



Gemeente Noordoostpolder en Mercatus



Verhuismotieven en woonwensen jongeren

20 februari 2015

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 20 februari 2015

TITEL Verhuismotieven en woonwensen jongeren

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Noordoostpolder en Mercatus

AUTEUR(S) Jeroen Wissink
Wietske Tideman
Marnix Groenland

PROJECTNUMMER 171.105/PL

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Samenvatting | 1 |
| 2 | Inleiding | 5 |
| 2.1 | Vraagstelling en onderzoeksopzet | 5 |
| 3 | Ontwikkeling starters en beschikbaar aanbod | 7 |
| 3.1 | Ontwikkeling aantal jongeren | 7 |
| 3.2 | Huidig aanbod huurwoningen | 9 |
| 3.3 | Huidig aanbod koopwoningen | 11 |
| 3.4 | Feitelijke verhuisbewegingen afgelopen jaren | 13 |
| 4 | Toekomstplannen jongeren 16 - 17 jaar | 15 |
| 5 | Woonwensen jongeren 18-30 jaar | 20 |
| 5.1 | Profiel starters | 20 |
| 5.2 | Verhuisplannen en termijn | 21 |
| 5.3 | Woningvoorkeur | 23 |
| 5.4 | Waar wil men naartoe verhuizen? | 29 |
| 5.5 | Voorkeuren woonomgeving | 31 |
| 5.6 | Manier van zoeken en zoekduur | 32 |
| 5.7 | Interesse CPO en bekendheid starterslening | 35 |
| | Bijlage: Vragenlijst 16-17 jarigen | 1 |
| | Bijlage: Vragenlijst thuiswonende jongeren 18-30 | 4 |
| | Bijlage: Vragenlijst zelfstandig wonende jongeren 18-35 | 18 |

1 Samenvatting

Het aantal jongeren neemt af, en jongeren blijven langer thuis wonen

De afgelopen jaren is het aantal thuiswonende jongeren in de leeftijd 15 tot 35 jaar afgenomen. Tegelijkertijd zien we dat jongeren op latere leeftijd het ouderlijk huis verlaten om zelfstandig te gaan wonen. Woonde in 2006 nog 53% van de 20-25-jarigen thuis, in 2014 is dit opgelopen naar 60%. Eén van de verklaringen hiervoor is dat jongeren door de huidige economische situatie langer thuis blijven wonen. Op basis van de bevolkings- en huishoudensprognose is de schatting dat er in de periode tot en met 2025 jaarlijks tussen de 210 en 220 starters huishoudens op de woningmarkt komen.

Jongeren 15-20 jaar verlaten de gemeente, maar 25 tot 30-jarigen vestigen zich

Jongeren in de leeftijdsklasse 15 tot 20 jaar verlaten per saldo structureel de gemeente. Dit is een gebruikelijk beeld voor de meeste Nederlandse gemeenten zonder grote HBO-instelling of Universiteit. Daar staat tegenover dat jongeren in de leeftijd van 25 tot 30 jaar zich per saldo juist vestigen in de gemeente. En deze groep is voor de gemeente belangrijk, omdat dit de groep is die in de fase zit waarin zij zich gaan settelen, samenwonen en mogelijk een gezin gaan stichten. De belangrijkste reden om de gemeente te verlaten is niet gerelateerd aan de woningmarkt. Jongeren verlaten de gemeente hoofdzakelijk omdat ze studie of werk elders hebben gevonden.

Relatief veel aanbod goedkope huur- en koopwoningen

De woningvoorraad van de gemeente Noordoostpolder kenmerkt zich door het relatief grote aanbod goedkope huur- en koopwoningen. Het merendeel (69%) van de woningvoorraad van Mercatus heeft een huurprijs tussen de €389 en €557 per maand. Daarnaast zijn 311 woningen specifiek gelabeld voor jongeren¹. In de koopsector heeft ongeveer een kwart van de voorraad een waarde tot €145.000 en ongeveer 8% een waarde tot €125.000. Dit betekent dat voor starters met een jaarinkomen van ongeveer €30.000 er al mogelijkheden zijn in de koopsector, en dat bij een jaarinkomen van €35.000 de mogelijkheden flink toenemen. De starterslening is hierbij een goed instrument om de mogelijkheden van jongeren te vergroten. Er zijn wel enkele ontwikkelingen gaande die van invloed zijn op de kansen van de starter op de woningmarkt:

- De druk op de huurmarkt is de afgelopen jaren toegenomen. Dit komt vooral omdat het aantal verhuringen afneemt. Het aantal woningzoekende is stabiel, maar het gemiddelde aantal reacties per woning is gestegen. Ook neemt het aantal woningen dat specifiek vrijkomt voor jongeren af: van 62 in 2010 naar 46 in 2013. Het gemiddeld aantal reacties op een woning gelabeld voor jongeren is overigens beduidend lager dan het gemiddeld aantal reacties op reguliere woningen van Mercatus.
- De eisen voor hypotheekverstrekking zijn strenger. De leencapaciteit ten opzichte van de waarde van de woning en de hoogte van het inkomen zijn aangescherpt. In de komende jaren zullen starters (meer) eigen geld moeten inbrengen bij de aankoop van een woning. Daarnaast moeten nieuwe hypotheekleningen volledig worden afgelost. Een mogelijk effect hiervan is dat jongeren pas op latere leeftijd een woning kopen, omdat ze meer moeten sparen. Hierdoor zullen kleinere koopwoningen (nog) minder interessant worden om te kopen, en dit geldt in het bijzonder voor koopappartementen.

¹ Bij deze woningen kan men reageren tot 30 jaar, waarbij jongeren tot 23 jaar voorrang krijgen. Aan jongeren tot 23 jaar wordt een korting gegeven op de huurprijs (jongerenkorting) zodat zij gebruik kunnen maken van de huurtoeslag. De jongerenkorting geldt overigens ook voor een deel van de woningen die niet specifiek zijn gelabeld voor jongeren.

- Op dit moment is de hypotheekrente historisch laag waardoor jongeren, die in aanmerking komen voor een hypotheek, bewust kiezen voor het kopen van een woning. De maandlasten zijn vergelijkbaar met een huurwoning, en men lost ook nog af. Huurprijstijgingen versterken mogelijk deze keuze.

Ruim de helft geslaagde starters in de huur terecht gekomen

- In de afgelopen vier jaar is ruim de helft van de geslaagde starters in de huursector terechtgekomen. Een groot deel hiervan is in een eengezinswoning of appartement terechtgekomen. Van de jongeren die in een koopwoning zijn komen wonen, is ongeveer een kwart in een woning tot €150.000 terechtgekomen. In de koopsector is men vooral verhuisd naar een eengezinswoning.
- Er is een duidelijk verschil in verhuisbewegingen tussen jongeren uit Emmeloord en jongeren uit de dorpen. Van alle jongeren uit Emmeloord, die binnen de gemeente zijn verhuisd, is 88% in Emmeloord blijven wonen. In de dorpen blijft gemiddeld 50% in de oorspronkelijke kern wonen, en vertrekt een groot aandeel naar Emmeloord. Tussen de dorpen onderling zijn de verhuisbewegingen beperkt. Uit de groepsdiscussies komt naar voren dat veel jongeren willen verhuizen naar de plek waar hun vrienden wonen. Een groot deel van de jongeren in de dorpen heeft een sociaal netwerk in Emmeloord en wil daarom verhuizen naar Emmeloord.

Toekomstplannen 16-17-jarigen

- Ruim 80% van de 16-17-jarigen is van plan om na hun huidige opleiding door te gaan leren. In totaal denkt ongeveer 28% binnen vijf jaar zelfstandig te gaan wonen. Bij VWO-scholieren is dit gevoel het sterkst. VMBO / MAVO en MBO-scholieren zijn over het algemeen wat minder geneigd om op korte termijn het huis te verlaten.
- Van alle 16-17-jarigen geeft ongeveer 45% aan dat ze naar een andere gemeente willen verhuizen. Dit geldt in het bijzonder voor jongeren op de HAVO, VWO of HBO / universiteit. Daarnaast is er een vrij grote groep die nog niet weet of ze de gemeente willen verlaten, namelijk 38%.
- Studie is voor deze groep veruit de belangrijkste reden om uit de gemeente te vertrekken (65%). Daarnaast is er een vrij grote groep die aangeeft toe te zijn aan iets nieuws: nieuwe mensen leren kennen (30%) of in een andere omgeving te willen wonen (30%).
- Voor jongeren die aangeven te willen blijven in de gemeente speelt de sociale binding een belangrijke rol. Zij willen in de gemeente blijven wonen, omdat ze in de buurt van familie en vrienden wonen (82%) of omdat men is geboren en getogen in de gemeente (49%).

Driekwart thuiswonende jongeren 18-30 jaar wil binnen vijf jaar zelfstandig wonen

Driekwart van de thuiswonende jongeren in de leeftijd 18-30 jaar wil binnen vijf jaar verhuizen naar een zelfstandige woonruimte. Deze groep beschouwen we als starters op de woningmarkt. Bij ongeveer een kwart zijn de plannen zeer concreet, zij willen binnen een jaar verhuizen. Hierbij geldt hoe ouder men is, hoe concreter de verhuisplannen zijn. Veruit het belangrijkste motief voor jongeren om uit huis te gaan is de wens om zelfstandig te willen wonen. Jongeren die niet willen verhuizen geven aan dat men (voorlopig) nog prima woont bij de ouders.

Sterke voorkeur voor huren, maar wens om te kopen

Bij starters is er een sterke voorkeur voor huren. Bijna 60% geeft aan op zoek te zijn naar een huurwoning en ongeveer 20% wil een woning kopen. De overige 20% weet het nog niet. De praktijk laat echter zien dat ruim de helft van de geslaagde starters in de afgelopen periode in de koopsector terecht zijn gekomen.

- Starters die op zoek zijn naar een huurwoning richten zich op de wat kleinere woningen. Dit uit zich in een voorkeur voor een rijwoning (51%) of een appartement (21%). De meeste starters richten zich op een huurwoning in de prijsklasse tussen €389 en €557 (41%) of tot €389 (30%) per maand.
- Starters die op zoek zijn naar een koopwoning willen direct een goede start maken en zijn op zoek naar een ruimere woning. Een woning die de mogelijkheden biedt om er langere tijd te kunnen wonen. Ongeveer 58% is op zoek naar een rijwoning. Daarnaast is 24% op zoek naar een twee-onder-één kap en 15% naar een vrijstaande woning. Ruim de helft van deze groep is op zoek naar een koopwoning tot €150.000 en ongeveer 18% zoekt een woning in de prijsklasse €150.000 tot €175.000.
- De belangrijkste reden voor starters om te gaan huren is omdat ze aangeven een koopwoning niet te kunnen betalen. Hieruit blijkt dat een deel van de starters eigenlijk een woning zou willen kopen, zij zien huren als opstap naar koop. Een tweede reden die genoemd wordt, is de flexibiliteit die een huurwoning biedt. Starters die willen kopen geven aan dat het financieel gunstiger is om een woning te kopen en dat ze de woning naar eigen wens aan kunnen passen.

Starters zijn gehecht aan de Noordoostpolder

- Starters zijn over het algemeen gehecht aan de Noordoostpolder. Ruim de helft geeft aan in de gemeente te willen blijven wonen, en ruim een derde misschien. Ongeveer één op de tien jongeren geeft aan naar een andere gemeente te willen verhuizen. De belangrijkste redenen voor jongeren om de gemeente te verlaten zijn werk (39%) of studie gerelateerd (18%). Het huidige woning-aanbod speelt niet of nauwelijks een rol bij de motieven om de gemeente te verlaten.
- Kijken we naar de groep die zeker of misschien in de gemeente wil blijven wonen dan valt op dat jongeren uit Emmeloord sterk zijn gericht op Emmeloord. Vanuit de dorpen zien we twee richtingen: of men wil in de huidige woonplaats blijven wonen (43%) of men wil naar Emmeloord (43%). Dit sluit aan bij het verhuispatroon in de afgelopen jaren. Deze verhuiswens komt in belangrijke mate voort uit de plaats waar het sociale netwerk zich afspeelt, en voor veel jongeren is dat in Emmeloord.

Meeste starters nog niet actief op zoek naar een woning

- Van alle starters geeft 43% aan nog niet actief op zoek te zijn naar een woning. De groep die wel op zoek is naar een woning zoekt over het algemeen nog niet lang. Ruim de helft is korter dan een jaar op zoek.
- Geslaagde starters hebben in de afgelopen jaren over het algemeen snel een woning gevonden. Ruim de helft van de geslaagde starters geeft aan korter dan een half jaar te hebben gezocht, en bijna driekwart heeft binnen een jaar een woning gevonden.
- Opvallend is dat veel starters, op zoek naar een huurwoning, aangeven nog niet ingeschreven te staan bij Mercatus (Woningnet). Dit betreft bijna 57%. Van de starters die wel staan ingeschreven heeft bijna de helft nog nooit gereageerd op een woning. Een kleine groep is echter zeer actief: ongeveer 23% heeft 5 keer of meer gereageerd op een woning. De belangrijkste reden voor starters om niet te reageren is omdat men nog niet actief op zoek is, maar ingeschreven staat om inschrijfduur op te bouwen. Een aanbeveling is om jongeren te stimuleren zich in te schrijven bij Mercatus, ook als zij niet direct plannen hebben om zelfstandig te wonen. Vooral jongeren die na hun studieperiode terugkeren ervaren de inschrijfduur als lang, zeker wanneer zij nog niet stonden ingeschreven voor een woning.

Ervaringen geslaagde starters

Ongeveer de helft van de geslaagde starters vond het makkelijk tot zeer makkelijk om in de afgelopen periode een woning te vinden. Daar staat tegenover dat bijna een kwart het moeilijk tot zeer moeilijk vond. Zij geven als belangrijkste reden aan dat er te weinig aanbod was, het aanbod te duur was of dat het aanbod niet paste bij de wensen.

- Uiteindelijk heeft een ruime meerderheid de woning gevonden waar ze van tevoren naar op zoek waren (84%). Ongeveer 9% geeft aan dat de tijd te kort was om kritisch te zijn en 7% zegt dat er geen geschikte woningen beschikbaar waren.

Ruim een kwart heeft interesse in CPO en 63% is bekend met de starterslening.

- De meeste starters vinden CPO een goed idee, en ruim een kwart heeft daadwerkelijk interesse. De praktijk leert echter dat het niet eenvoudig is om een groep enthousiastelingen bij elkaar te krijgen. Het vraagt namelijk een flinke tijdsinvestering in een periode van je leven waarin vaak veel veranderingen plaatsvinden (baan, studie, relaties, etc.). Mogelijk dat CPO interessanter is voor mensen in de leeftijd 30 tot 40 jaar die meer gesetteld zijn, en hierdoor hun 'droomhuis' kunnen realiseren.
- Ongeveer 63% van de starters is op de hoogte van het bestaan van de starterslening. Ongeveer 7% geeft aan hier graag gebruik van te maken, en ruim een derde wil hier misschien gebruik van maken.

Concluderend

Dit onderzoek wijst uit dat starters in de Noordoostpolder goede kansen hebben om een woning te vinden. Dit geldt zowel voor starters die willen huren als kopen. Desalniettemin blijft het een belangrijke groep om aandacht aan te besteden in het woonbeleid. Hierbij zijn enkele aandachtspunten:

- Voor de huursector blijft het belangrijk dat het aanbod betaalbare huurwoningen op peil blijft. Zeker omdat de huren in de komende jaren onder andere door huurharmonisatie zullen blijven stijgen. Daarnaast strekt het de aanbeveling om jongeren te (blijven) attenderen om zich in te schrijven bij Mercatus, ook al weten ze nog niet wat hun toekomstplannen zijn. De praktijk leert dat een deel van de jongeren geconfronteerd wordt met een benodigde inschrijfduur op het moment dat ze op zoek gaan naar een woning. Op dat moment voelt anderhalf jaar wachten op een woning lang. Ook sluit de website van Woningnet niet aan op de beleving van de starter. Deze groep verwacht meer informatie over de woning en betere mogelijkheden om de website te bekijken via tablet of smartphone.
- Voor de koopsector lijkt het realiseren van specifieke, kleine starterskoopwoningen niet gewenst. Er zijn veel (landelijke) voorbeelden van projecten waar relatief kleine starterskoopwoningen zijn gerealiseerd. Deze woningen hebben een klein woonoppervlak om de aankoopprijs laag te houden en de doorstromingsnelheid te verhogen. De meeste starters kiezen voor een 'volwaardige' woning, waar men langere tijd kan wonen. Het aanbod in met name de bestaande voorraad biedt deze mogelijkheden ook. CPO is hierop overigens een uitzondering, waarbij de praktijk in Emmelhage ook laat zien dat dit om relatief grote woningen gaat.

2 Inleiding

Jongeren staan in de gemeente Noordoostpolder volop in de aandacht. In de Woonvisie die in het voorjaar van 2013 werd vastgesteld zijn enkele onderzoeken aangekondigd. Zo ook een onderzoek naar de verhuismotieven en woonwensen van jongeren. Bij zowel de gemeente als bij Mercatus bestaat de behoefte aan meer handvatten voor beleid en (maatwerk) uitvoering in huisvesting van jongeren. Zij hebben daarom Companen gevraagd om onderzoek te doen naar de woonwensen en verhuismotieven van starters in de gemeente.

