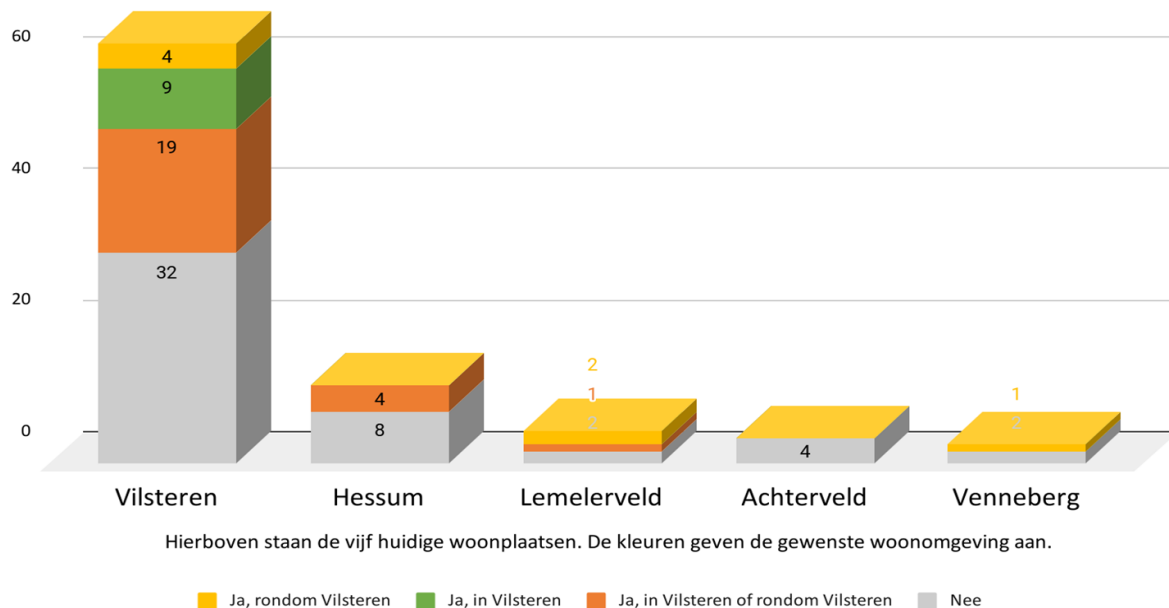


## Toelichting

- 43 van de 99 personen hebben een woonbehoefte voor in of rondom Vilsteren.
- Van de 43 zijn er 2 die aangeven “niet graag” in Vilsteren te willen wonen en wel (heel) graag elders (Lemele, Dalfsen, Ommen)
- Van de 43 zijn er nog 5 anderen die “neutraal” antwoorden op wonen in Vilsteren en die wel (heel) graag in andere buurtschappen willen wonen

# Woonbehoefte voor wonen in of rondom Vilsteren

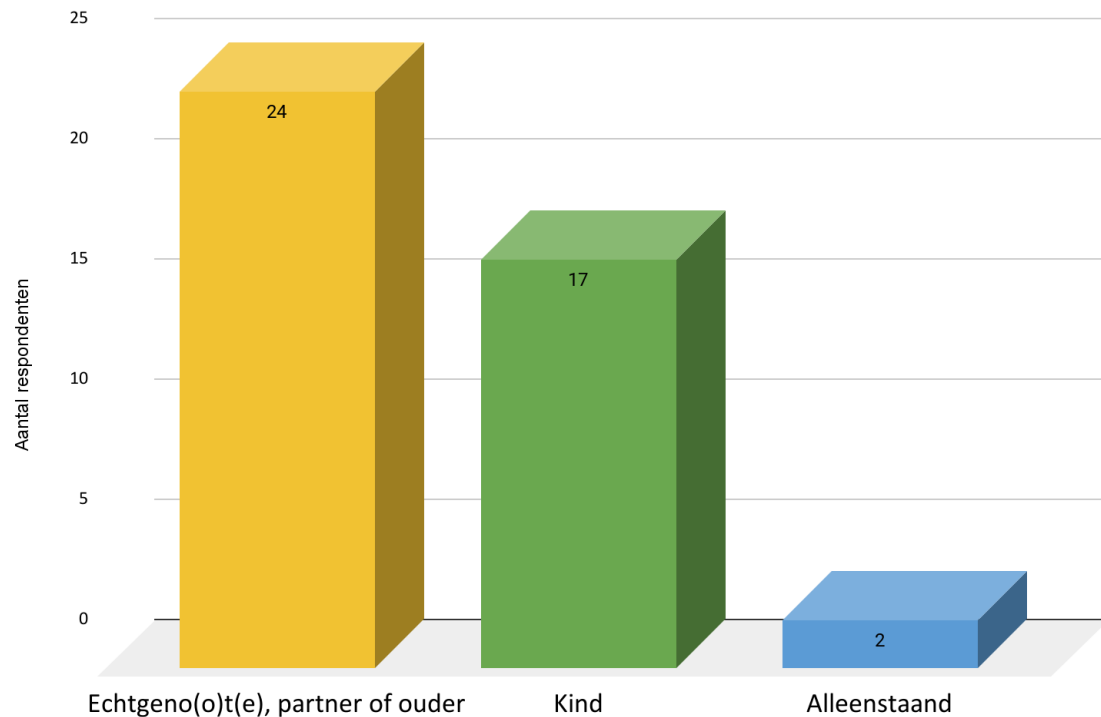
Wilt u in de komende jaren verhuizen naar een woning in of rondom Vilsteren?