2.1 Vraagstelling en onderzoeksopzet

Het doel van dit onderzoek is het krijgen van een goed inzicht in de woonwensen en vertrek-, blijf- en (terug)kommotieven van jongeren in de Noordoostpolder.

In dit onderzoek geven we een antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Om welke redenen verlaten jongeren de polder?
- Om welke redenen blijven jongeren in de polder?
- Om welke redenen komen jongeren terug naar de polder?
- Wat zijn de woonwensen van jongeren en waar willen jongeren wonen?
- Wat zijn de mogelijkheden van jongeren in de huidige woningvoorraad?

In het onderzoek gaan we in op drie doelgroepen:

1. 16-17-jarigen: jongeren die normaal gesproken nog geen verhuisplannen hebben, maar wel nadenken of hun perspectief op het vlak van wonen in de Noordoostpolder ligt of elders.
2. Thuiswonende jongeren van 18-30 jaar: jongeren die nog bij hun ouders wonen en mogelijk nadenken over zelfstandig wonen.
3. Zelfstandige wonende jongeren van 18-35 jaar: jongeren die in de afgelopen tijd de stap hebben gemaakt naar een zelfstandige woning.

Dit onderzoek is gebaseerd op basis van verschillende bronnen die een beeld geven van de mogelijkheden en wensen van starters op de woningmarkt in de Noordoostpolder.

1. Kwantitatieve bronnen met informatie over bevolking en woningvoorraad, vanuit het CBS, de GBA, de WOZ-registratie en Mercatus.
2. Kwalitatieve gegevens door enquêteonderzoek onder de drie hierboven genoemde groepen.
3. Kwalitatieve gegevens uit twee starterscafés: een panelgesprek met potentiële starters en een panelgesprek met geslaagde starters.

Enquête onder starters

Om een goed beeld te krijgen van de woonwensen van starters is via internet een enquête uitgezet onder 16-17-jarigen, thuiswonende jongeren 18-30 jaar en zelfstandig wonende jongeren 18-35 jaar. Alle jongeren kregen een brief met daarin het verzoek deel te nemen aan het onderzoek. Elke brief was voorzien van een link naar de internetenquête en een unieke gebruikersnaam en wachtwoord om in te kunnen loggen. Na twee weken is er een herinneringsbrief verstuurd met de vraag om alsnog mee te doen aan het onderzoek. Om de respons onder 16-17-jarigen te verhogen, is contact gezocht met de middelbare scholen in de Noordoostpolder. Een aantal jongeren van 16-17 jaar heeft de enquête klassikaal ingevuld.

Tabel 2.1: Gemeente Noordoostpolder. Responsoverzicht

| | Aantal | Aangeschreven | Respons | % |
|---|--------|---------------|---------|-----|
| Jongeren 16-17 jaar | 1.250 | 1.250 | 303 | 24% |
| Thuiswonende jongeren 18-30 jaar | 2.727 | 2.727 | 414 | 15% |
| Zelfstandig wonende jongeren 18-35 jaar | 6.299 | 6.299 | 477 | 8% |
| Totaal | 10.276 | 10.276 | 1.194 | 12% |

In totaal hebben 1.194 jongeren deelgenomen aan de enquête, dat is een respons van 12%. De respons per deelgroep staat in de tabel hierboven weergegeven. De respons is voor jongeren van 16-17 jaar en thuiswonende jongeren 18-30 jaar voldoende om betrouwbare uitspraken te doen (betrouwbaarheidsniveau 95% en foutenmarge 5%).

Opvallend is dat de respons onder de zelfstandig wonende jongeren lager is dan onder de andere jongeren. Hiervoor zijn twee mogelijke verklaringen:

- Een deel van de zelfstandige jongeren wonen samen, waardoor het mogelijk is dat op een adres twee personen zijn aangeschreven, en er één enquête is ingevuld.
- In het onderzoek is iedereen in de leeftijd 18-35 jaar aangeschreven, omdat niet bekend is of iemand in de afgelopen vijf jaar voor het eerst zelfstandig is gaan wonen. Een deel van deze groep is inmiddels al meerdere keren verhuisd en voelt zich niet meer aangesproken als recente starter.
- Van de zelfstandig wonende jongeren zijn 182 respondenten in de afgelopen vijf jaar voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Deze groep beschouwen we als 'geslaagde starters'. De uitkomsten van deze groep zijn iets indicatiever van aard (betrouwbaarheidsniveau 95% en foutenmarge 7%).

Panelgesprekken

Om de onderzoeksresultaten van de enquêtes te verdiepen en verder door te praten over de mogelijkheden en wensen van starters zijn er twee starterscafés georganiseerd.

- Starterscafé met potentiële starters (thuiswonende jongeren 18-30 jaar) op 14 januari 2015. Bij deze bijeenkomst waren 11 potentiële en 2 geslaagde starters aanwezig.
- Starterscafé met geslaagde starters (zelfstandig wonende jongeren 18-35 jaar) op 15 januari 2015. Bij deze bijeenkomst waren 8 geslaagde starters aanwezig.

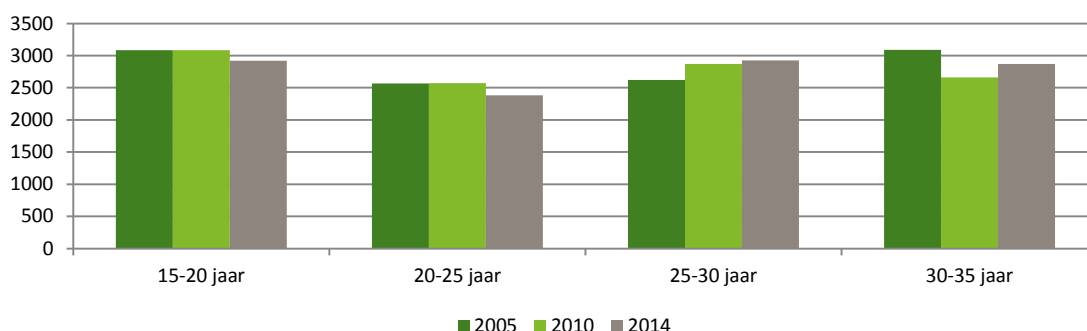
3 Ontwikkeling starters en beschikbaar aanbod

In dit hoofdstuk gaan we in op de ontwikkeling van het aantal starters en de (potentieel) geschikte woningvoorraad voor starters in zowel de huur- als koopsector. Dit doen we op basis van feitelijke informatie.

3.1 Ontwikkeling aantal jongeren

De meeste starters gaan grofweg tussen hun 20^e en 30^e levensjaar zelfstandig wonen. Uit onderzoek blijkt dat jongens de ouderlijke woning verlaten als ze gemiddelde 24 jaar zijn, en meisjes doorgaans een jaar eerder zelfstandig wonen. Hoog opgeleide jongeren verlaten het huis over het algemeen iets eerder dan lager opgeleide jongeren. Om een inschatting te maken van het aantal starters dat per jaar op de markt komt, hebben we de ontwikkeling van het aantal personen in de leeftijdsklasse 15 tot 35 jaar voor de periode 2006-2010-2014 in beeld gebracht.

Figuur 3.1: Gemeente Noordoostpolder. Ontwikkeling leeftijdsopbouw 2005-2013



Bron: CBS 2014.

- Zoomen we in op de leeftijdsgroep 15 tot 35 jaar dan valt op dat het aantal jongeren tussen 15 en 25 jaar iets is afgenomen en het aantal jongeren in de leeftijd van 25 tot 30 jaar iets is toegenomen.

Jongeren blijven langer thuis wonen

In de onderstaande tabel is voor de leeftijdsklasse van 15 tot 35 jaar aangegeven welk percentage nog thuis woont bij hun ouders. Deze groep zijn de potentiële starters: vroeg of laat verlaten zij hun ouderlijk huis om zelfstandig te gaan wonen.

Tabel 3.1: Gemeente Noordoostpolder. Aandeel thuiswonende jongeren naar leeftijdsklasse 2006 - 2014

| Thuiswonende jongeren | 2006 | 2008 | 2010 | 2012 | 2014 |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 15 tot 20 jaar | 95% | 95% | 94% | 94% | 96% |
| 20 tot 25 jaar | 53% | 53% | 52% | 56% | 60% |
| 25 tot 30 jaar | 12% | 14% | 14% | 13% | 16% |
| 30 tot 35 jaar | 3% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| Totaal aantal | 4.740 | 4.754 | 4.739 | 4.689 | 4.641 |

Bron: CBS 2014.

- In absolute zin is het aantal thuiswonende jongeren in de leeftijdsklasse 15 - 35 jaar in de afgelopen jaren afgenomen: van circa 4.740 in 2006 naar ongeveer 4.641 in 2014. Deze afname hangt samen met de algehele afname van het aantal jongeren in de gemeente door de effecten van ontgroening (minder jongeren) en vergrijzing (meer ouderen). Tegelijkertijd zien we dat jongeren op latere leeftijd het huis verlaten om zelfstandig te gaan wonen. Woonde in 2006 nog 53% van de 20- tot 25-jarigen thuis, in 2012 gaat het om 56% en in 2014 zelfs om 60% van de jongeren in deze leeftijdsgroep. Ook het aandeel jongeren in de leeftijd 25 tot 30 jaar die nog thuis wonen neemt toe: van 12% in 2006 naar 16% in 2014. Eén van de mogelijke verklaringen dat jongeren langer thuis wonen hangt samen met de financiële situatie. Bij werkloosheid of tijdelijke arbeidscontracten blijven jongeren langer bij hun ouders wonen.

Ontwikkeling jongeren in de periode 2014-2025

Om voor de komende jaren een gevoel te krijgen hoe groot de omvang is van het aantal starters dat de woningmarkt zal betreden, brengen we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling voor de gemeente in beeld. Hiervoor baseren we ons op de prognose van de gemeente Noordoostpolder.

Tabel 3.2: Gemeente Noordoostpolder. Bevolkingsontwikkeling 2014-2025

| | 2014 | | 2020 | | 2025 | |
|------------|--------|------|--------|------|--------|------|
| | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % |
| 0-14 jaar | 9.310 | 20% | 8.850 | 19% | 8.880 | 19% |
| 15-19 jaar | 2.910 | 6% | 3.100 | 7% | 2.790 | 6% |
| 20-24 jaar | 2.430 | 5% | 2.480 | 5% | 2.530 | 5% |
| 25-29 jaar | 2.810 | 6% | 2.840 | 6% | 2.890 | 6% |
| 30-34 jaar | 2.740 | 6% | 2.810 | 6% | 2.870 | 6% |
| 35+ jaar | 25.730 | 57% | 26.540 | 57% | 27.090 | 58% |
| Totaal | 45.930 | 100% | 46.620 | 100% | 47.050 | 100% |

Bron: Gemeente Noordoostpolder.

- In de periode tot 2020 neemt het aantal jongeren in de leeftijd 15-34 jaar toe van 10.890 naar 11.230 personen. Daarna neemt het aantal jongeren in deze leeftijdsklasse iets af naar 11.080 personen. Het aantal kinderen in de leeftijd 0-14 jaar neemt de komende jaren af.

Tabel 3.3: Gemeente Noordoostpolder. Huishoudensontwikkeling 2014-2025

| | 2014 | | 2020 | | 2025 | |
|------------|--------|------|--------|------|--------|------|
| | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % |
| 15-19 jaar | 30 | 0% | 30 | 0% | 20 | 0% |
| 20-24 jaar | 430 | 2% | 440 | 2% | 460 | 2% |
| 25-29 jaar | 1.380 | 7% | 1.320 | 7% | 1.340 | 7% |
| 30-34 jaar | 1.530 | 8% | 1.630 | 8% | 1.640 | 8% |
| 35+ jaar | 15.250 | 83% | 15.880 | 83% | 16.360 | 83% |
| Totaal | 18.620 | 100% | 19.300 | 100% | 19.820 | 100% |

Bron: Gemeente Noordoostpolder.

- De huishoudensprognose geeft het aantal zelfstandig wonende huishoudens weer. Hier valt op dat het aantal jonge huishoudens in de komende jaren stabiel blijft. Dit betekent dat de stroom starters redelijk constant zal blijven.

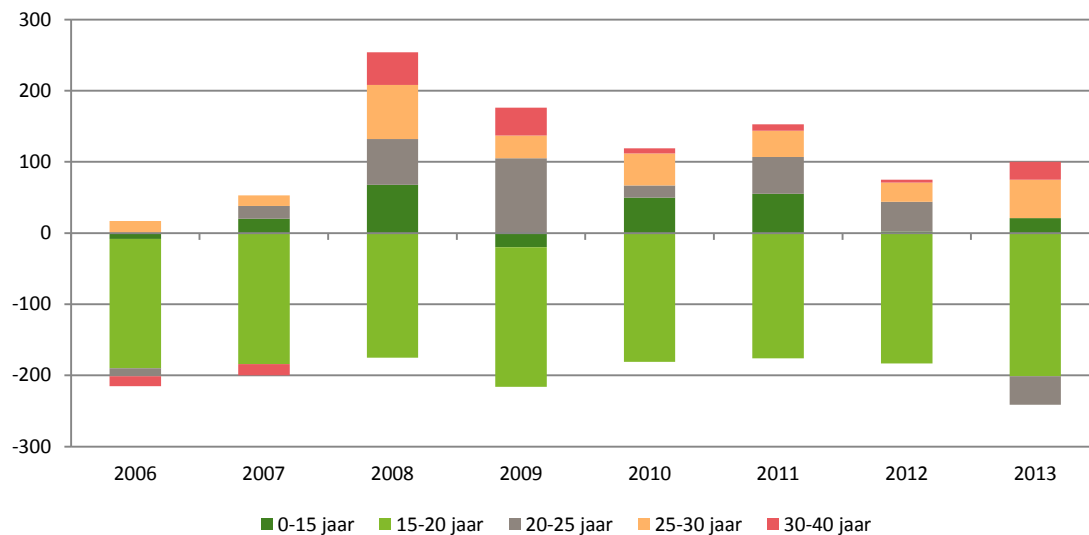
Geschatte omvang starters: 210 a 220 startershuishoudens per jaar

Op basis van de te verwachten demografische ontwikkeling is een inschatting te maken van de omvang van het aantal starters dat per jaar de woningmarkt wil betreden. Het gaat hierbij om het aantal starters dat vanuit een onzelfstandige woonsituatie een eigen huishouden wil starten. Voor de gemeente Noordoostpolder ramen we tot 2025 een vraag van ongeveer 210 à 220 startershuishoudens per jaar. Het wil overigens niet zeggen dat deze groep zich primair op de Noordoostpolder zal oriënteren. Een deel van deze jongeren zal verhuizen naar een andere gemeente vanwege motieven als studie, werk of relatievorming.

Migratieanalyse jongeren 2006 - 2014

Migratie drukt een belangrijke stempel op de bevolkingsontwikkeling. In de afgelopen jaren was het migratiesaldo negatief. Er vertrokken meer mensen uit de Noordoostpolder dan zich er hebben gevestigd. In de onderstaande figuur is het migratiesaldo in de leeftijdsklasse tot 40 jaar uitgewerkt.

Figuur 3.2: Gemeente Noordoostpolder. Migratiesaldo naar leeftijdsklasse 2006 - 2013



Bron: CBS 2014.

- Jongeren in de leeftijdsklasse 15 tot 20 jaar verlaten per saldo structureel de gemeente. Dit is overigens een gebruikelijk beeld voor de meeste Nederlandse gemeenten zonder grote HBO-instelling of Universiteit.
- Daar staat tegenover dat jongeren in de leeftijd van 25 tot 30 jaar per saldo zich juist vestigen in de gemeente. En dit is de groep die in de fase komt waarin zij zich gaan settelen, samenwonen en een gezin stichten. Hoewel het niet uit de cijfers valt te halen, zal een deel hiervan jongeren zijn die na hun studie terugkeren naar de Noordoostpolder.

3.2 Huidig aanbod huurwoningen

In de gemeente Noordoostpolder staan ruim 6.550 huurwoningen, dit is ongeveer 35% van de totale woningvoorraad. De huurvoorraad bestaat uit 5.095 sociale huurwoningen en circa 1.455 particuliere huurwoningen. Mercatus is de grootste aanbieder van sociale huurwoningen en heeft een woningvoorraad van 4.663 woningen. Hiervan zijn 311 woningen specifiek gelabeld voor jongeren.

Tabel 3.4: Gemeente Noordoostpolder. Woningvoorraad Mercatus naar prijsklasse (huidige kale huurprijs, excl. huurtoeslag)

| | Totaal | | Waarvan gelabeld voor jongeren | |
|-----------------|--------|------|--------------------------------|------|
| | Aantal | % | Aantal | % |
| T/m € 389 | 807 | 17% | 284 | 91% |
| € 390 t/m € 557 | 3.202 | 69% | 27 | 9% |
| € 558 t/m € 597 | 315 | 7% | 0 | 0% |
| € 598 t/m € 699 | 313 | 7% | 0 | 0% |
| Meer dan € 699 | 26 | 1% | 0 | 0% |
| Totaal | 4.663 | 100% | 311 | 100% |

Bron: Mercatus 2014.