## Toelichting

- Op de X-as staat de huidige woonplaats
- Deze antwoorden zijn gegeven door alle 99 respondenten
- Voor de leesbaarheid van deze grafiek tonen we hier enkel de vijf plaatsen met de grootste aantal respondenten
- De conclusie uit deze gegevens is dat er op de vragenlijst nagenoeg geen mensen hebben gereageerd die verder weg wonen en terug naar Vilsteren willen verhuizen

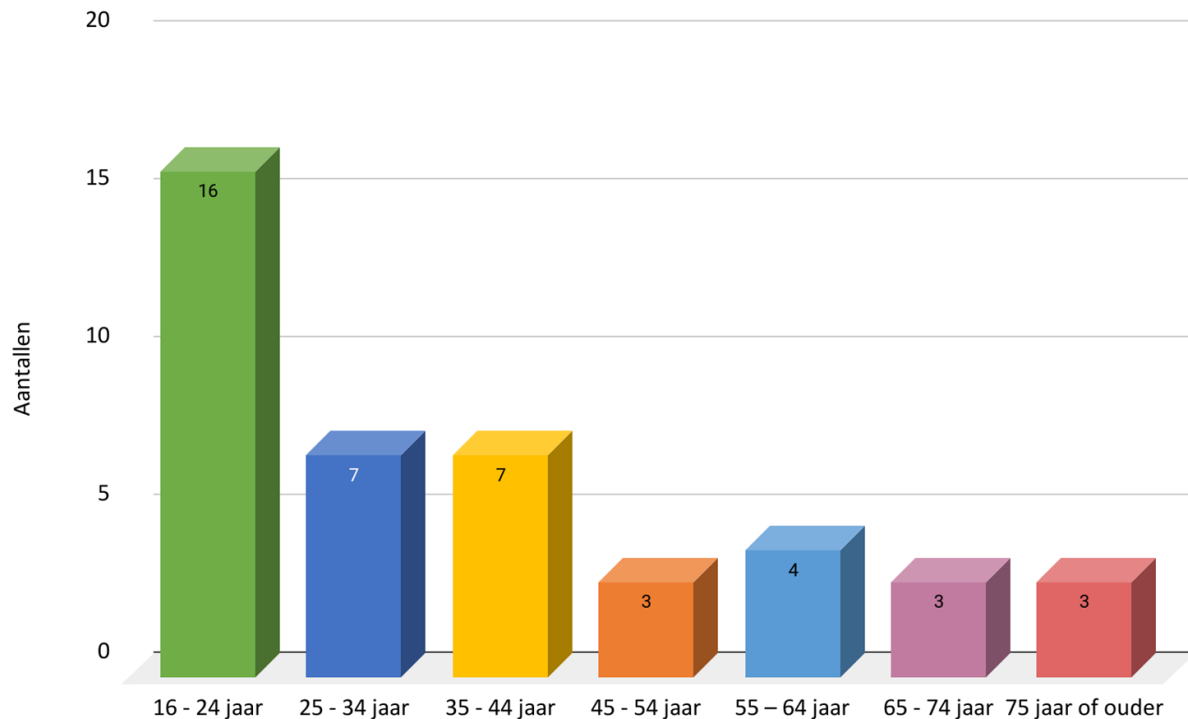
# Woonbehoefte versus lid van het huishouden



## Toelichting

- Ongeveer twee derde van de woningzoekenden woont op zichzelf.
- Ruim eenderde is 'kind' binnen het huishouden

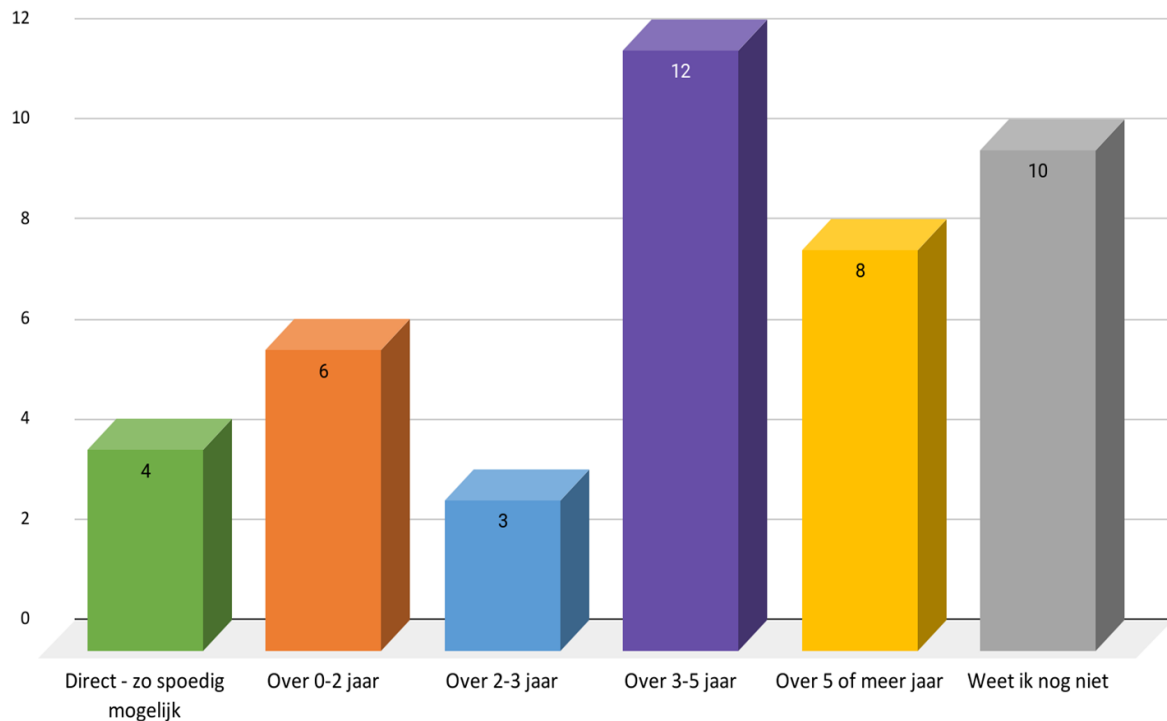
# Woonbehoefte per leeftijdscategorie



## Toelichting

- Meer dan de helft (23) van de respondenten met woonbehoefte is jonger dan 35 jaar
- Ruim een derde (16) van de respondenten met woonbehoefte is zelfs jonger dan 25 jaar

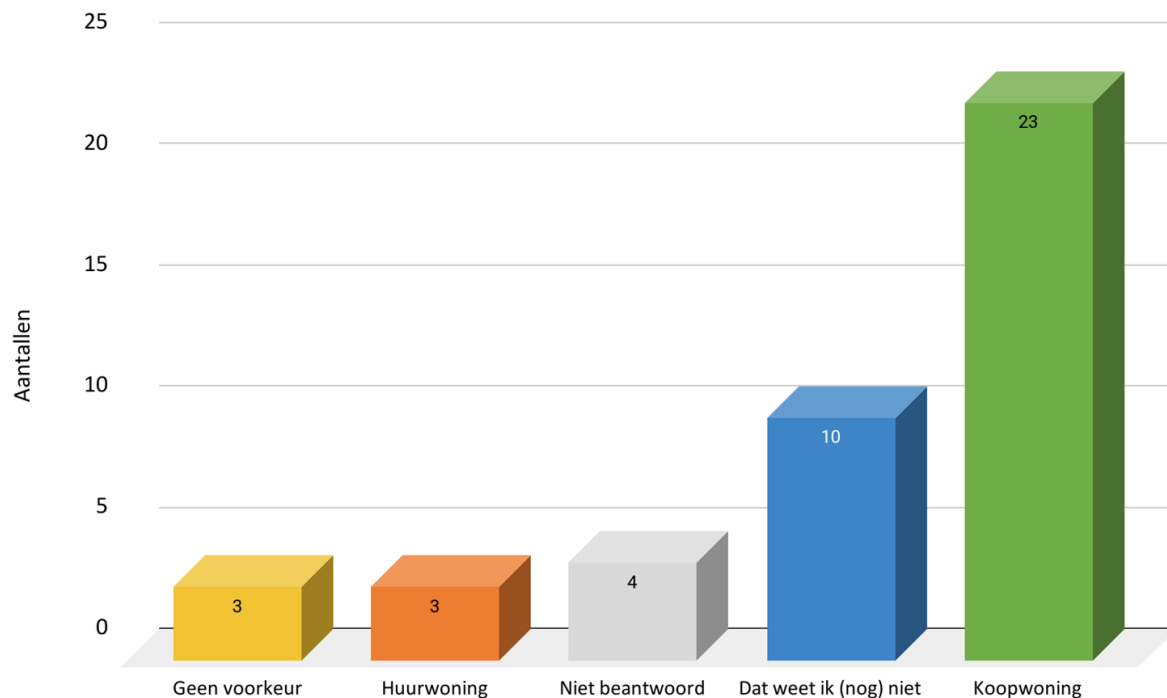
# Op welke termijn wilt u hierheen verhuizen?



## Toelichting

- 25 van de 43 respondenten hebben aangegeven tussen nu en vijf jaar te willen verhuizen naar Vilsteren of rondom Vilsteren
- Er is een driedeling in wanneer de mensen willen verhuizen:
  - een deel (13) in de komende jaren (max. 3 jaar)
  - een ander deel (12) over 3-5 jaar
  - een forse groep (18) over meer dan 5 jaar, of nog onbekend.

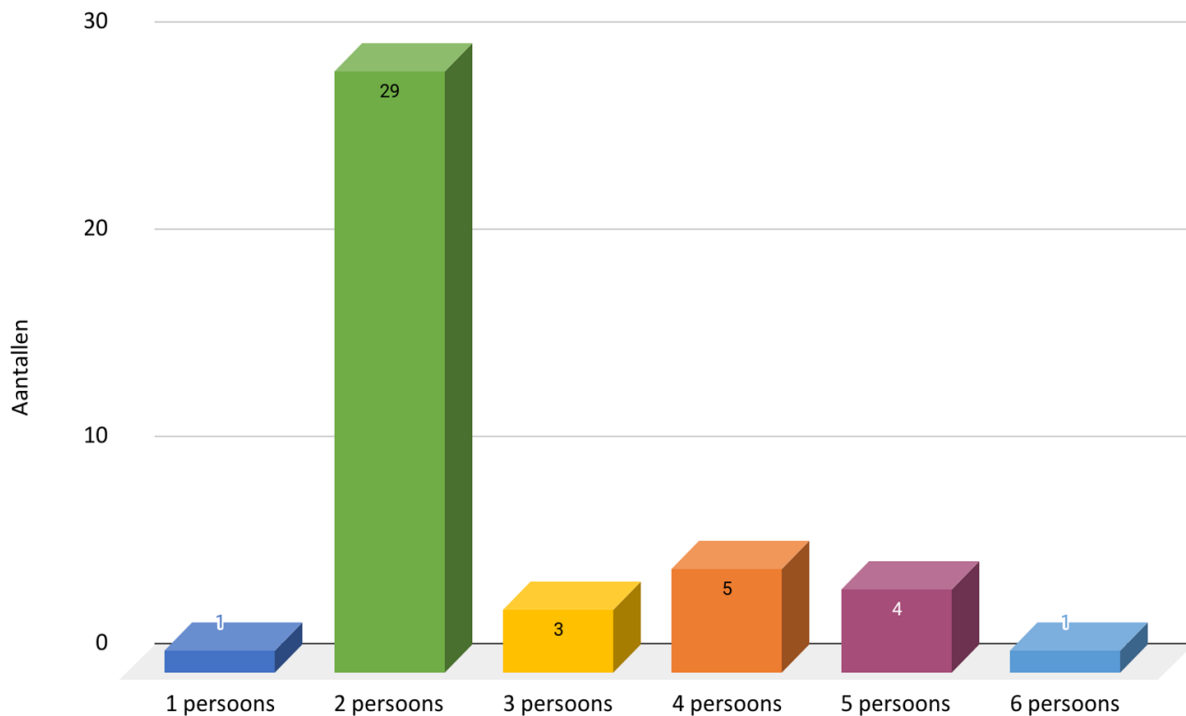
# Woningzoekenden voor huur en/of koop



## Toelichting

- Meer dan de helft kiest voor een koopwoning
- 17 respondenten weten het nog niet, hebben de vraag niet beantwoord óf hebben geen voorkeur
- Een heel klein deel (3) kiest voor huur