- Het merendeel (69%) van de woningvoorraad van Mercatus heeft een huurprijs tussen de € 389 en € 557 per maand. Ongeveer 17% van de totale voorraad heeft een huurprijs tot € 389. De meeste woningen die specifiek zijn gelabeld voor jongeren vallen in deze prijsklasse.
- In de tabel zijn de huidige kale huurprijzen opgenomen. Deze huurprijzen zullen de komende jaren stijgen door harmonisatie en indexatie. Hierbij houdt Mercatus een deel van de voorraad (700-800 woningen) onder de huurprijs van € 450. Bij deze woningen is jongerenkorting van toepassing voor jongeren onder de 23 jaar, zodat zij in aanmerking blijven komen voor huurtoeslag. Voor starters blijft het belangrijk dat het aanbod betaalbare huurwoningen op peil blijft.

Verhuringen en woningzoekenden

De kans op de huurmarkt wordt niet alleen bepaald door het aanbod, maar ook de beschikbaarheid van huurwoningen. Hoeveel woningen komen er jaarlijks vrij? Hoeveel mensen zijn actief op zoek naar een woning en hoeveel reacties zijn er per woning?

Tabel 3.5: Gemeente Noordoostpolder. Ontwikkeling verhuringen, woningzoekenden en reacties totaal 2010 - 2014

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014* |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|----------|
| Aantal verhuringen | 446 | 474 | 357 | 327 | 293 |
| Actief woningzoekenden | 1.451 | 1.491 | 1.463 | 1.430 | 650 |
| Gem. aantal reacties | 56,4 | 58,7 | 76,5 | 85,3 | Onbekend |

Bron: Mercatus (*Stand tot medio november 2014).

- De afgelopen jaren zien we dat de druk op de huursector is toegenomen, en dit komt vooral omdat er in de afgelopen jaren steeds minder huurwoningen zijn vrijgekomen. Het aantal actief woningzoekenden ligt in de periode 2010 - 2013 op een vergelijkbaar niveau, terwijl het gemiddeld aantal reacties per woning is toegenomen.

In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van verhuringen weergegeven die specifiek zijn gelabeld voor jongeren.

Tabel 3.6: Gemeente Noordoostpolder. Ontwikkeling verhuringen en reacties jongeren 2010 - 2014

| Doelgroep jongeren | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014* |
|----------------------|------|------|------|------|----------|
| Aantal verhuringen | 62 | 52 | 48 | 46 | 31 |
| Gem. aantal reacties | 27,1 | 32,3 | 42,1 | 46,1 | Onbekend |

Bron: Mercatus (*Stand tot medio november 2014).

- Ook hier zien we dat het aantal woningen dat vrijkomt in de afgelopen jaren is afgenomen. Van 62 woningen in 2010 naar 46 woningen in 2013. Het gemiddeld aantal reacties neemt toe van circa 27 naar 46 per woning. Toch ligt het gemiddeld aantal reacties voor woningen voor jongeren beduidend lager dan bij de 'reguliere' woningen.

Tabel 3.7: Gemeente Noordoostpolder. Aantal actief woningzoekenden

| Actief woningzoekenden | 2011 3 ^e kwartaal | 2012 3 ^e kwartaal | 2013 3 ^e kwartaal | 2014 3 ^e kwartaal |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| < 23 jaar | 102 | 127 | 90 | 90 |
| 23 - 35 jaar | 299 | 318 | 328 | 330 |

Bron: Mercatus.

- Kijken we naar het aantal actief woningzoekenden dan valt op dat het aantal jongeren tot 23 jaar die actief op zoek is naar een woning in de afgelopen jaren is afgenomen. Tegelijkertijd neemt het aantal actief woningzoekenden in de leeftijdsklasse 23 tot 35 jaar toe. Dit past in het beeld dat we eerder zagen: jongeren gaan later op zoek naar een woning en stellen de start op de woningmarkt uit.

Uit het starterspanel: deel jongeren schrijft zich niet tijdig in bij Mercatus

- Een deel van de jongeren lijkt zich niet tijdig in te schrijven bij Mercatus (Woningnet) voor het zoeken naar een woning. Jongeren zijn nog niet bezig met het zoeken naar een woning, of weten niet waar ze later gaan wonen. Dit geldt in het bijzonder voor jongeren die de gemeente verlaten vanwege hun studie en op dat moment nog geen idee hebben waar ze zich later gaan vestigen. De praktijk leert dat na afloop van de studie een deel terugkeert en tijdelijk bij hun ouders gaat wonen.
- Jongeren geven aan dat er in de dorpen relatief weinig huurwoningen vrijkomen. Opvallend is dat het regelmatig voorkomt dat jongeren deze woningen weigeren, omdat deze in hun ogen niet voldoen aan hun eisen (afwerkingsniveau, uitstraling, etc.). Dit is een indicatie dat jongeren kritisch (kunnen) zijn op het woningaanbod.

3.3 Huidig aanbod koopwoningen

Het aanbod koopwoningen dat bereikbaar is voor starters is sterk afhankelijk van de leencapaciteit en het aanwezige aanbod. Om een beeld te schetsen van de bereikbaarheid van koopwoningen hebben we voor een aantal inkomensgrenzen op een rij gezet wat het maximale hypotheekbedrag is. Hierbij gaan we uit van financiering onder voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), gebaseerd op één inkomen.

Tabel 3.8: Gemeente Noordoostpolder. Maximale hypotheek bij bruto jaarinkomen

| Bruto maandinkomen | Bruto jaarinkomen | Max leenbedrag | Max koopbedrag | Hypotheeklasten (netto) |
|--------------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------------|
| € 1.950 | € 25.000 | € 81.000 | € 79.000 | € 310 |
| € 2.300 | € 30.000 | € 125.000 | € 122.000 | € 484 |
| € 2.700 | € 35.000 | € 146.000 | € 142.000 | € 564 |
| € 3.100 | € 40.000 | € 167.000 | € 162.000 | € 645 |

Bron: www.nhg.nl, www.rabobank.nl, (januari 2015).

- Volgens de huidige richtlijnen kan iemand met een bruto maandinkomen van € 1.900 per maand een woning kopen van circa € 79.000. Bij een inkomen van € 2.300 gaat het om een woning van circa € 122.000, en bij € 2.700 om € 142.000.
- De eisen bij het verstrekken van een hypotheek zijn ten opzichte van een aantal jaren geleden aangescherpt. De leencapaciteit ten opzichte van de waarde van de woning en de hoogte van het inkomen is verlaagd. Daarnaast zijn huishoudens, bij het afsluiten van een nieuwe hypotheek, verplicht deze binnen 30 jaar af te lossen. De komende jaren zal de financiering ten opzichte van de waarde van de woning verder worden verlaagd. Mag de hypotheek in 2014 nog 104% van de waarde van de woning bedragen, dit wordt de komende jaren stapsgewijs afgebouwd. In 2015

bedraagt de maximale financiering 103% en in 2018 uiteindelijk 100%. Dit betekent dat starters (meer) eigen geld moeten inbrengen bij de koop van hun huis.

Aanbod koopwoningen

Op basis van de WOZ-registratie is het aanbod koopwoningen in beeld gebracht. Deze sluiten aan bij de maximale leenbedragen van de eerder genoemde inkomens.

Tabel 3.9: Gemeente Noordoostpolder. Woningvoorraad koop per kern naar prijsklasse

| | Tot €100.000 | €100.000 - €125.000 | €125.000 - €145.000 | €145.000 - €165.000 | €165.000 of meer | Eindtotaal |
|-------------|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|------------|
| Bant | 1% | 7% | 8% | 9% | 75% | 100% |
| Creil | 0% | 10% | 9% | 13% | 68% | 100% |
| Emmeloord | 1% | 7% | 22% | 18% | 51% | 100% |
| Ens | 0% | 5% | 15% | 10% | 69% | 100% |
| Espel | 0% | 7% | 13% | 14% | 65% | 100% |
| Kraggenburg | 0% | 7% | 10% | 7% | 77% | 100% |
| Luttelgeest | 3% | 14% | 11% | 11% | 62% | 100% |
| Marknesse | 0% | 8% | 13% | 11% | 67% | 100% |
| Nagele | 1% | 12% | 8% | 10% | 69% | 100% |
| Rutten | 0% | 4% | 4% | 11% | 80% | 100% |
| Tollebeek | 0% | 2% | 7% | 14% | 77% | 100% |
| Totaal | 1% | 7% | 17% | 15% | 60% | 100% |

Bron: WOZ-registratie gemeente Noordoostpolder 2013.

- Circa 8% van de woningvoorraad in Emmeloord heeft een woningwaarde tot € 125.000. Dit betekent dat er voor starters met een jaarinkomen van ongeveer € 30.000 al mogelijkheden zijn om een woning te kopen. Bij een jaarinkomen van € 35.000 nemen de mogelijkheden flink toe. Ongeveer een kwart van de koopvoorraad in Noordoostpolder heeft een waarde tot € 145.000.
- In de dorpen is het aanbod bereikbare koopwoningen minder groot dan in Emmeloord. In Emmeloord heeft circa 30% van de koopvoorraad een waarde tot € 145.000 en in de dorpen ligt dit gemiddeld op 18%. Dit komt voornamelijk omdat in Emmeloord het aandeel rijwoningen en appartementen beduidend hoger is.

Ruim een derde van de koopappartementen heeft een woningwaarde tot € 125.000 en zijn op basis van het inkomen bereikbaar voor huishoudens met een inkomen van € 30.000. Rij- en hoekwoningen zijn bereikbaar voor inkomens vanaf € 30.000 of hoger. Bij een inkomen vanaf € 40.000 lijkt een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning bereikbaar te worden.

Tabel 3.10: Gemeente Noordoostpolder. Woningvoorraad koop woningtype naar prijsklasse

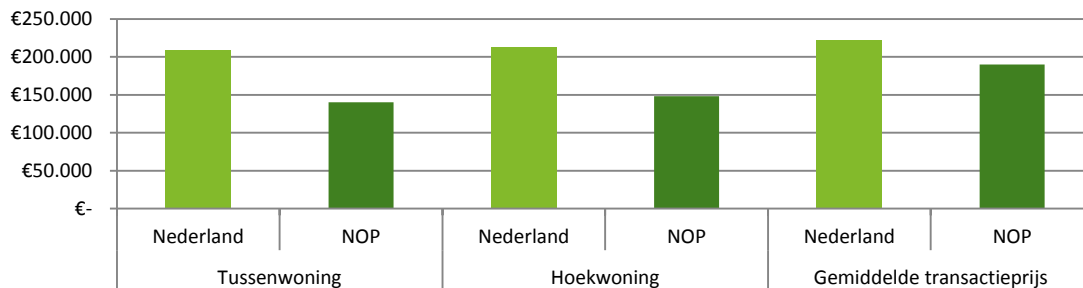
| | Tot € 100.000 | € 100.000 - € 125.000 | € 125.000 - € 145.000 | € 145.000 - € 165.000 | € 165.000 of meer | Eindtotaal |
|-------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|------------|
| Rij- / hoekwoning | 1% | 14% | 35% | 27% | 23% | 100% |
| 2-1-kap | 0% | 0% | 1% | 8% | 91% | 100% |
| Vrijstaand | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% | 100% |
| Appartement | 16% | 19% | 5% | 11% | 49% | 100% |
| Bedrijfswoning | 0% | 0% | 0% | 1% | 99% | 100% |
| Totaal | 1% | 7% | 17% | 15% | 60% | 100% |

Bron: WOZ-registratie gemeente Noordoostpolder 2013.

Vergelijken we de prijsniveaus van de koopvoorraad met het Nederlandse gemiddelde dan komt duidelijk naar voren dat de gemiddelde transactieprezen in de Noordoostpolder aanzienlijk lager liggen. In 2014 bedroeg de gemiddelde transactieprijs in Nederland voor een woning €222.000 en in de

Noordoostpolder was dit €190.000. Kijken we naar tussen- en hoekwoningen dan is het verschil zelfs groter. In 2014 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een tussenwoning €140.000 en voor een hoekwoning €148.000. Gemiddeld is dit ruim 30% lager dan het landelijke niveau.

Figuur 3.3: Gemeente Noordoostpolder. Vergelijking gemiddelde transactiepreisen Noordoostpolder en Nederland, 2014



Bron: Kadaster, Woningmarktcijfers.nl 2015

De afweging: kopen of huren?

De afgelopen jaren kenmerkt de koopmarkt zich door roerige tijden. Vanaf 2008 zijn woningprijzen fors gedaald en staan woningen veel langer te koop. Deze ontwikkelingen benadrukken de voordelen van een huurwoning: je hebt geen risico op eventueel waardeverlies en de vrijheid om op elk gewenst moment de huur op te zeggen. Op dit moment lijkt de daling van de woningprijzen te zijn gestabiliseerd en trekt het aantal verkopen voorzichtig iets aan. Tegelijkertijd zien we dat de huurprijzen in de afgelopen twee jaar fors zijn gestegen en de hypotheekrente historisch laag staat. Uit het starterspaneel kwam duidelijk naar voren dat er een groep starters is die huren 'zonde van het geld' vindt en bewust kiest voor een koopwoning. Daarbij geven zij aan dat hun maandlasten nauwelijks hoger zijn dan huren, terwijl ze nog aflossen ook.

3.4 Feitelijke verhuisbewegingen afgelopen jaren

Op basis van een koppeling van de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) en de WOZ-registratie is voor de periode 2010 tot en met 2014 in beeld gebracht hoe jongeren in de leeftijd tot en met 35 jaar zijn verhuisd in de gemeente. In welke woningen zijn ze terechtgekomen en welke verhuisbewegingen vinden plaats tussen de kernen?

Tabel 3.11: Gemeente Noordoostpolder. Betrokken woning binnenverhuizers naar eigendom en prijs 2011 - 2014

| | 1-2 phh tot 25 jaar | | 1-2 phh 25-30 jaar | | 1-2 phh 30-35 jaar | |
|-------------------------|---------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|
| Tot € 150.000 | 60 | 24% | 163 | 29% | 104 | 27% |
| € 150.000 tot € 200.000 | 35 | 14% | 95 | 17% | 88 | 23% |
| Vanaf € 200.000 | 17 | 7% | 47 | 8% | 45 | 12% |
| Huur | 142 | 56% | 248 | 45% | 154 | 39% |
| Totaal | 254 | 100% | 553 | 100% | 391 | 100% |

Bron: GBA en WOZ gemeente Noordoostpolder 2014.

- Ruim de helft (56%) van de jongeren tot 25 jaar is in een huursector terechtgekomen. Van de jongeren die in een koopwoning zijn komen wonen, is ongeveer een kwart in een woning tot €150.000 komen wonen.
- Bij huishoudens van 25 jaar en ouder neemt de groep die in een koopwoning woont toe: van 55% (één- en tweepersoonshuishoudens 25 tot 30 jaar) naar 61% (één- en tweepersoonshuishoudens 30 tot 35 jaar).

Tabel 3.12: Gemeente Noordoostpolder. Betrokken woning binnenverhuizers naar type 2011 - 2014

| | 1-2 phh tot 25 jaar | | 1-2 phh 25-30 jaar | | 1-2 phh 30-35 jaar | |
|-----------------|---------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|
| Eengezins huur | 106 | 42% | 292 | 53% | 227 | 58% |
| Meergezins huur | 6 | 2% | 13 | 2% | 10 | 3% |
| Eengezins koop | 82 | 32% | 160 | 29% | 113 | 29% |
| Meergezins koop | 60 | 24% | 88 | 16% | 41 | 10% |
| Totaal | 254 | 100% | 553 | 100% | 391 | 100% |

Bron: GBA en WOZ gemeente Noordoostpolder 2014.

- Een groot deel van de jongeren tot 25 jaar in de huursector hebben een eengezinswoning (32%) of een appartement (24%) gevonden. In de koopsector is men vooral verhuisd naar een eengezinswoning (42%).
- Ook bij de oudere leeftijdsklassen zien we dat men in de koop vooral in een eengezinswoning terecht komt, en in de huur in een eengezinswoning of een appartement.

In de onderstaande tabel zijn de verhuisbewegingen van één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar tussen de kernen van de Noordoostpolder in beeld gebracht. Het gaat hierbij om jongeren die binnen de gemeente zijn verhuisd.