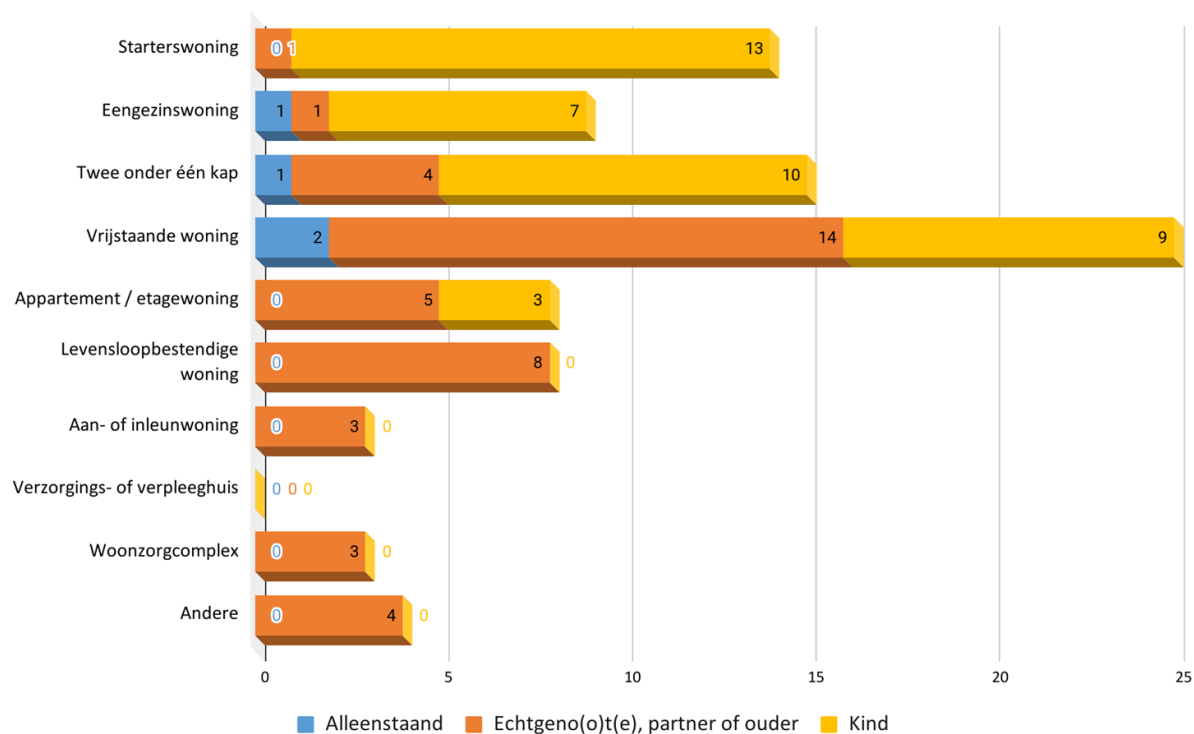
# Omvang woning (# personen) voor woningzoekende



## Toelichting

- Tweederde van de woningzoekenden is op zoek naar een woning voor 2 personen
- Een kwart heeft behoefte aan een woning voor 4 personen of meer

# Behoefte aan soort woning per soort lid huishouden

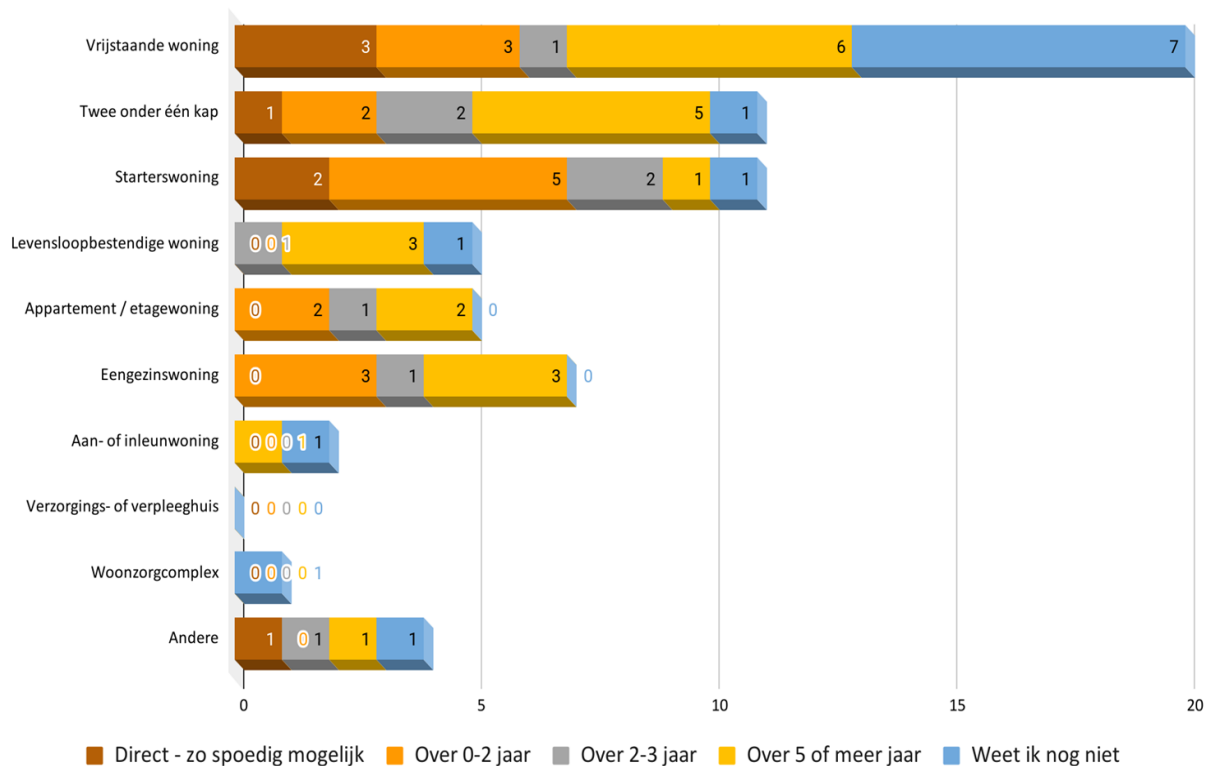


## Toelichting

- Een derde heeft behoefte aan een starterswoning
- Meer dan de helft verhuist bij voorkeur naar een vrijstaande woning
- De vraag naar starters- en eengezinswoningen is groter dan de vraag naar woonvormen specifiek voor ouderen

Note: respondenten konden op deze vraag meer dan één antwoord geven

# Op welk termijn speelt de behoefte per type woning?

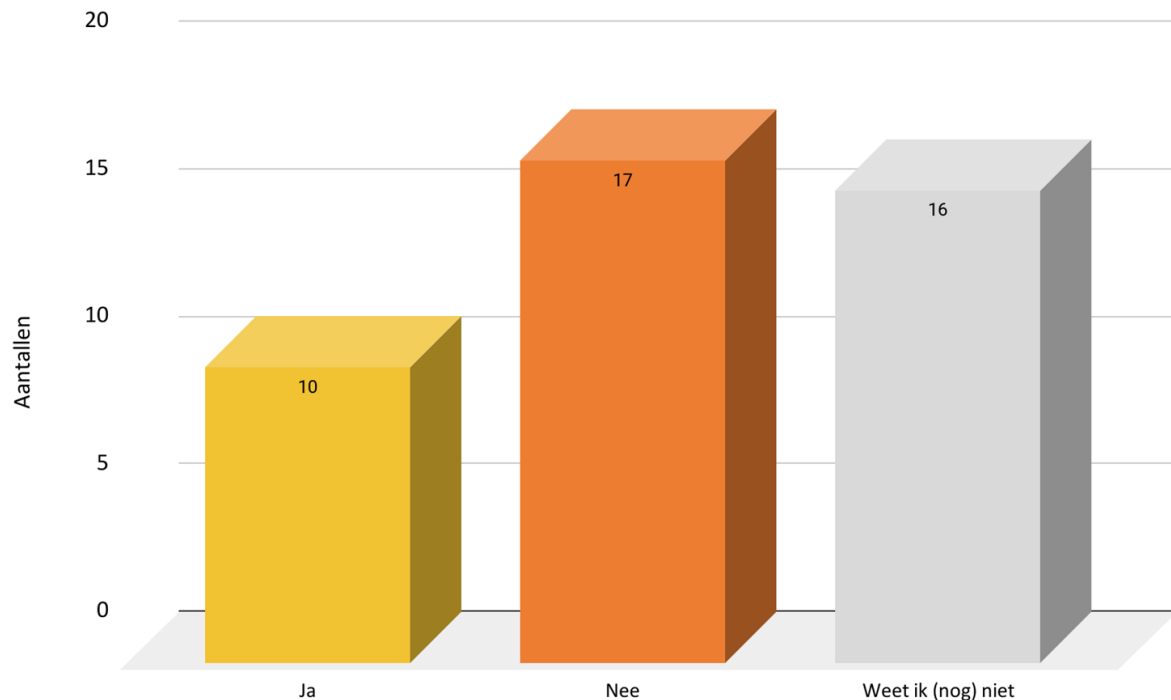


## Toelichting

- De grootste behoefte (0-3 jaar) zit op:
  - starterswoningen (9)
  - vrijstaande woning (7)
  - twee onder één kap (5)
  - eengezinswoning (4)

Note: respondenten konden op deze vraag meer dan één antwoord geven

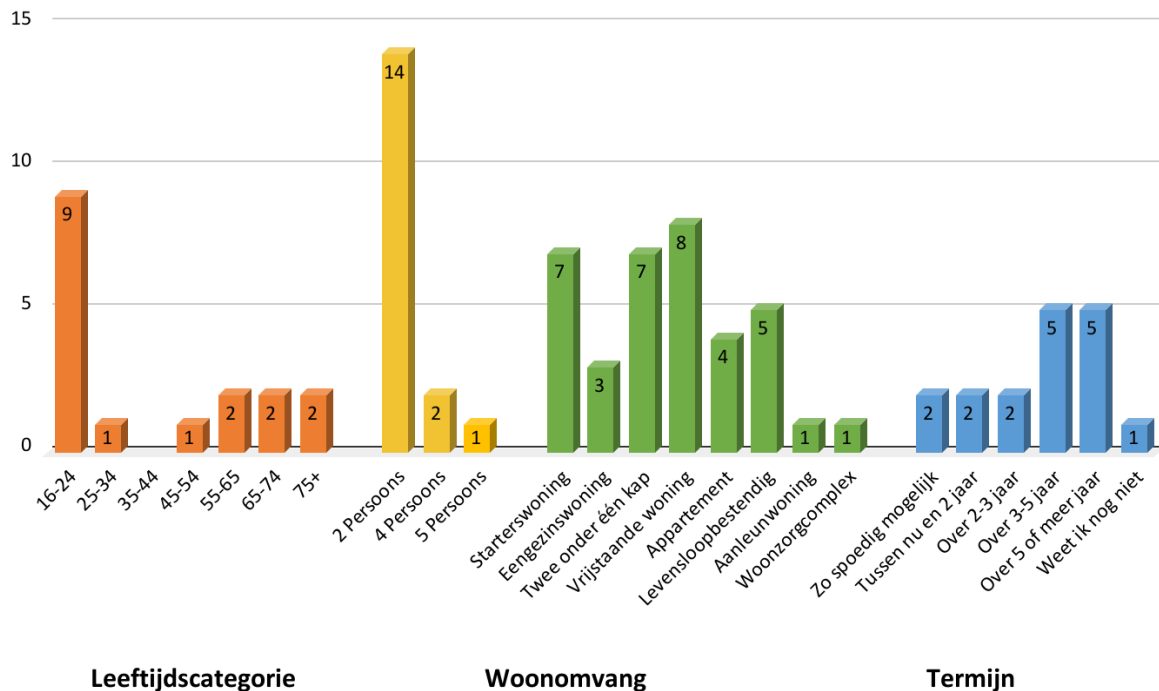
# Is erfpacht voor uw toekomstige woning een bezwaar?



## Toelichting

- Het aantal mensen met bezwaren tegen erfpacht is in de minderheid, maar veel mensen weten het ook nog niet.

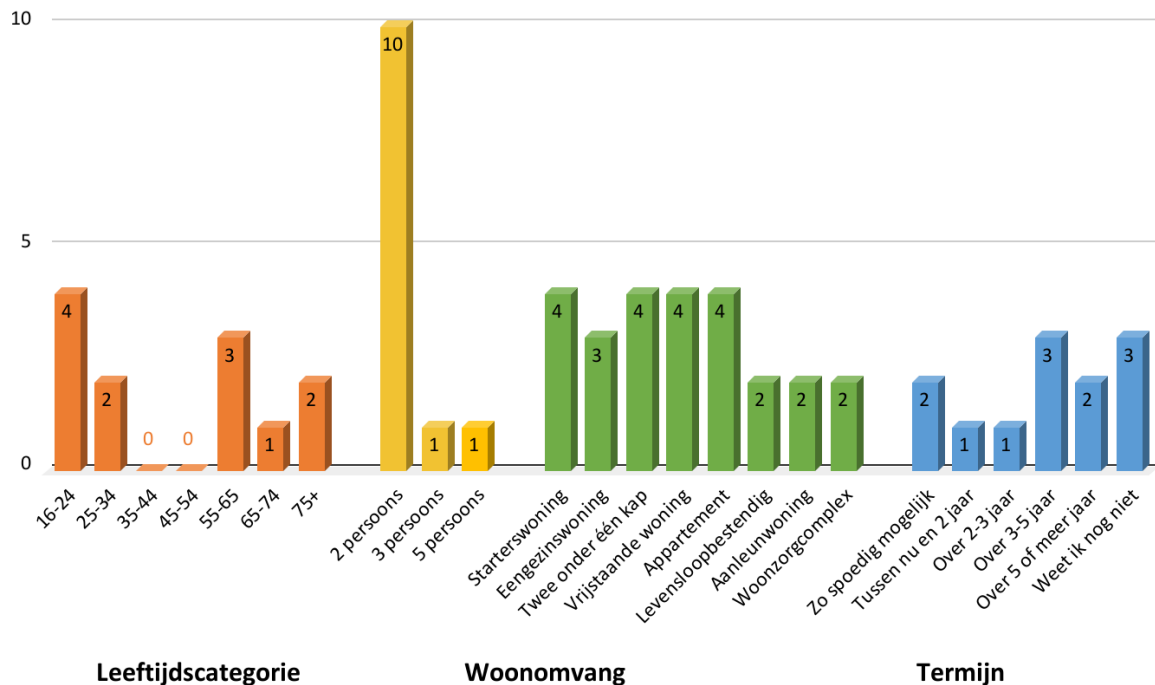
# Woningzoekenden met interesse voor locatie 'School'