Tabel 3.13: Gemeente Noordoostpolder. Verhuisbewegingen 1-2 phh tot 35 jaar tussen kernen

| | Naar | | | | | | | | | | | | |
|-------------|------|------|-------|-----------|-----|-------|-------------|-------------|-----------|--------|--------|-----------|------|
| | | Bant | Creil | Emmeloord | Ens | Espel | Kraggenburg | Luttelgeest | Marknesse | Nagele | Rutten | Tollebeek | |
| Van | | | | | | | | | | | | | |
| Bant | | 55% | 0% | 32% | 0% | 0% | 0% | 5% | 5% | 5% | 0% | 0% | 100% |
| Creil | | 3% | 56% | 18% | 0% | 3% | 0% | 3% | 0% | 8% | 8% | 3% | 100% |
| Emmeloord | | 1% | 1% | 88% | 2% | 1% | 1% | 1% | 3% | 1% | 1% | 1% | 100% |
| Ens | | 0% | 0% | 27% | 58% | 1% | 1% | 1% | 7% | 1% | 1% | 1% | 100% |
| Espel | | 0% | 6% | 47% | 0% | 42% | 0% | 0% | 3% | 0% | 0% | 3% | 100% |
| Kraggenburg | | 0% | 0% | 26% | 9% | 0% | 43% | 0% | 17% | 4% | 0% | 0% | 100% |
| Luttelgeest | | 3% | 3% | 33% | 0% | 0% | 7% | 40% | 10% | 0% | 0% | 3% | 100% |
| Marknesse | | 2% | 0% | 29% | 5% | 0% | 1% | 10% | 52% | 0% | 1% | 0% | 100% |
| Nagele | | 3% | 0% | 28% | 10% | 5% | 3% | 0% | 3% | 45% | 0% | 5% | 100% |
| Rutten | | 12% | 8% | 31% | 4% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 46% | 0% | 100% |
| Tollebeek | | 0% | 0% | 36% | 5% | 0% | 0% | 0% | 3% | 0% | 3% | 54% | 100% |
| | | 2% | 3% | 68% | 6% | 2% | 2% | 2% | 7% | 3% | 2% | 3% | 100% |

Bron: GBA en WOZ gemeente Noordoostpolder 2014.

Er is een duidelijk verschil in verhuisbewegingen tussen jongeren uit Emmeloord en jongeren uit de dorpen.

- Van alle jongeren uit Emmeloord, die recent binnen de gemeente zijn verhuisd, is 88% in Emmeloord blijven wonen. Vanuit Emmeloord zijn er niet of nauwelijks verhuisbewegingen naar de dorpen in de Noordoostpolder.
- In de dorpen blijft gemiddeld 50% van de jongeren in de oorspronkelijke kern wonen. Van de jongeren die het dorp verlaten vertrekt een groot gedeelte naar Emmeloord. Tussen de dorpen onderling zijn de verhuisbewegingen beperkt. Uit de discussiebijeenkomsten kwam duidelijk naar voren dat veel jongeren verhuizen naar Emmeloord omdat daar een belangrijk deel van hun sociale leven afspeelt.

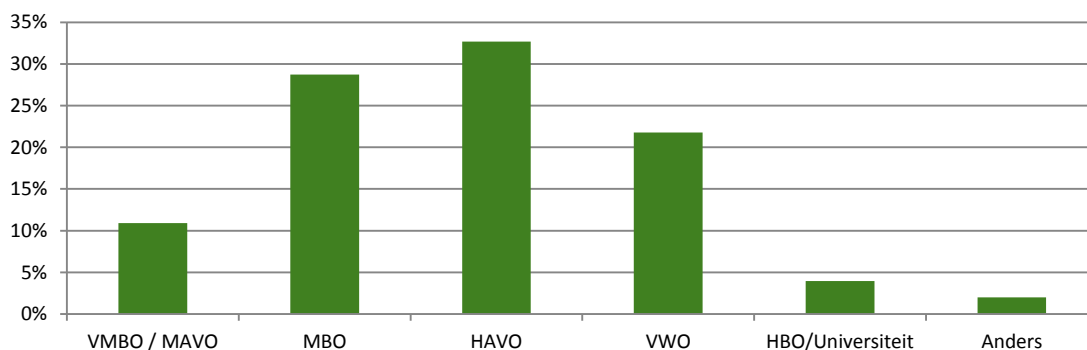
4 Toekomstplannen jongeren 16 - 17 jaar

Onderdeel van het onderzoek is de wijze waarop jongeren in de leeftijd van 16 en 17 jaar nadenken over hun toekomst. Zijn zij gehecht aan de Noordoostpolder en hun huidige woonplaats? Welke toekomstplannen hebben ze, en wat vinden ze van het wonen in de gemeente?

Huidig profiel jongeren 16-17 jaar

Van de 303 jongeren die hebben deelgenomen aan het onderzoek wonen er 177 (58%) in Emmeloord en 126 (42%) in de dorpen. De meeste jongeren zijn geboren en getogen in de gemeente (73%) of wonen langer dan tien jaar in de Noordoostpolder (18%). Een kleine 9% woont korter dan tien jaar in de gemeente.

Figuur 4.1: Gemeente Noordoostpolder. Huidig schooltype 16-17-jarigen



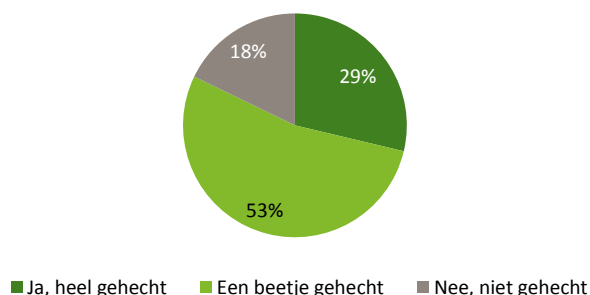
Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- De meeste respondenten zitten op de HAVO (33%), het MBO (29%) of het VWO (22%). Een kleine groep zit op het VMBO / MAVO of studeert aan een HBO of universiteit. De groep 'anders' volgt of een andere opleiding of geen opleiding.
- Vergelijken we de respons met cijfers over het feitelijk aantal leerlingen per schooltype dan hebben naar verhouding meer Havisten en VWO-ers aan het onderzoek deelgenomen. Dit komt mogelijk omdat op deze scholen de enquêtes klassikaal zijn uitgezet. Dit is echter niet van invloed op de vragen die worden uitgesplitst naar opleidingsniveau. Wel is het mogelijk dat het totaal aandeel jongeren dat wil verhuizen of de gemeente verlaten in de praktijk iets lager ligt, vanwege de oververtegenwoordiging van het aantal Havisten en VWO-ers.

Binding met de woonplaats

De binding met de woonplaats kan een belangrijke rol spelen in de keuze om in de kern te blijven wonen. Aan alle jongeren is gevraagd in hoeverre ze gehecht zijn aan hun huidige woonplaats.

Figuur 4.2: Gemeente Noordoostpolder. Gehechtheid aan de woonplaats waarin men woont



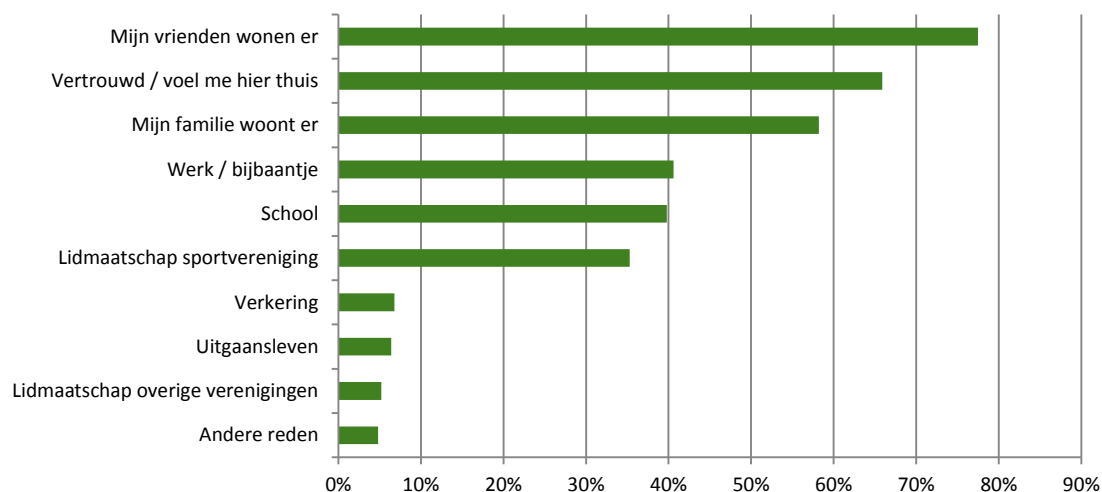
Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Jongeren zijn niet erg uitgesproken over hun binding met hun huidige woonplaats. Ruim de helft geeft aan 'een beetje gehecht' te zijn. Ongeveer 29% is 'heel gehecht' en circa 18% geeft aan 'niet gehecht' te zijn aan de huidige woonplaats.
- Wat betreft de binding met de woonplaats is er geen groot verschil tussen jongeren die in Emmeloord of in de dorpen wonen. Wel valt op dat jongeren die in de gemeente zijn geboren en getogen of er langer dan tien jaar wonen duidelijk een sterkere binding hebben dan jongeren die op latere leeftijd in de gemeente zijn komen wonen.

Aanwezigheid familie en vrienden spelen belangrijke rol

De belangrijkste redenen waarom men gehecht is aan de gemeente hangen sterk samen met het sociale netwerk: aanwezigheid van vrienden (78%) of familie (58%). Een andere belangrijke reden is dat jongeren aangeven zich thuis te voelen in de gemeente.

Figuur 4.3. Gemeente Noordoostpolder. Waarom is men gehecht aan de gemeente? (meerdere antwoorden mogelijk)

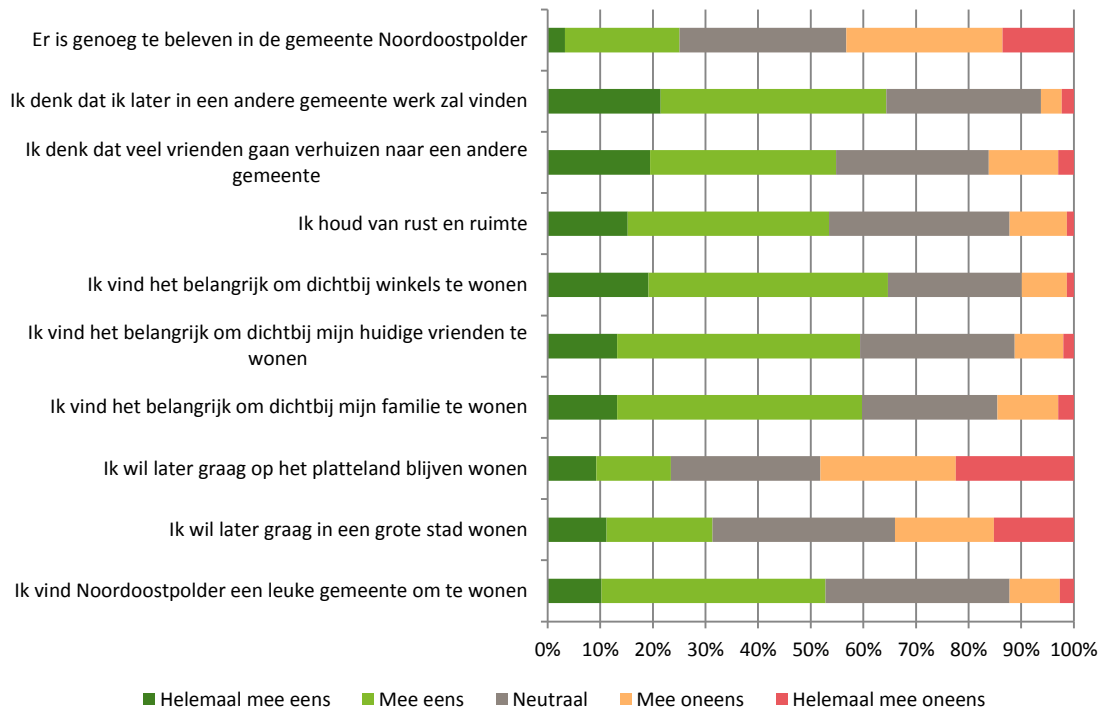


Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Jongeren en hun toekomstplannen

Alle jongeren zijn diverse stellingen voorgelegd. Deze stellingen gaan in op het wonen in de Noordoostpolder, maar ook op toekomstplannen en de voorkeur voor een woonomgeving.

Figuur 4.4: Gemeente Noordoostpolder. Stellingen over de gemeente



Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Ongeveer een kwart van de jongeren is het eens met de stelling dat er voldoende te beleven is in de gemeente. Daar staat tegenover dat 45% het hier niet mee eens is.
- Het merendeel van de jongeren denkt dat ze later in een andere gemeente werk zullen vinden. Bijna twee derde van de 16-17-jarigen denkt dit.
- Iets meer dan de helft (54%) denkt dat veel vrienden later zullen verhuizen naar een andere gemeente. Een kleine 16% denkt dat dit niet het geval is.
- Jongeren in de Noordoostpolder houden over het algemeen van rust en ruimte (53%) en vinden het belangrijk om dicht bij winkels te wonen (65%).
- Ongeveer 60% van de 16-17-jarigen vindt het belangrijk om dichtbij hun vrienden of familie te wonen.
- Over de stellingen 'ik wil later op het platteland blijven wonen' en 'ik wil later graag in een grote stad wonen' zijn de meningen verdeeld. Bijna de helft van de jongeren is het (helemaal) oneens met de stelling dat ze op het platteland willen blijven wonen. Ongeveer een derde zou later wel in een grote stad willen wonen en bijna een derde geeft aan dit helemaal niet te willen.
- Ruim de helft van de jongeren vindt de Noordoostpolder een leuke gemeente om te wonen. Ruim een derde antwoordt neutraal op deze stelling.

Plannen voor de toekomst: doorstuderen of gaan werken?

De meeste jongeren zijn zich al aan het oriënteren op de toekomst. Dit kan zijn dat ze na hun huidige opleiding door gaan studeren of juist gaan werken. In de onderstaande tabel is per schooltype aangegeven welke toekomstplannen men heeft.

Tabel 4.1: Gemeente Noordoostpolder. Toekomstplannen naar huidig schooltype

| | Naar MBO | Naar HBO / Universiteit | Andere opleiding | Ga werken | Weet het (nog) niet | Totaal |
|--------------------|----------|----------------------------|---------------------|-----------|------------------------|--------|
| VMBO / MAVO | 70% | 0% | 18% | 3% | 9% | 100% |
| MBO | 7% | 38% | 11% | 20% | 24% | 100% |
| HAVO | 2% | 94% | 3% | 1% | 0% | 100% |
| VWO | 0% | 97% | 0% | 0% | 3% | 100% |
| HBO / Universiteit | 0% | 42% | 8% | 25% | 25% | 100% |
| Anders* | 0% | 0% | 0% | 80% | 20% | 100% |
| Totaal | 10% | 65% | 7% | 9% | 10% | 100% |

* Zeer indicatief. Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Ruim 80% van de jongeren is van plan om na hun huidige opleiding door te gaan leren. Vanuit het VMBO / MAVO wil een grote groep doorstromen naar het MBO. Een groot deel van de jongeren die nu een MBO-opleiding volgt of op de HAVO of VWO zitten, willen een HBO of Universitaire opleiding volgen. Ongeveer 10% weet nog niet hoe hun toekomstplannen zijn en ongeveer 7% geeft aan na hun huidige opleiding te gaan werken. Dit zijn vooral jongeren die op het MBO of HBO / universiteit zitten.

Tabel 4.2: Gemeente Noordoostpolder. Denkt men binnen vijf jaar zelfstandig te wonen?

| | Zeker wel | Waarschijnlijk wel | Misschien | Waarschijnlijk niet | Zeker niet | Weet ik niet | Totaal |
|--------------------|-----------|--------------------|-----------|---------------------|------------|-----------------|--------|
| VMBO / MAVO | 9% | 36% | 27% | 15% | 9% | 3% | 100% |
| MBO | 15% | 34% | 32% | 9% | 3% | 6% | 100% |
| HAVO | 27% | 33% | 23% | 8% | 3% | 5% | 100% |
| VWO | 52% | 35% | 11% | 3% | 0% | 0% | 100% |
| HBO / Universiteit | 33% | 33% | 0% | 33% | 0% | 0% | 100% |
| Anders | 50% | 17% | 0% | 17% | 0% | 17% | 100% |
| Totaal | 28% | 34% | 22% | 9% | 3% | 4% | 100% |

* Zeer indicatief. Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Ongeveer 28%² van de respondenten geeft aan binnen vijf jaar zeker zelfstandig te wonen. Bij VWO-scholieren is dit gevoel (52%) het sterkst. VMBO / MAVO en MBO-scholieren zijn over het algemeen wat minder geneigd om het ouderlijk huis te verlaten.