## Toelichting

- 17 geïnteresseerden
- Er is ruime animo voor de locatie School door jongeren die per direct / binnen 3 jaar een tweepersoons-huishouden willen
- Daarnaast hebben 45+'ers een meer diverse woonbehoefte als het om type woning gaat, maar minder urgent
- Het aantal antwoorden voor "type woning" telt op tot meer dan 17 omdat op deze vraag meerdere antwoorden konden worden gegeven.
- Voor deze locatie geldt dat 9 personen graag willen kopen, 1 huren, en 7 het nog niet weten, geen voorkeur hebben of de vraag niet hebben beantwoord

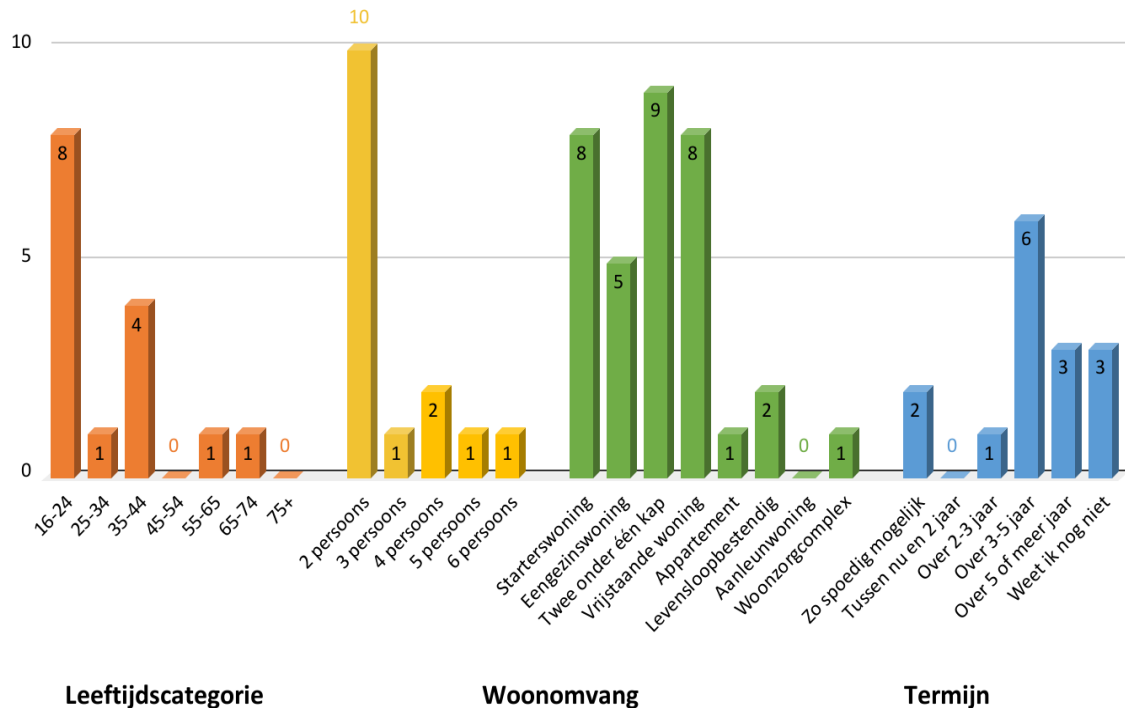
# Woningzoekenden met interesse voor Pastorie



## Toelichting

- 12 geïnteresseerden
- Van de jongeren die hier willen wonen, wil het merendeel (4) op termijn van 0-3 jaar hier een woning betrekken. Eén jongere weet het nog niet, en één pas over 5 jaar of meer.
- Van de 55+'ers die hier willen wonen, willen er drie over 3-5 jaar hier een woning betrekken. Een andere 55+'er pas over 5 jaar of meer, twee weten het nog niet.
- Voor deze locatie geldt dat 5 personen graag willen kopen, 2 huren, en 5 het nog niet weten, geen voorkeur hebben of de vraag niet hebben beantwoord

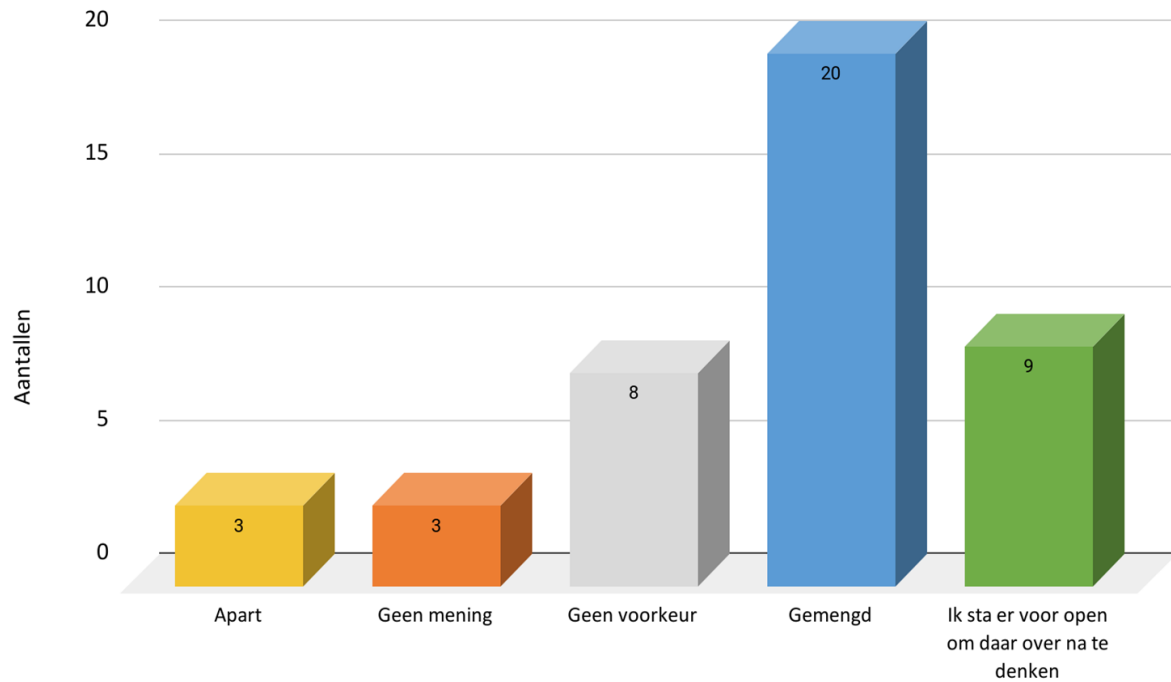
# Woningzoekenden met interesse voor kavel Gravendijk