Tabel 4.3: Gemeente Noordoostpolder. Huidig schooltype en plannen om gemeente te verlaten

| | Wil in gemeente blijven | Wil naar andere gemeente | Weet het niet | Totaal |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------|--------|
| VMBO / MAVO | 36% | 30% | 33% | 100% |
| MBO | 28% | 24% | 48% | 100% |
| HAVO | 9% | 47% | 43% | 100% |
| VWO | 0% | 79% | 21% | 100% |
| HBO / Universiteit | 25% | 50% | 25% | 100% |
| Anders* | 50% | 17% | 33% | 100% |
| Totaal | 17% | 45% | 38% | 100% |

* Zeer indicatief. Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

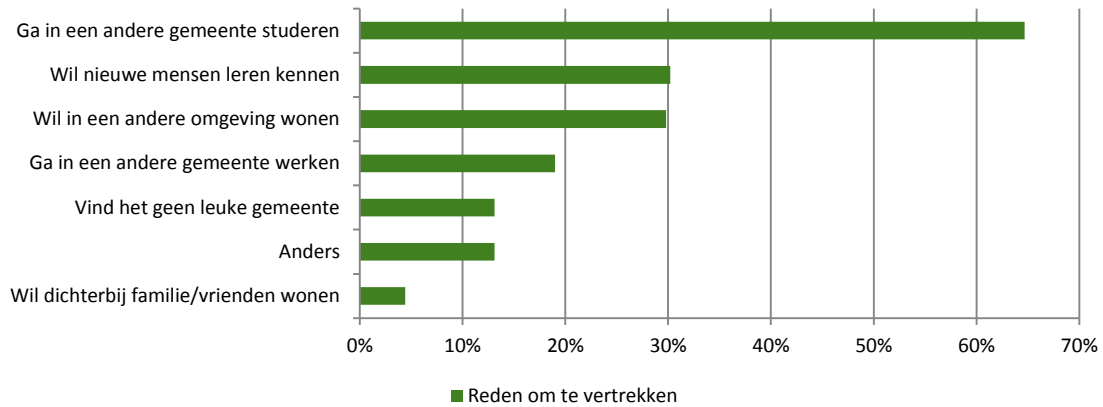
Van alle respondenten geeft ongeveer 45% aan dat ze naar een andere gemeente willen verhuizen. Dit geldt in het bijzonder voor jongeren op de HAVO, VWO of HBO / universiteit. Daarnaast is er een vrij grote groep (38%) waarvan de toekomstplannen minder duidelijk zijn en nog niet weten of ze de gemeente willen verlaten.

² Vanwege de oververtegenwoordiging scholieren HAVO en VWO in de respons kan dit percentage mogelijk iets lager liggen.

Studie belangrijkste vertrekreden

Veruit de belangrijkste reden voor jongeren om de gemeente te verlaten is om te gaan studeren in een andere gemeente (65%). Daarnaast is er een vrij grote groep die aangeeft toe te zijn aan iets nieuws: nieuwe mensen te leren kennen (30%) of in een andere omgeving te willen wonen (30%).

Figuur 4.5: Gemeente Noordoostpolder. Belangrijkste redenen om te vertrekken uit de gemeente. (meerdere antwoorden mogelijk).

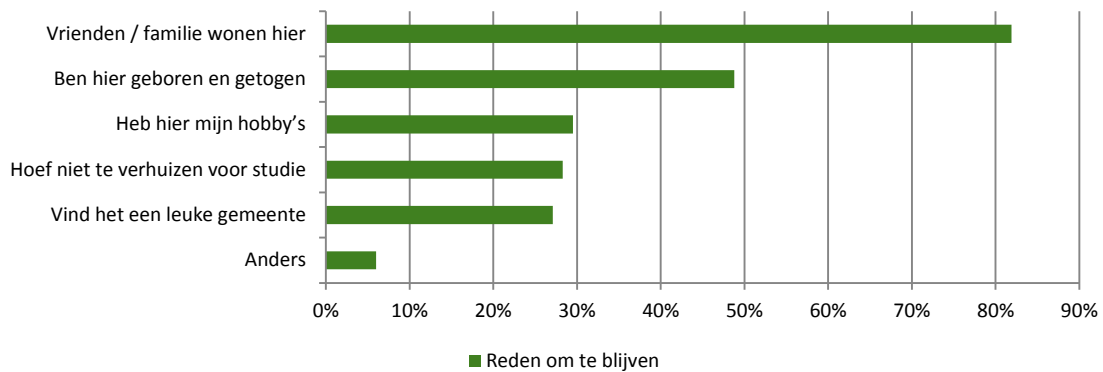


Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Sociale binding belangrijke redenen om te blijven

Jongeren die aangeven te willen blijven in de gemeente doen dit vooral, omdat ze in de buurt van hun familie en vrienden wonen (82%). Een tweede belangrijke reden is, omdat men geboren en getogen is in de Noordoostpolder (49%).

Figuur 4.6: Gemeente Noordoostpolder. Belangrijkste redenen om te blijven in de gemeente. (meerdere antwoorden mogelijk)



Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

5 Woonwensen jongeren 18-30 jaar

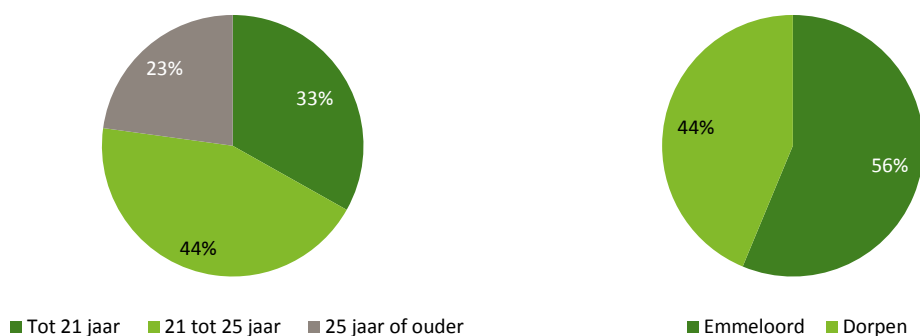
In dit onderzoek zijn alle thuiswonende jongeren in de leeftijd 18 tot 30 jaar benaderd. De groep die binnen vijf jaar zelfstandig wil wonen, beschouwen we als starters. In dit hoofdstuk kijken we naar de verhuisplannen die zij hebben, de woonvoorkeuren (type, prijs, locatie en woonomgeving) en de motieven om in de gemeente te blijven of juist te vertrekken.

De woonwensen van thuiswonende jongeren vergelijken we met de (huidige) woonsituatie van jongeren die in de afgelopen vijf jaar zelfstandig zijn gaan wonen. Dit biedt niet alleen inzicht in de mogelijkheden van starters op de woningmarkt, maar ook in het realiteitsgehalte van de wensen of eventuele veranderingen in voorkeur.

5.1 Profiel starters

In totaal hebben 414 thuiswonende jongeren meegedaan aan het onderzoek. Van de groep geven er 359 aan binnen vijf jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning. Deze groep definiëren we als de zogenaamde starters. In de onderstaande tabellen zijn de kenmerken van deze laatste groep gepresenteerd.

Figuur 5.1: Gemeente Noordoostpolder. Huidige leeftijdsverdeling en woonplaats starters



Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Van de groep starters is 33% jonger dan 21 jaar, 44% tussen de 21 en 25 jaar en 23% 25 jaar of ouder. Ongeveer 56% van de starters woont in Emmeloord en 44% in de dorpen.

Tabel 5.1: Gemeente Noordoostpolder. Dagelijkse bezigheid starters naar leeftijdsklasse

| | Tot 21 jaar | 21 tot 25 jaar | 25 jaar en ouder | Totaal |
|---------------------|-------------|----------------|------------------|--------|
| Volgt studie | 58% | 30% | 7% | 34% |
| Heeft werk | 13% | 38% | 54% | 33% |
| Combi studie / werk | 18% | 14% | 11% | 15% |
| Werkzoekend | 2% | 10% | 16% | 9% |
| Anders | 8% | 8% | 12% | 9% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- In totaal volgt ongeveer een derde van de starters een studie en is een bijna even grote groep werkzaam. Hoe ouder de starter hoe hoger het aandeel dat werkt. Opvallend is dat ongeveer 16% van de 25-plussers aangeeft op zoek te zijn naar werk.

Huidige inkomenspositie starters

De inkomenspositie van starters kan heel snel veranderen. Vanaf het moment dat iemand de schoolbanken verlaat en gaat werken neemt doorgaans het maandelijkse inkomen (flink) toe. Dit zien we ook terug in de huidige inkomensverdeling naar leeftijd. In totaal geeft twee op de vijf starters aan een inkomen te hebben tot € 1.200 per maand. Van de jongeren tot 21 jaar heeft 26% een inkomen boven de € 1.200 per maand, en bij 25-plussers is dit 55%.

Tabel 5.2: Gemeente Noordoostpolder. Huidige inkomensverdeling naar leeftijdsklasse

| | Tot 21 jaar | 21 tot 25 jaar | 25 jaar en ouder | Totaal |
|------------------|-------------|----------------|------------------|--------|
| Tot € 1.200 | 45% | 36% | 32% | 38% |
| € 1.200 - € 1900 | 18% | 32% | 38% | 29% |
| € 1.900 of meer | 6% | 11% | 17% | 11% |
| Geen inkomen | 9% | 9% | 2% | 8% |
| Wil niet zeggen | 21% | 11% | 11% | 14% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

5.2 Verhuisplannen en termijn

De verhuisplannen in combinatie met de termijn waarbinnen jongeren plannen hebben om zelfstandig te wonen geeft aan hoe concreet jongeren bezig zijn met het zoeken naar een woning. Is men eigenlijk nog niet echt op zoek of zijn de plannen al vergevorderd?

Verhuisplannen en termijn

Driekwart van de thuiswonende jongeren is van plan om in de komende vijf jaar een start op de woningmarkt te maken, en ongeveer 13% zegt misschien de stap te maken. Bij jongeren tot 21 jaar zijn de plannen minder concreet dan bij jongeren boven de 21 jaar.

Tabel 5.3: Gemeente Noordoostpolder. Plannen om binnen vijf jaar te verhuizen naar leeftijdsklasse

| | | Tot 21 jaar | 21 tot 25 jaar | 25 jaar en ouder | Totaal |
|-----------------|------------------|-------------|----------------|------------------|--------|
| Verhuis-plannen | Ja | 60% | 85% | 81% | 75% |
| | Misschien | 19% | 7% | 13% | 13% |
| | Nee | 9% | 4% | 5% | 6% |
| | Weet niet | 12% | 4% | 1% | 6% |
| | Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Verhuis-termijn | Binnen 1 jaar | 13% | 30% | 41% | 26% |
| | 1 tot 2 jaar | 19% | 37% | 37% | 30% |
| | 2 tot 5 jaar | 51% | 30% | 12% | 34% |
| | 5 jaar of langer | 17% | 2% | 10% | 10% |
| | Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Ook de termijn waarbinnen jongeren willen verhuizen laat duidelijk zien dat ouderen concretere verhuisplannen hebben dan jongeren. Hoe ouder, hoe dichterbij de wens is. Tot 21 jaar wil 13% binnen een jaar het huis uit, bij de groep van 25 jaar en ouder is dat 41%.

Tabel 5.4: Gemeente Noordoostpolder. Met hoeveel personen wil men de woning betrekken?

| | Tot 21 jaar | 21 tot 25 jaar | 25 jaar en ouder | Totaal |
|---------------------|-------------|----------------|------------------|--------|
| Alleen | 32% | 49% | 55% | 45% |
| 2 personen | 33% | 33% | 32% | 33% |
| Meer dan 2 personen | 1% | 1% | 5% | 2% |
| Weet niet | 34% | 17% | 9% | 21% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |

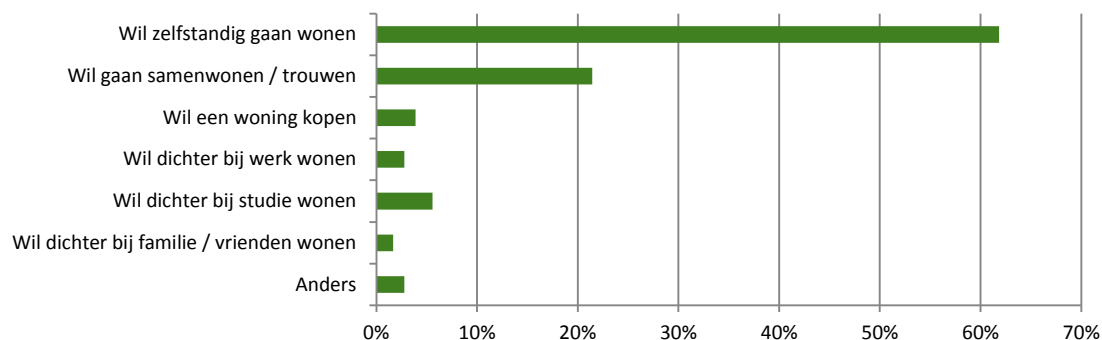
Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Ongeveer 45% van de starters geeft aan alleen te willen starten, en bijna een derde wil met twee personen de nieuwe woning betrekken. Ook hier komt naar voren dat de woonwens van veel jongeren tot 21 jaar een stuk minder concreet is: een derde van deze groep weet nog niet of ze de woning alleen of met meerdere mensen gaan betrekken.

Motieven om wel of niet zelfstandig te gaan wonen

Aan alle thuiswonende jongeren die willen verhuizen is gevraagd wat de belangrijkste redenen zijn om zelfstandig te gaan wonen. Daarnaast is aan jongeren die **geen** verhuisplannen hebben juist gevraagd waarom zij geen redenen hebben om uit huis te gaan.

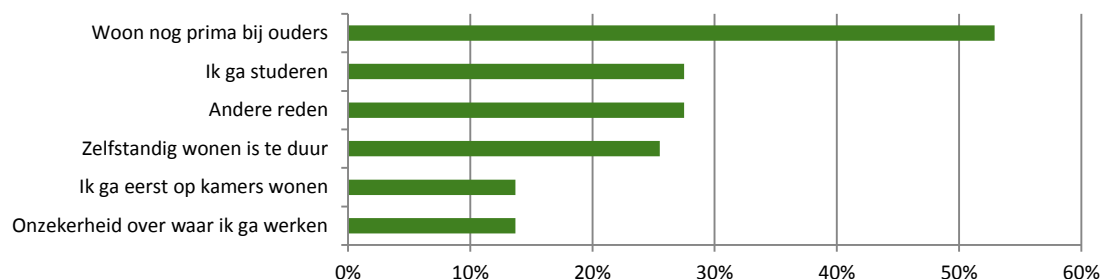
Figuur 5.2: Gemeente Noordoostpolder. Belangrijkste reden om zelfstandig te gaan wonen



Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Voor jongeren die plannen hebben om uit huis te gaan is verreweg de belangrijkste reden zelfstandig wonen. Op de tweede plaats staat samenwonen en / of trouwen.

Figuur 5.3: Gemeente Noordoostpolder. Redenen om voorlopig niet uit huis te gaan. (meerdere antwoorden mogelijk)



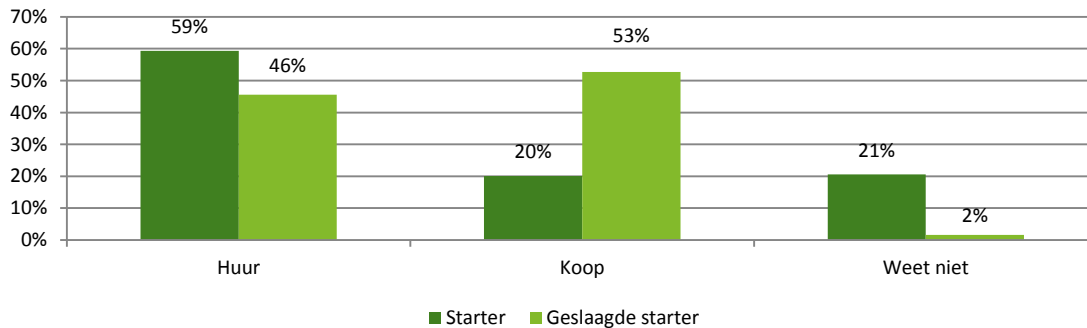
Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- De belangrijkste reden voor jongeren om **niet** uit huis te gaan is, omdat men nog prima woont bij de ouders. Twee andere veelgenoemde redenen zijn studeren of omdat men vindt dat zelfstandig wonen te duur is. De redenen die zijn genoemd onder 'andere redenen' zijn zeer divers.

5.3 Woningvoorkeur

Hoe zien de woonvoorkeuren van de starters eruit? Wat voor woning zoeken zij, moet dat een huur- of een koopwoning zijn, en wat mag het kosten? In deze paragraaf werken we de woningvoorkeur uit en vergelijken we de wensen van starters met wat de geslaagde starter gevonden heeft. Bij de verschillen gaan we in op de mogelijke verklaringen: komt dit door ander beleid (financieringseisen) of is de woonwens veranderd?

Figuur 5.4: Gemeente Noordoostpolder. Eigendomsvorm: wens en realisatie



Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Bij starters is er een sterke voorkeur voor huren. Bijna 60% van de starters geeft aan op zoek te zijn naar een huurwoning, en ongeveer 20% wil een woning kopen. Dit beeld sluit aan bij de (landelijke) trend waarbij door onzekerheid over de ontwikkeling van woningprijzen en werkgelegenheid de vraag naar huurwoningen is toegenomen.
- In de praktijk van afgelopen jaren zien we echter dat ruim de helft van de geslaagde starters in de koopsector terecht is gekomen.

In de onderstaande tabel is per eigendomsvorm (huur, koop of geen voorkeur) het gewenste woningtype weergegeven.