## Toelichting

- 15 geïnteresseerden
- De termijn waarop jongeren (9) hier willen wonen varieert:
  - 2 zo spoedig mogelijk
  - 1 over 2-3 jaar
  - 3 over 3-5 jaar
  - 2 over 5 jaar of meer
  - 1 weet het nog niet.
- Het merendeel van de 35+ 'ers geeft aan hierover 3-5 jaar, of over langer dan 5 jaar naartoe te willen verhuizen, of weten het nog niet.
- Voor deze locatie geldt dat 10 personen graag willen kopen, 1 huren, en 4 het nog niet weten of geen voorkeur hebben.

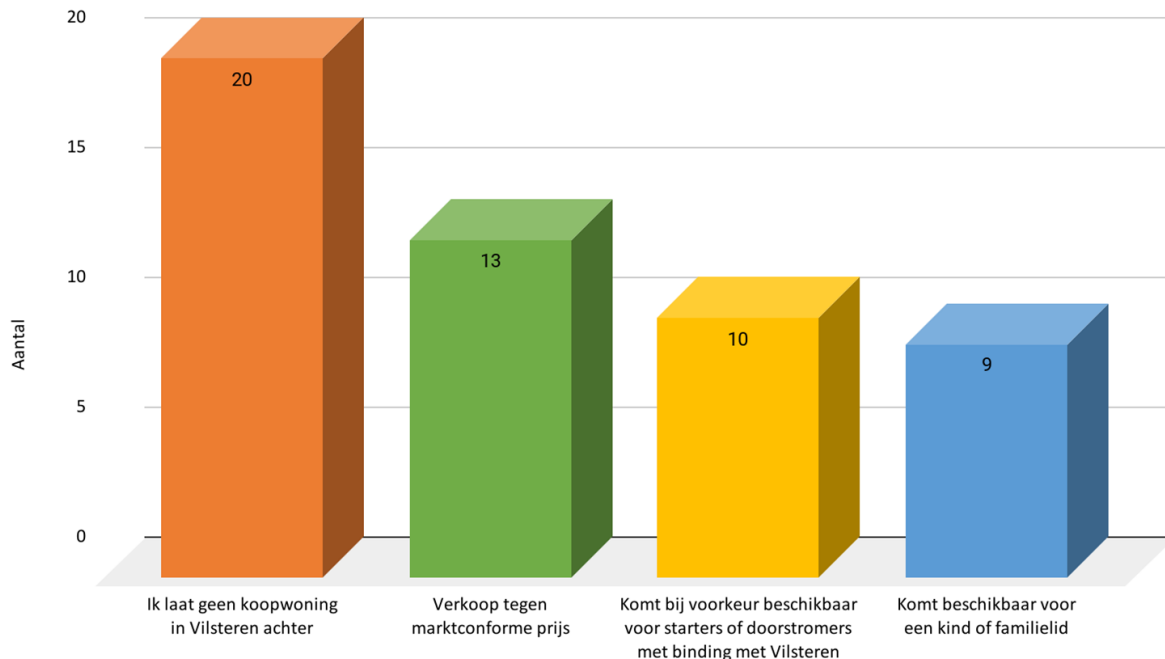
# Jong en minder jong door elkaar heen?



## Toelichting

- Ongeveer de helft (20) kiest voor een gemengde woonomgeving (jong en oud door elkaar heen)
- Een klein deel (3) kiest voor apart
- 9 respondenten willen erover nadenken
- 11 respondenten hebben geen mening of geen voorkeur

# Voorkeur voor achtergelaten woning?



## Toelichting

- Meerdere antwoorden waren mogelijk
- Daarnaast gaven bijna alle respondenten die nu in een koopwoning wonen aan dat de huidige woning niet geschikt is voor splitsing (15) of dat ze dat niet weten (8).
- Twee respondenten geven aan dat de huidige woning wel geschikt is voor splitsing.

# Antwoorden op overige vragen

**Als aanvulling op de vragen over locatie (school, pastorie, gravendijk) en de vraag “is het een bezwaar als uw toekomstige huis op erfpachtgrond staat”: heeft u een aanvullende vraag?**

Een aantal mensen doet suggesties over mogelijke bouwlocaties of reageert op de erfpachtvraag. We geven in dit publieke rapport geen antwoord op individuele vragen. Tijdens het presenteren van de resultaten van het woononderzoek op 21 maart 2024 heeft Hugo Vernhout namens het landgoed op hoofdlijnen een antwoord op deze vragen gegeven. De sheets waarop dit antwoord is samengevat, zijn toegevoegd in de bijlage.

# Antwoorden op overige vragen

**Zoekt u een woning waarin specifieke aanpassingen zijn gemaakt of kunnen worden gemaakt?  
Zo ja, welke aanpassingen zijn voor u essentieel?**

9 antwoorden zijn gegeven. Senioren zoeken vooral woningen die gelijkvloers, drempelloos (rolstoel toegankelijk) en/of op de begane grond zijn. Anderen geven aan dat ze dat op een later moment nog willen bekijken of beslissen en nu nog geen idee hebben.

**Indien u bij de vorig vraag het antwoord "woonzorgcomplex" heeft aangegeven: Zou u daar  
gemeenschappelijke voorzieningen wensen, en zo ja welke?**

Hierop is door drie respondenten antwoord gegeven. Een deel van de antwoorden gaan over diensten die niet aan een woning zijn verbonden: zorg aan huis, boodschappenservice, sport. Twee respondenten geven een antwoord dat (samengevoegd) luidt: "(ruimte voor) gezamenlijk koffie drinken of koken".