Tabel 5.5: Gemeente Noordoostpolder. Gewenste woningtype naar eigendom starters

| | Huur | Koop | Geen voorkeur | Totaal |
|------------------------|------|------|---------------|--------|
| Rijwoning | 53% | 58% | 57% | 55% |
| 2-1-kapwoning | 2% | 24% | 15% | 9% |
| Vrijstaand | 3% | 15% | 7% | 6% |
| Appartement | 21% | 1% | 14% | 16% |
| Beneden- / bovenwoning | 5% | 0% | 1% | 3% |
| Kamer / studio | 12% | 1% | 4% | 8% |
| Anders | 4% | 0% | 3% | 3% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Starters die op zoek zijn naar een huurwoning richten zich wat meer op de kleinere woningen. Zij hoeven zich nog niet volledig te settelen en zoeken een woning die past bij hun huidige levensstijl. Zeker als men alleen een woning zoekt hoeft deze niet groot te zijn. Dit uit zich in de voorkeur voor een rijwoning (51%) of een appartement (21%).
- De groep die op zoek is naar een koopwoning zoekt (bewust) naar een ruimere woning met mogelijkheden om er voor een langere periode in te blijven wonen. De grootste vraag is naar rijwoningen (58%) en in mindere mate twee-onder-één-kap (24%) of vrijstaande woningen (15%). Er is niet of nauwelijks vraag naar koopappartementen, terwijl er wel relatief veel aanbod is aan goedkope koopappartementen. Belangrijke redenen hiervoor zijn dat het verschil in aankooprijzen tussen een rijwoning en een appartement klein is. Daarnaast zijn de appartementen vaak te klein om met een gezin in te kunnen wonen. Het huidige aanbod koopappartementen wordt trouwens wel beoordeeld als een prima woning om te huren.

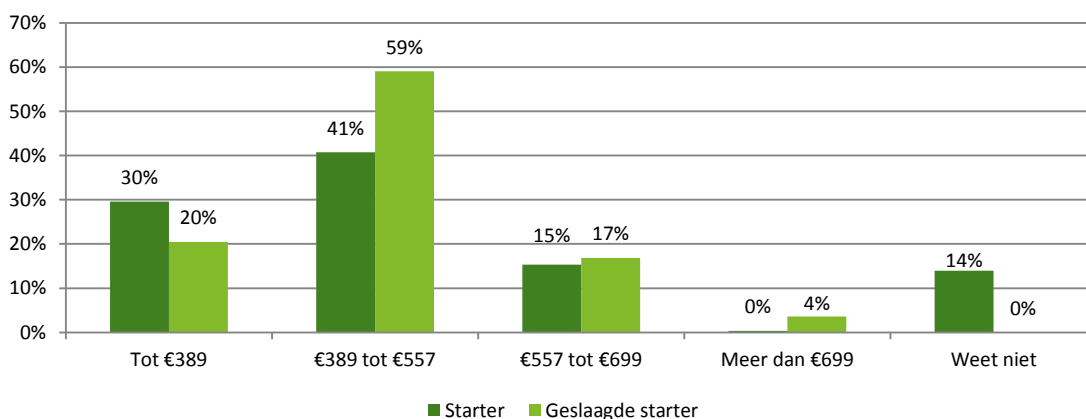
Tabel 5.6: Gemeente Noordoostpolder. Woonvoorkeur starters en realisatie geslaagde starters

| | Starter (wens) | Geslaagde starter (realisatie) |
|------------------------|----------------|--------------------------------|
| Rijwoning | 55% | 62% |
| 2-1-kapwoning | 9% | 13% |
| Vrijstaand | 6% | 5% |
| Appartement | 16% | 12% |
| Beneden- / bovenwoning | 3% | 7% |
| Kamer / studio | 8% | 1% |
| Anders | 3% | 1% |
| Totaal | 100% | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Het verschil tussen wens en realisatie is relatief klein. In de afgelopen vijf jaar is 62% van de geslaagde starters in een rijwoning terechtgekomen, 13% in een twee-onder-één-kapwoning en 5% in een vrijstaande woning.

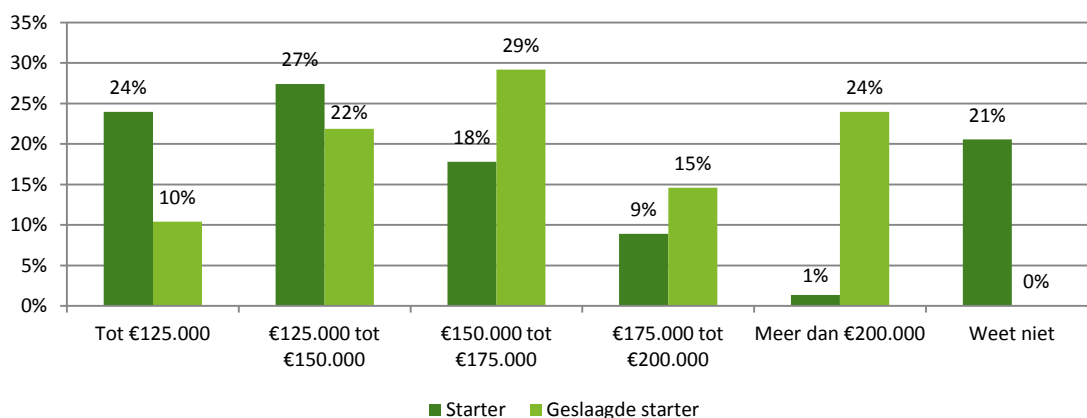
Figuur 5.5: Gemeente Noordoostpolder. Wens en realisatie prijsklasse huur



Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- De meeste starters zoeken een huurwoning in de prijsklasse tussen € 389 en € 557 (41%) of in de prijsklasse tot € 389 (30%) per maand. Geslaagde starters wonen over het algemeen in iets duurdere huurwoningen: 59% woont in een huurwoning van € 389 tot € 557 en 20% in een huurwoning tot € 389 per maand. Dit hangt uiteraard sterk samen met het beschikbare aanbod van Mercatus: het merendeel van de voorraad van Mercatus valt in deze prijsklasse.

Figuur 5.6: Gemeente Noordoostpolder. Wens en realisatie prijsklasse koop



Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Ruim de helft van de starters is op zoek naar een woning tot € 150.000 en ongeveer 18% zoekt in de prijsklasse € 150.000 tot € 175.000. Dit zijn realistische bedragen en sluiten ook aan bij de mogelijkheden in de huidige voorraad.
- Toch wonen veel geslaagde starters in een iets duurdere woning dan waar de huidige starters naar op zoek zijn. Ongeveer 32% van de geslaagde starters woont in een woning tot € 150.000, en 29% geeft aan in een woning tussen € 150.000 en € 175.000 te wonen. Bijna een kwart geeft aan in een woning van meer dan € 200.000 te wonen. Er zijn een aantal mogelijke oorzaken waardoor dit verschil verklaard kan worden:
 - De afgelopen jaren konden huishoudens op basis van hun inkomen een hogere hypotheek krijgen. Bij een hogere leencapaciteit zijn duurdere woningen bereikbaar. Daarnaast zijn de woningprijzen in de afgelopen jaren gedaald.

Belangrijkste redenen om te gaan huren of kopen

Starters hebben ieder hun eigen motieven in hun keuze voor huur of koop. Om hier beter achter te komen is gevraagd wat de belangrijkste redenen zijn voor hun keuze.

Tabel 5.7: Gemeente Noordoostpolder. Belangrijkste reden om te gaan **huren**

| | |
|---|------|
| Een koopwoning kan ik niet betalen | 40% |
| Vanuit een huurwoning kan ik makkelijker verhuizen | 21% |
| Andere reden | 17% |
| Met een huurwoning loop ik minder financieel risico | 12% |
| Ik kan geen hypotheek krijgen | 9% |
| Totaal | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- De belangrijkste reden voor starters om een woning te huren is, omdat ze aangeven een koopwoning niet te kunnen betalen. Twee vijfde van de starters geeft dit aan.
- Een tweede reden die wordt genoemd is, omdat men vanuit een huurwoning makkelijker kan verhuizen.

Tabel 5.8: Gemeente Noordoostpolder. Belangrijkste reden om te gaan *kopen*

| | |
|---|------|
| Eigen woning is financieel gunstiger | 45% |
| Eigen woning kan ik naar wens aanpassen | 34% |
| Kans op waardestijging | 8% |
| Er is geen geschikte huurwoning | 8% |
| Andere reden | 5% |
| Totaal | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- De belangrijkste redenen voor starters om te gaan kopen zijn, omdat ze van mening zijn dat een koopwoning financieel gunstiger is (45%), of geheel naar eigen wens kan aanpassen (34%).

Voorkeur voor aantal kamers

Ook bij de voorkeur voor het gewenste aantal kamers zien we dat een huurwoning best wat kleiner mag zijn dan een koopwoning. Starters op zoek naar een huurwoning zoeken een woning met twee of drie kamers. In de koopsector is men vooral op zoek naar een woning met drie of vier kamers.

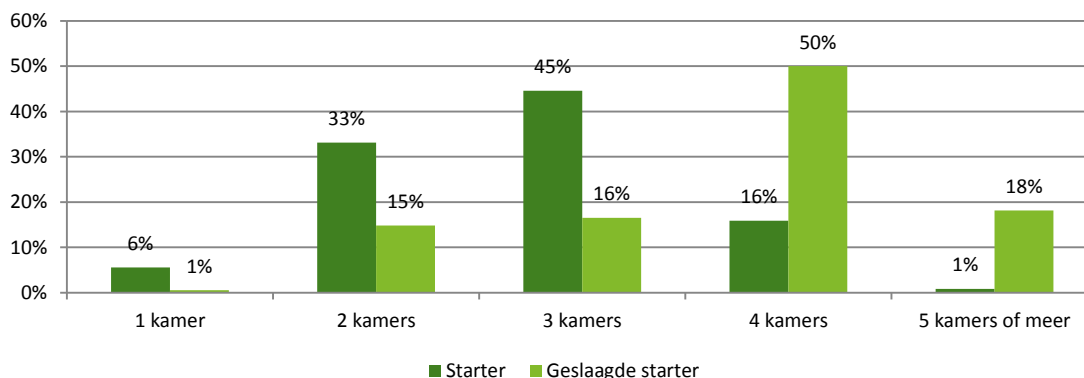
Tabel 5.9: Gemeente Noordoostpolder. Gewenst aantal kamers (woonkamer + slaapkamers)

| | 1 kamer | 2 kamers | 3 kamers | 4 kamers | 5+ kamers | Totaal |
|---------------|---------|----------|----------|----------|-----------|--------|
| Huur | 8% | 44% | 40% | 8% | 0% | 55% |
| Koop | 0% | 6% | 49% | 42% | 4% | 9% |
| Geen voorkeur | 3% | 30% | 54% | 14% | 0% | 6% |
| Totaal | 6% | 33% | 45% | 16% | 1% | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Vergelijken we de wens van starters met de huidige woonsituatie van geslaagde starters dan wonen geslaagde starters over het algemeen in een iets grotere woning. Ongeveer de helft van de geslaagde starters woont in een woning met 4 kamers, bijna 20% in een woning met 5 kamers of meer.







Figuur 5.7: Gemeente Noordoostpolder. Wens en realisatie aantal kamers



Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Voorkeur woonbeelden

Aan alle starters zijn diverse foto's voorgelegd van huur- en koopwoningen om na te gaan welke woningen het meeste aanspreken. Het gaat hierbij om een beoordeling van het totaalbeeld: de uitstraling van de woning in combinatie met de kwaliteiten en vraagprijs. Respondenten konden een top 3 van voorkeuren aangeven.

| Huur | | | Koop | | |
|----------|---|--|----------|---|--|
| 1. (31%) | <u>Kleine rijwoning</u> 1-3 slaapkms 28 – 50m ² opp. Tot €450 |  | 1. (57%) | <u>Rijwoning</u> 3 slaapkamers 25 m ² woonkvr 160-200 m ² kavel €125 tot €150.000 |  |
| 2. (31%) | <u>Kleine rijwoning</u> 1-3 slaapkms 28 – 50m ² opp. Tot €450 |  | 2. (47%) | <u>Rij- / hoekwoning</u> 3-4 slaapkamers 32 m ² woonkvr 250-300 m ² kavel €150-€200.000 |  |
| 3. (27%) | <u>Appartement</u> 2-4 slaapkms Tot 90m ² opp. Tot €650 |  | 3. (37%) | <u>2-1 kapwoning</u> 4 slaapkamers 35 m ² woonkvr 300-350 m ² kavel €175-€250.000 |  |

Voor starters op zoek naar een huurwoning geldt:

- De grootste voorkeur gaat uit naar een kleine rijwoning met een huurprijs tot € 450 per maand.
- Op de derde plaats staat een modern, nieuwbouwappartement met een oppervlakte tot 90m² en een huurprijs tot € 650 per maand.

Voor starters op zoek naar een koopwoning geldt:

- De meeste interesse gaat uit naar een (standaard) eengezinswoning in de prijsklasse van € 125.000 tot € 150.000 met drie slaapkamers een kavel van 160 tot 200m².
- Een nieuwbouw rij- / hoekwoning met 3 à 4 slaapkamers, een kavel tussen de 250 en 300 m² in de prijsklasse tussen de € 150.000 en € 200.000.
- Op de derde plaats staat een ruime 2-1-kapwoning in moderne bouwstijl, met 4 slaapkamers, 300 tot 350 m² kavel en in de prijsklasse tussen € 175.000 en € 250.000.

Uit het starterspanel: kleinere woning minder interessant om te kopen, wel om te huren

In beide starterspanels zijn diverse woonbeelden voorgelegd. Hieruit kwam naar voren dat starters die willen kopen rekening houden met ontwikkelingen in de toekomst en graag een 'goede start' willen maken. Dus een woning met voldoende ruimte en mogelijkheden als er sprake is van samenwonen of gezinsuitbreiding. Over het algemeen worden kleinere woningen daarom ook minder geschikt geacht dan grotere woningen. Starters geven overigens wel aan dat deze kleinere woningen wel degelijk geschikt zijn om te huren.

Tabel 5.10: Gemeente Noordoostpolder. Wens en voorkeur nieuwbouw of bestaande bouw

| | Starter (wens) | Geslaagde starter (realisatie) |
|---------------|----------------|--------------------------------|
| Nieuwbouw | 9% | 15% |
| Bestaand | 16% | 83% |
| Geen voorkeur | 75% | - |
| Weet niet | 0% | 2% |
| Totaal | 100% | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Starters in de Noordoostpolder spreken duidelijk geen uitgesproken voorkeur uit voor bestaande bouw of nieuwbouw. Ongeveer 75% geeft aan geen voorkeur te hebben. Ongeveer 15% van de geslaagde starters geeft aan in een nieuwbouwwoning te wonen.

Uit het starterspanel: woning moet bij voorkeur 'af' zijn

Geslaagde starters gaven aan dat zij gezocht hebben naar een woning waar niet teveel aan hoeft te gebeuren en het liefst 'volledig af' is. Als dit niet mogelijk is dan is men realistisch genoeg om de eisen bij te stellen. In dat geval kiest men voor een woning waarvan de bouwkundige staat in orde is en die eenvoudig aan te passen is.

Woonlasten en informeren mogelijkheden

Het zoeken van een woning begint vaak met het informeren naar de hoogte van de woonlasten die men kan uitgeven. De woonlasten bestaan uit de uitgaven voor huur of hypotheek aangevuld met energielasten.

Tabel 5.11: Gemeente Noordoostpolder. Heeft men zich recent laten voorlichten over woonlasten?

| | Huur | Koop | Geen voorkeur | Totaal |
|--------|------|------|---------------|--------|
| Ja | 21% | 42% | 19% | 25% |
| Nee | 79% | 58% | 81% | 75% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Ongeveer een kwart van de starters heeft zich recent laten voorlichten over de hoogte van de woonlasten die ze maandelijks kwijt zijn. Starters op zoek naar een koopwoning (42%) hebben zich over het algemeen iets beter laten voorlichten dan starters op zoek naar een huurwoning (21%).
- Starters laten zich voorlichten door bijvoorbeeld rekenmodules in te vullen op websites van hypotheekvertrekkers of laten zich voorlichten door een hypotheekadviseur.

Tabel 5.12: Gemeente Noordoostpolder. Hoeveel wil men besteden aan woonlasten en hoeveel besteedt men?

| | Starter (wens) | Geslaagde starter (realisatie) |
|----------------|----------------|--------------------------------|
| Minder dan 10% | 5% | 1% |
| 10% tot 20% | 15% | 9% |
| 20% tot 30% | 21% | 24% |
| 30% of meer | 16% | 56% |
| Weet niet | 42% | 9% |
| Totaal | 100% | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Ruim twee vijfde van de starters heeft nog geen duidelijk beeld hoeveel ze willen besteden aan hun woonlasten. De starters die wel een idee hebben hoeveel ze willen besteden aan woonlasten geven doorgaans aan dat ze minder willen besteden dan geslaagde starters op dit moment kwijt zijn aan woonlasten. Van alle geslaagde starters geeft ongeveer 56% aan 30% of meer van hun inkomen kwijt te zijn aan woonlasten. Van alle starters geeft 16% aan 30% of meer te willen uitgeven.

5.4 Waar wil men naartoe verhuizen?

Thuiswonende jongeren zijn over het algemeen gehecht aan de gemeente Noordoostpolder. Ruim de helft geeft aan in de gemeente te willen blijven wonen, en ruim een derde twijfelt nog. Ongeveer één op de tien jongeren geeft aan naar een andere gemeente te willen verhuizen. Jongeren tot 21 jaar zijn overigens iets minder stellig in hun mening om in de gemeente te blijven dan ouderen. Dit hangt uiteraard samen met veranderingen in de toekomst: niet precies weten waar ze gaan studeren of werken. Bij 25-plussers is dit al een stuk verder uitgekristalliseerd. Immers, ruim de helft van deze groep is al werkzaam.