# Antwoorden op overige vragen

## Heeft u verdere input voor ons op het gebied van "Bouwen voor elkaar"?

Ik zou graag een gemeenschap zien voor, jongeren, jonge gezinnen, oudere gezinnen en ouderen

Het gaat er volgens mij gewoon om dat de inwoner meer ruimte krijgt om zijn/haar gezin toekomstperspectief te bieden. ..[.]. Ruimte zat, nu de route versimpelen.

Kleiner bouwen en de grotere woningen voor gezinnen.

Om het bouwen voor zowel starters als senioren goedkoper te maken zouden veel vrijwilligers in samenwerking met de aannemer te bouwen

## Welke kennis of ervaring heeft u die van pas zou komen bij de realisatie van een gezamenlijk woonproject?

Vier mensen hebben ervaring, variërend van bouwkundige kennis en/of ervaring, ervaring met ontwerp/uitwerken van bouwprojecten en ervaring met collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Vragen? Neem contact op met Mariska, Linda, John of Marthijn





# BIJLAGE

Reactie op hoofdlijnen van  
landgoed Vilsteren op de  
uitkomsten van het woonbehoefte  
onderzoek



## Disclaimer:

Voor een aantal concrete zaken is een formele besluitvorming bij het landgoed en/of de overheden noodzakelijk. Voor het landgoed geldt bijvoorbeeld dat een besluit over een investering als de aankoop van de school statutair bepaald aan de aandeelhouders moet worden voorgelegd.



Het **uitgangspunt** voor het bepalen van het beleid van het landgoed en daarmee voor de vertaling hiervan naar de praktijk is de conclusie van de toekomstvisie dat het voor de leefbaarheid essentieel is **de woningvoorraad minder eenzijdig en meer levensloopbestendig te maken.**



Mede vanuit de verantwoordelijkheid van het landgoed om naast het belang van de leefbaarheid ook rekening te houden met bv. de cultuurhistorische en landschappelijk waarden van dorp en omgeving dient **eerst gekeken te worden naar mogelijkheden in bestaande gebouwen als de school en de pastorie.**



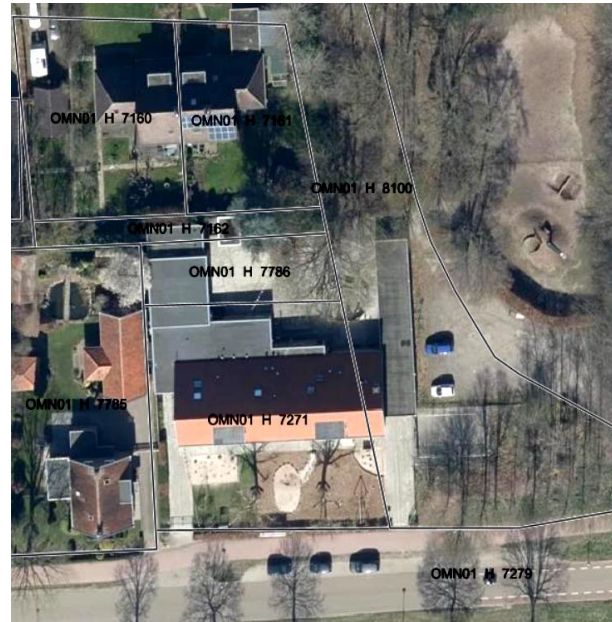
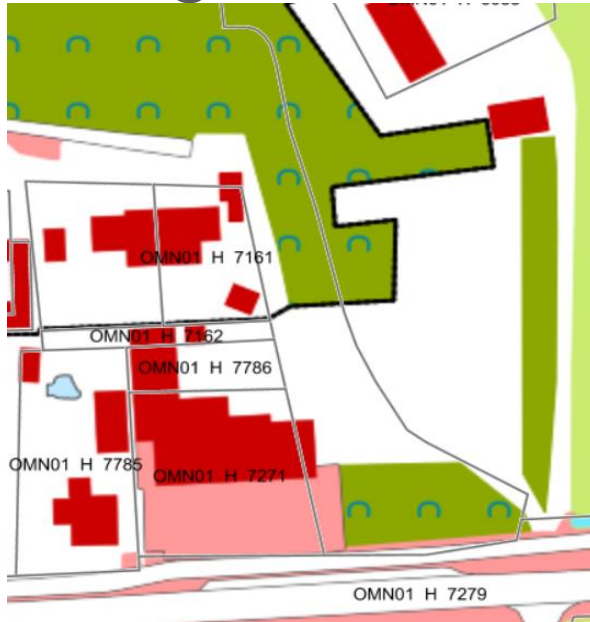
De **kavel op de Gravendijk** is hier een uitzondering op. Daar kan wel al in dit stadium invulling aan gegeven worden.



Het landgoed kiest dus voor een **gefaseerde aanpak** waarbij in eerste instantie meegewerkt wordt aan de verkenning van de mogelijkheden bij de school, de pastorie en de kavel op de Gravendijk.



Bij de school wordt in de planvorming  
wel vast ook de omgeving daarvan  
meegenomen.





Bij deze keuze speelt ook een rol dat we voor uitvoering ook de overheid nodig hebben en dat de inschatting is dat we voor de genoemde projecten makkelijker cq. sneller de juiste procedures als wijziging van het omgevingsplan, krijgen van omgevingsvergunningen e.d. kunnen krijgen.





Aanpassingen van en bijbouwen bij bestaande erfpachtsituaties (bv. splitsen grotere woning in twee kleinere, realisatie kangoeroe woning e.d.) blijft maatwerk. Ook hier speelt diversificatie van het woningbestand een belangrijke rol, maar ook het beschermen van de status van bv. starterswoningen. Voorbeeld: steeds verbouwingen en dan te duur voor volgende generaties.



Landgoed houdt vast aan erfpacht

- Geen afkoop erfpacht
- Geen tussentijdse beëindiging  
bestaande  
erfpachtovereenkomsten.



Tenslotte is het landgoed van mening dat ook buiten het landgoed gekeken kan en moet worden naar mogelijkheden voor nieuwe woningen. De buurtschappen om Vilsteren zijn ook van belang voor de leefbaarheid van de Vilsterse gemeenschap, maar woningbouw moet niet alleen geprojecteerd worden op de kern Vilsteren want juist daar is sprake van de grootste cultuurhistorische waarden en daardoor de grootste monumentale bescherming.