Tabel 5.13: Gemeente Noordoostpolder. Wil men in de Noordoostpolder blijven wonen?

| | Tot 21 jaar | 21 tot 25 jaar | 25 jaar en ouder | Totaal |
|------------------------------|-------------|----------------|------------------|--------|
| Ja | 45% | 56% | 57% | 53% |
| Misschien | 39% | 37% | 29% | 36% |
| Nee wil naar andere gemeente | 17% | 6% | 13% | 11% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Sterke voorkeur voor Emmeloord

Aan jongeren die binnen de gemeente willen verhuizen is gevraagd of ze willen verhuizen binnen hun huidige woonplaats of naar een andere kern in de gemeente.

Tabel 5.14: Gemeente Noordoostpolder. Kernbinding Emmeloord en dorpen

| | Emmeloord | Dorpen | Totaal |
|-------------------------------|-----------|--------|--------|
| Huidige woonplaats | 87% | 43% | 67% |
| Andere woonplaats in gemeente | 3% | 43% | 21% |
| Geen voorkeur | 5% | 6% | 5% |
| Weet niet | 5% | 9% | 7% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% |

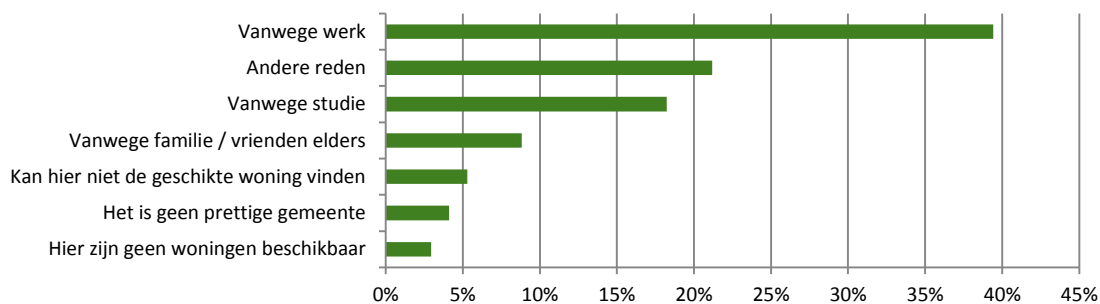
Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Jongeren uit Emmeloord zijn sterk gericht op Emmeloord en zullen niet snel verhuizen richting één van de dorpen. Vanuit de dorpen zien we twee richtingen: of men wil in de huidige woonplaats blijven wonen (43%) of men wil naar Emmeloord (43%). Dit sluit aan bij de analyse van de feitelijke verhuisbewegingen van de afgelopen jaren.

Werk en studie belangrijke redenen om de gemeente te verlaten

Voor de groep jongeren die **van plan zijn** om de gemeente te verlaten is werk (39%) de meest genoemde reden. Gevolgd door andere redenen (21%) en studie (18%).

Figuur 5.8: Gemeente Noordoostpolder. Belangrijkste redenen om de gemeente te verlaten. (meerdere antwoorden mogelijk)

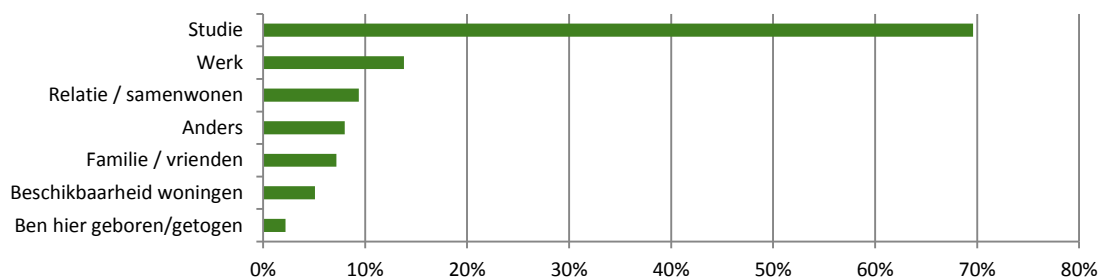


Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Studie belangrijkste reden van jongeren die daadwerkelijk zijn vertrokken

Ook bij jongeren die in de afgelopen jaren daadwerkelijk zijn vertrokken wordt studie (70%) als belangrijkste reden genoemd om de gemeente te verlaten. Op te tweede plaats staat werk (14%) buiten de gemeente.

Figuur 5.9: Gemeente Noordoostpolder. Belangrijkste vertrekredenen van jongeren die in de afgelopen periode zijn vertrokken uit de gemeente. (meerdere antwoorden mogelijk)

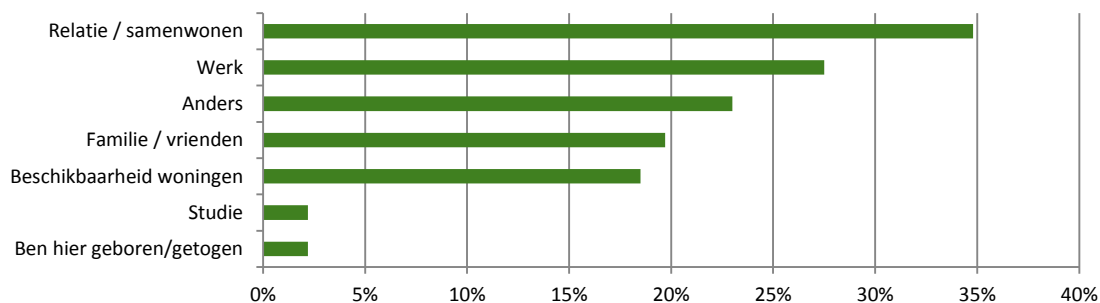


Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Relatie en samenwonen belangrijkste redenen om te vestigen in Noordoostpolder

De belangrijkste redenen voor jongeren om zich te vestigen in de gemeente zijn relatie / samenwonen (35%), werk (28%) of andere redenen (23%). Onder andere redenen wordt in bijna de helft van de gevallen genoemd dat men meeverhuist is met de ouders.

Figuur 5.10: Gemeente Noordoostpolder. Belangrijkste redenen om zich te vestigen in de gemeente. (meerdere antwoorden mogelijk)



Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

5.5 Voorkeuren woonomgeving

Aan alle jongeren is gevraagd op basis van een aantal tegenstellingen aan te geven welke voorkeuren zij hebben voor hun woonomgeving.

Tabel 5.15: Gemeente Noordoostpolder. Voorkeur woonvoorkeuren starters.

| | +++ | ++ | + | ++ | +++ | |
|----------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|----------------------------------|
| Levendige woonomgeving (buurt) | 9% | 29% | 38% | 17% | 6% | Rustige woonomgeving |
| Wonen aan de straat | 13% | 26% | 43% | 16% | 4% | Wonen in een hofje |
| Wonen in het centrum | 6% | 13% | 36% | 31% | 14% | Wonen in een wijk |
| Hoge bebouwingsdichtheden | 1% | 7% | 32% | 42% | 18% | Veel licht en ruimte in de buurt |
| Wonen in een kern | 20% | 34% | 28% | 12% | 5% | Wonen in een buitengebied |
| Steegjes en pleintjes | 7% | 22% | 45% | 20% | 6% | Brede, rechte straten |
| Traditionele architectuur | 6% | 12% | 52% | 21% | 8% | Moderne architectuur |
| Voorzieningen om de hoek | 18% | 40% | 33% | 8% | 1% | Voorzieningen buiten de wijk |
| Auto's in de straat | 15% | 33% | 43% | 6% | 3% | Autoluwe wijk |
| Parkeren aan de straat | 8% | 18% | 36% | 23% | 15% | Parkeren in eigen garage / erf |
| Openbaar groen | 8% | 9% | 20% | 30% | 33% | Eigen tuin |
| Drukte / gezelligheid | 6% | 21% | 42% | 23% | 8% | Rust / privacy |
| Wonen met leeftijdgenoten | 9% | 22% | 37% | 21% | 11% | Gemengd wonen met jong en oud |
| Wonen met verschillende culturen | 4% | 9% | 34% | 31% | 22% | Wonen met dezelfde cultuur |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Starters zijn over het algemeen niet erg uitgesproken over hun voorkeur voor een woonomgeving. Enkele opvallende zaken zijn de voorkeur voor:

- Een wijk met veel licht en ruimte in de buurt.
- Wonen in de kern.
- Voorzieningen om de hoek
- Een eigen tuin
- Wonen in een wijk met mensen met eenzelfde cultuur

Tabel 5.16: Gemeente Noordoostpolder. Huidig en gewenst woonmilieu starters.

| Beschrijving | Huidige woonmilieu | Gewenst woonmilieu |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Stedelijk wonen | 2% | 5% |
| Wonen-werken | 1% | 1% |
| Landelijk wonen | 20% | 10% |
| Wonen-winkels | 2% | 6% |
| Dorps wonen | 13% | 13% |
| Recreatief wonen | 3% | 6% |
| Rustig stedelijk wonen | 3% | 7% |
| Wonen in een woonwijk | 47% | 40% |
| Ruim wonen | 10% | 12% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Voor de meeste starters geldt dat de voorkeur voor een bepaald woonmilieu niet sterk verschilt van het huidige woonmilieu waar men woont. Starters in de Noordoostpolder hebben duidelijk een uitgesproken voorkeur voor het woonmilieu 'Wonen in een woonwijk'. Ongeveer 40% geeft dit als gewenst woonmilieu aan. Bij het woonmilieu 'landelijk wonen' zien we een verschuiving: op dit moment woont 20% in dit woonmilieu, terwijl ongeveer 10% dit een aantrekkelijk woonmilieu vindt.

5.6 Manier van zoeken en zoekduur

Om een beeld te krijgen van de manier waarop starters een woning zoeken is gevraagd hoe lang men zoekt en op welke manier zij zoeken naar een huur- of een koopwoning.

Tabel 5.17: Gemeente Noordoostpolder. Zoekduur starters en geslaagde starters.

| | Starter (wens) | Geslaagde starter (realisatie) |
|------------------------|----------------|--------------------------------|
| Korter dan half jaar | 54% | 53% |
| Tussen 6 en 12 maanden | 23% | 21% |
| Tussen 1 en 2 jaar | 18% | 17% |
| Langer dan 2 jaar | 5% | 8% |
| Totaal | 100% | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Van alle starters geeft 43% aan niet actief op zoek te zijn naar een woning. De groep die wel op zoek is naar een woning zoekt over het algemeen nog niet lang. Ruim de helft is korter dan een half jaar op zoek naar woonruimte, ongeveer 23% zoekt tussen de 6 en 12 maanden en ongeveer 23% is langer dan een jaar op zoek.
- Geslaagde starters zijn over het algemeen snel aan een woning gekomen. Ruim de helft van de geslaagde starters geeft aan korter dan een half jaar te hebben gezocht en 21% heeft binnen 6 tot 12 maanden een woning gevonden. Ongeveer een kwart heeft langer dan een jaar gezocht.

Tabel 5.18: Gemeente Noordoostpolder. Manier van zoeken naar koopwoning. (meerdere antwoorden mogelijk)

| | Percentage |
|--|------------|
| Zoeken via internet (Funda, Jaap.nl, etc.) | 55% |
| Ik ben niet actief op zoek | 37% |
| Kijken naar advertenties in (lokale) dagbladen | 29% |
| Rondvragen / persoonlijke contacten | 19% |
| Inschrijven bij een makelaar | 16% |
| Af en toe binnenlopen bij een makelaar | 13% |
| Inschrijven bij een projectontwikkelaar | 2% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Starters op zoek naar een koopwoning zoeken voornamelijk via internet of kijken in advertenties in (lokale) dagbladen. Overigens, geeft circa 37% van de starters die een koopwoning wil aan dat ze niet actief op zoek zijn.
- Van alle geslaagde starters geeft 47% aan de woning te hebben gevonden via internet en ongeveer 13% heeft een woning via Mercatus gevonden.

Tabel 5.19: Gemeente Noordoostpolder. Manier van zoeken naar huurwoning. (meerdere antwoorden mogelijk)

| | Percentage |
|---|------------|
| Ik ben niet actief op zoek | 45% |
| Ingeschreven bij Woningnet | 33% |
| Rondvragen / persoonlijke contacten | 20% |
| Kijken naar advertenties in (lokale) dagbladen | 17% |
| Reageren op te huur aangeboden woningen van part. verhuurders | 12% |
| Anders | 7% |
| Inschrijven bij een bureau voor studentenhuisvesting | 5% |
| Reageren op briefjes bij supermarkt of school | 2% |
| Zelf adverteren (huurwoning / kamer gezocht) | 1% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Het merendeel van de starters die een huurwoning wensen, geven aan niet actief op zoek te zijn (45%). Starters die wel actief op zoek zijn staan ingeschreven bij Mercatus (33%), zoeken via hun persoonlijke netwerk (20%) of kijken in advertenties in (lokale) dagbladen (17%). Er is overigens een groot verschil tussen mensen die staan ingeschreven en de groep die daadwerkelijk op zoek gaan. Veel jongeren staan namelijk ingeschreven, maar zijn nog niet actief op zoek. Op de volgende bladzijde wordt hier verder op in gegaan.
- Circa 71% van de geslaagde starters heeft zijn of haar huurwoning gevonden via Mercatus, en een kleine 11% door middel van rondvragen / persoonlijke contacten.

Veel starters op zoek naar een huurwoning staan (nog) niet ingeschreven

In de onderstaande tabel is voor de mensen die een woning willen huren weergegeven hoeveel staan ingeschreven bij Mercatus.

Tabel 5.20: Gemeente Noordoostpolder. Hoe lang staat men ingeschreven bij Mercatus

| | Percentage |
|---------------------------|------------|
| Ik sta niet ingeschreven | 57% |
| Korter dan een half jaar | 9% |
| Tussen de 6 en 12 maanden | 7% |
| Tussen de 1 en 2 jaar | 18% |
| Tussen de 2 en 4 jaar | 8% |
| Langer dan 4 jaar | 1% |
| Totaal | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Opvallend is dat een groot deel van de starters aangeeft dat ze niet staan ingeschreven. Dit bedraagt ongeveer 57%. Van de starters die wel staan ingeschreven geeft 16% aan korter dan een jaar ingeschreven te staan, 18% tussen één en twee jaar en 9% langer dan twee jaar.

Tabel 5.21: Gemeente Noordoostpolder. Hoe vaak gereageerd op een huurwoning

| | Percentage |
|------------------|------------|
| Nooit gereageerd | 47% |
| 1 tot 2 keer | 12% |
| 3 tot 4 keer | 11% |
| 5 tot 10 keer | 6% |
| 10 keer of meer | 17% |
| Weet niet | 7% |
| Totaal | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014

- Bijna de helft van de starters die staan ingeschreven bij Mercatus heeft nog nooit gereageerd op een huurwoning. Ongeveer een derde heeft één tot vier keer gereageerd. Een kleine groep is echter zeer actief: ongeveer 23% heeft meer dan vijf keer gereageerd op een woning.
- De belangrijkste reden voor starters om niet te reageren is, omdat men nog niet echt op zoek is maar staat ingeschreven om inschrijfduur op te bouwen. Ongeveer 68% van de starters geeft dit aan.

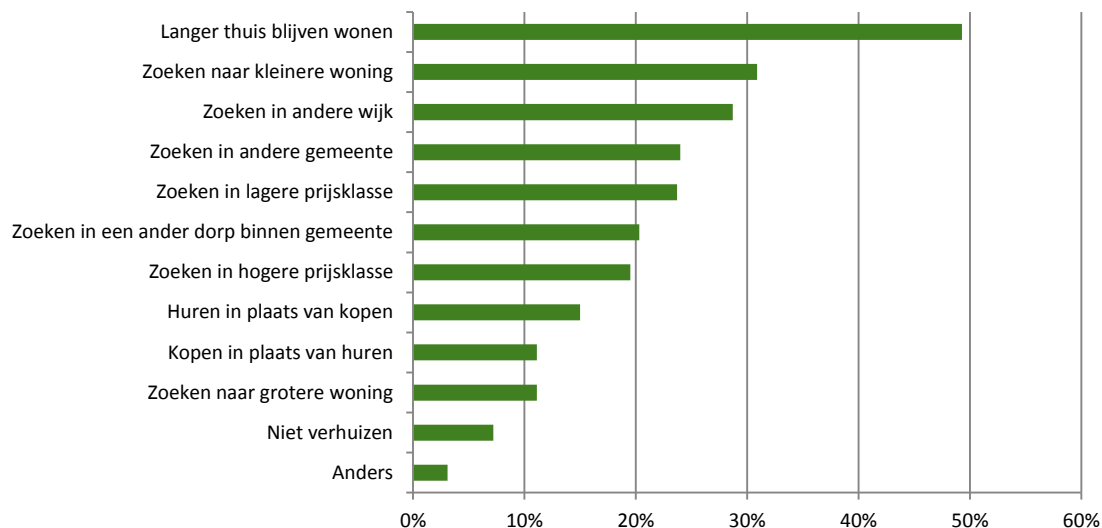
Uit het starterspanel: behoefte aan meer informatie over huurwoning

Starters geven aan dat ze behoefte hebben om meer informatie te krijgen over huurwoningen die worden aangeboden door Mercatus op het systeem van Woningnet. Het gaat hierbij om meerdere foto's en een plattegrond. Op dit moment staat er alleen een foto van de voorzijde van de woning op, waardoor jongeren het lastig vinden om in te schatten hoe de woning er van binnenuit ziet. Daarnaast lijkt de website niet goed te werken op de mobiele telefoon of Ipad. Ook het uiterlijk en de uitstraling van de website van Woningnet is niet actueel.

Starters blijven langer thuis wonen als ze de geschikte woning niet vinden

Substitutiegedrag is het gedrag dat men vertoont als iemand niet de juiste woning kan vinden. Dit is de zogenaamde 'second-best' oplossing.

Tabel 5.22: Gemeente Noordoostpolder. Substitutiegedrag. (meerdere antwoorden mogelijk)



Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014

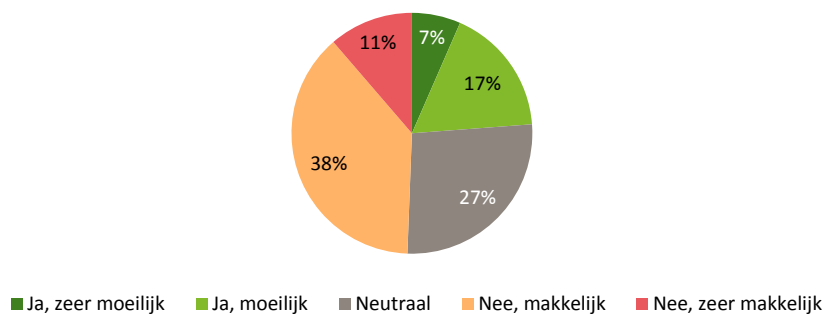
- Bijna de helft van de starters geeft aan langer thuis te blijven wonen als ze de geschikte woning niet kunnen vinden. Ruim 30% geeft aan op zoek te gaan naar een kleinere woning en iets minder dan 30% zoekt in een andere wijk.

Ervaringen zoektocht van geslaagde starters

Aan alle geslaagde starters is gevraagd hoe zij hun zoektocht naar hun huidige woning hebben ervaren. Hieruit komt naar voren dat ongeveer de helft het makkelijk tot zeer makkelijk vond om een woning te vinden in de gemeente. Bijna een kwart heeft echter de ervaring dat het moeilijk tot zeer moeilijk was. Zij geven als belangrijkste reden aan:

- Er was te weinig aanbod was (51%).
- Het aanbod dat er was, was te duur (40%).
- Het aanbod paste niet bij mijn wensen (36%).

Tabel 5.23: Gemeente Noordoostpolder. Vonden geslaagde starters het moeilijk om een woning te vinden?



Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

Tabel 5.24: Gemeente Noordoostpolder. Hebben geslaagde starters de woning gevonden waar ze van tevoren naar op zoek waren?

| | Percentage |
|--|------------|
| Ja, ik heb de woning die ik wil | 84% |
| Nee, de tijd was te kort om kritisch te zijn | 9% |
| Nee, geschikte woningen waren niet beschikbaar | 7% |
| Totaal | 100% |

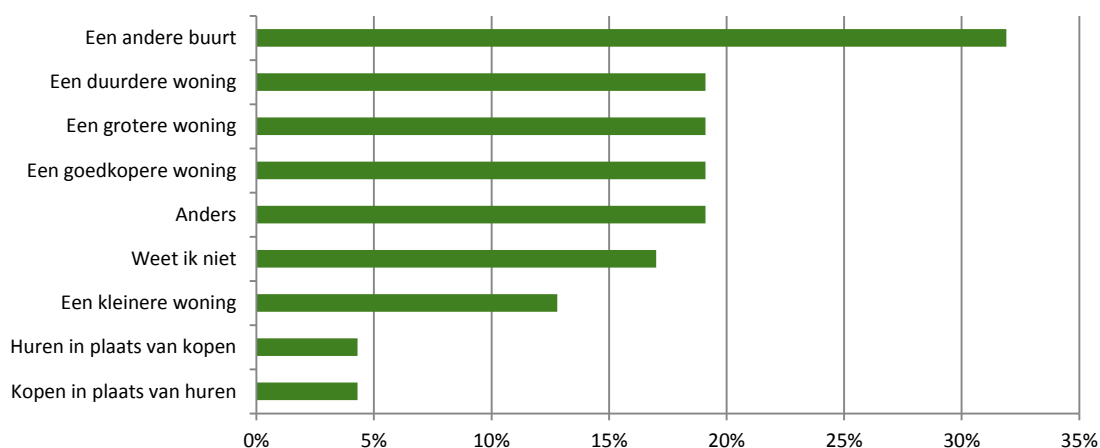
Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Het merendeel van de geslaagde starters heeft uiteindelijk de woning gevonden die ze wilden. Dit geldt voor bijna 84%. Ongeveer 9% geeft aan dat tijd te kort was om kritisch te zijn en 7% zegt dat er geen geschikte woningen beschikbaar waren.

Welke concessies heeft men gedaan bij het vinden van een woning

Aan alle respondenten die niet de woning hebben gevonden waar ze van tevoren op zoek naar waren is gevraagd welke concessies ze hebben gedaan bij het vinden van de woning. De meesten hebben uiteindelijk een woning in een andere buurt gevonden (32%). Daarnaast is er een groep die een duurdere woning (19%), een grotere woning (19%) of een goedkopere woning (19%) heeft gevonden.

Figuur 5.11: Gemeente Noordoostpolders. Welke concessies hebben geslaagde starters gedaan? (meerdere antwoorden mogelijk)



Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

5.7 Interesse CPO en bekendheid starterslening

De gemeente en Mercatus ondersteunen initiatieven van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) om de mogelijkheden van starters te vergroten. Bij CPO zijn nieuwe bewoners gezamenlijk verantwoordelijk voor de realisatie van hun eigen nieuwbouwproject. Dit betekent dat een groep mensen met elkaar een stuk grond aankoopt of toegewezen krijgt en daar zelf hun woning op bouwt. De potentiële kopers organiseren zelf het hele proces van ontwerp van de woning tot de daadwerkelijke bouw. Een succesvol voorbeeld van CPO is in 2011 gerealiseerd in de wijk Emmelhage. Op dit moment zijn er in Ens en Rutten locaties aangewezen met ruimte voor CPO en hebben de eerste informatie-avonden al plaatsgevonden.

Tabel 5.25: Gemeente Noordoostpolder. Interesse in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

| | Emmeloord | Dorpen | Totaal |
|------------------------------------|-----------|--------|--------|
| Goed idee, ben geïnteresseerd | 31% | 22% | 27% |
| Goed idee, ben niet geïnteresseerd | 65% | 71% | 68% |
| Geen goed idee | 4% | 6% | 5% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- De meeste starters vinden CPO een goed idee, en ruim een kwart heeft daadwerkelijk interesse. De praktijk leert echter dat het niet eenvoudig is om een groep enthousiastelingen bij elkaar te krijgen. Het vraagt namelijk een flinke tijdsinvestering in een periode van je leven waarin vaak veel veranderingen plaatsvinden (baan, studie, relaties, etc.).
- Het lijkt erop dat CPO interessanter is voor de doelgroep die toe is aan een volgende stap, bijvoorbeeld in de leeftijd 30 tot 40 jaar. Deze groep is meer gesetteld en heeft een keuze gemaakt waar ze willen (blijven) wonen. Starters die besluiten uit huis te gaan, willen vaak gelijk een woning en zijn minder geneigd om daar twee jaar op te wachten.

Bekendheid starterslening

De starterslening biedt starters die voor het eerst een woning willen kopen extra mogelijkheden om geld te lenen. De starterslening is een aanvulling op de hypotheek die iemand kan krijgen en wordt verstrekt door de gemeente. Het voordeel van de starterslening is dat over de eerste drie jaar geen rente of aflossing betaald hoeft te worden. Na drie jaar gaat de starter rente en aflossing betalen over de lening, tenzij de starter het niet kan betalen. De gemeente biedt jongeren deze mogelijkheid aan.

Tabel 5.26: Gemeente Noordoostpolder. Bekendheid met starterslening

| | |
|---|------|
| Ja, en wil ik graag gebruik van maken | 7% |
| Ja, en wil ik misschien gebruik van maken | 36% |
| Ja, maar wil ik geen gebruik van maken | 20% |
| Nee | 37% |
| Totaal | 100% |

Bron: Startersonderzoek Noordoostpolder 2014.

- Ongeveer 63% van de starters is op de hoogte van het bestaan van de starterslening. Ongeveer 7% geeft aan hier graag gebruik van te maken, en ruim een derde wil hier misschien gebruik van maken.

Bijlage: Vragenlijst 16-17 jarigen

Huidige situatie

1. Waar woon je op dit moment?
 - Emmeloord
 - Bant
 - Creil
 - Ens
 - Espel
 - Kraggenburg
 - Luttelgeest
 - Marknesse
 - Nagele
 - Rutten
 - Tollebeek
 - Buitengebied van het dorp.....

2. Op welk schooltype zit je?
 - VBO/LBO/IVBO
 - VMBO / MAVO
 - MBO
 - HAVO
 - VWO
 - HBO/Universiteit
 - Andere opleiding, namelijk ...
 - Ik zit niet op school

3. Hoe lang woon je in de gemeente Noordoostpolder?
 - Kortere dan 5 jaar
 - Tussen 5 en 10 jaar
 - Langer dan 10 jaar
 - Ik ben hier geboren en opgegroeid

4. Ben je gehecht aan de woonplaats waar je woont?
 - Ja, heel gehecht
 - Een beetje gehecht
 - Nee, niet gehecht ga naar vraag 6

5. Wat zijn de belangrijkste redenen waarom je gehecht bent aan je woonplaats? (meerdere antwoorden mogelijk)
 - Mijn familie woont er
 - Mijn vrienden wonen er
 - School
 - Vertrouwd gevoel / ik voel me hier thuis
 - Werk / bijbaantje
 - Verkering
 - Uitgaansleven

- Lidmaatschap sportvereniging
- Lidmaatschap overige verenigingen
- Andere reden, namelijk: ...

Stellingen over 'woongedrag'

We leggen je nu een aantal stellingen voor. Kun je per stelling aangeven of je het er mee eens of mee oneens bent?

6. Stellingen met betrekking tot woongedrag

| | Helemaal mee eens | Mee eens | Neutraal | Mee oneens | Helemaal mee oneens |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 1. Ik vind Noordoostpolder een leuke gemeente om in te wonen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2. Ik wil later graag in een grote stad wonen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3. Ik wil later graag op het platteland blijven wonen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4. Ik vind het belangrijk om dichtbij mijn familie te wonen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5. Ik vind het belangrijk om dichtbij mijn huidige vrienden te wonen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6. Ik vind het belangrijk om dichtbij winkels te wonen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7. Ik houd van rust en ruimte | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8. Ik denk dat veel van mijn vrienden gaan verhuizen naar een andere gemeente | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9. Ik denk dat ik later in een andere gemeente werk zal vinden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10. Er is genoeg te beleven in de gemeente Noordoostpolder | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Plannen voor de toekomst

7. Weet je al wat je gaat doen na je huidige school?

- Ik ga naar het MBO
- Ik ga naar het HBO/Universiteit
- Ik ga naar een andere opleiding
- Ik ga werken
- Ik weet het (nog) niet

8. Denk je dat je binnen vijf jaar op jezelf gaat wonen?

- Zeker wel
- Waarschijnlijk wel
- Misschien
- Waarschijnlijk niet
- Zeker niet
- Weet ik niet

9. Als je op jezelf gaat wonen, ga je dan verhuizen naar een andere gemeente?

- Nee, ik wil hier blijven wonen
- Ja, ik wil/ga naar een andere gemeente ga naar vraag 11
- Ik weet het (nog) niet ga naar vraag 10/11

10. Waarom wil je in de gemeente Noordoostpolder blijven wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Ik ben hier geboren en getogen
- Mijn vrienden / familie wonen hier
- Ik vind het een leuke gemeente
- Ik hoef niet te verhuizen om een studie te volgen
- Ik heb hier mijn hobby's
- Anders, namelijk: ...

11. Waarom wil je de gemeente Noordoostpolder verlaten? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Ik wil dichterbij familie en vrienden wonen
- Ik vind het geen leuke gemeente
- Ik wil nieuwe mensen leren kennen
- Ik wil in een andere omgeving wonen
- Ik ga in een andere gemeente studeren
- Ik ga in een andere gemeente werken
- Anders, namelijk: ...

Achtergrondgegevens

12. Hoe oud ben je?

..... jaar

13. Ben je een?

- Jongen
- Meisje

14. Wil je meedingen naar de prijs. Vul dan je naam, telefoonnummer en emailadres in.

- Ja,
- Nee

15. Wil je dat we na afronding van dit onderzoek de resultaten per email toe sturen?

- Ja
- Nee

16. Heb je nog opmerkingen over deze vragenlijst of dit onderzoek?

.....

Bedankt voor je deelname!

Bijlage: Vragenlijst thuiswonende jongeren 18-30

Selectievragen

1. Waar woon je op dit moment?
 - Emmeloord
 - Bant
 - Creil
 - Ens
 - Espel
 - Kraggenburg
 - Luttelgeest
 - Marknesse
 - Nagele
 - Rutten
 - Tollebeek
 - Buitengebied

2. Hoe woon je op dit moment?
 - Thuiswonend
 - Op kamers
 - Zelfstandig
 - Anders, namelijk...

3. Hoe lang woon je al op het huidige adres?
 - Kortere dan 1 jaar
 - 1 tot 3 jaar
 - 3 tot 5 jaar
 - Langer dan 5 jaar

4. Hoe woonde je voordat je op dit adres kwam wonen?
 - Bij mijn ouders
 - In een zelfstandige woning
 - Op kamers
 - Anders, namelijk...

5. Waar woonde je voordat je op dit adres kwam wonen?
 - In de gemeente Noordoostpolder, namelijk de kern... ga naar vraag 6
 - In een andere gemeente, namelijk... ga naar vraag 7

6. Heb je in de afgelopen 5 jaar in een andere gemeente gewoond?
 - Nee ga naar vraag 10
 - Ja

7. Heb je ooit eerder in de gemeente Noordoostpolder gewoond?
 - Nee ga naar vraag 9
 - Ja

8. Waarom ben je destijds uit de gemeente Noordoostpolder vertrokken? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Studie
- Werk
- Relatie / samenwonen
- Familie / vrienden
- Beschikbaarheid woningen
- Ben hier geboren/getogen
- Anders, namelijk...

9. Waarom ben je in de gemeente Noordoostpolder komen wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Studie
- Werk
- Relatie / samenwonen
- Familie / vrienden
- Beschikbaarheid woningen
- Ben hier geboren/getogen
- Anders, namelijk...

Verhuisplannen / zelfstandig gaan wonen

10. Ben je van plan om binnen 5 jaar op zoek te gaan naar zelfstandige woning?

Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Heeft de woning de woning geen eigen toegang of wordt de keuken of toilet gedeeld met bewoners van andere woningen of kamers dan is er sprake van een onzelfstandige woning. Een voorbeeld van een onzelfstandige woning is een kamer in een studentenhuis.

- Ja ga naar vraag 13
- Misschien ga naar vraag 13
- Nee
- Weet ik niet / nog niet over nagedacht

11. Waarom heb je geen plannen om te verhuizen naar een zelfstandige woonruimte? (maximaal 3 antwoorden)

- Ik wil eerst op kamers wonen
- Ik woon voorlopig prima bij mijn ouders
- Zelfstandig wonen is te duur
- Ik ga studeren
- Onzekerheid over waar ik ga werken
- Anders, namelijk...
- Weet ik niet

12. En als er in de komende jaren voor jou geschikte woningen worden gebouwd of beschikbaar komen, wil je dan wel verhuizen?

- Ja
- Misschien
- Nee ga naar vraag 47/49

13. Op welke termijn denk je te gaan verhuizen / zelfstandig te gaan wonen?

- Binnen 1 jaar
- Binnen 1 tot 2 jaar
- Binnen 2 tot 5 jaar
- Over meer dan 5 jaar

14. Waarom wil je verhuizen? (belangrijkste reden geven)

- Wil zelfstandig gaan wonen
- Wil gaan samenwonen / trouwen
- Wil een woning kopen
- Wil dichterbij werk wonen
- Wil dichterbij studie wonen
- Wil dichterbij familie / vrienden wonen
- Anders, namelijk...

15. Naar welk type woning ben je op zoek? Geef jouw 1e en eventueel 2e voorkeur aan.

| | 1° voorkeur | 2° voorkeur |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tussenwoning | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hoekwoning | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Twee-onder-een-kap woning | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vrijstaande woning | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Appartement zonder lift | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Appartement met lift | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Benedenwoning | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bovenwoning | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kamerhuur | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Studio | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Anders, namelijk | | |

16. Zoek je een huur- of een koopwoning?

- Huur
- Koop ga naar vraag 35
- Geen voorkeur ga naar vraag 34 / 35

17. In welke prijsklasse zoek je een huurwoning?

- Tot € 389 ga naar vraag 36
- € 389 tot € 557 ga naar vraag 36
- € 557 tot € 596 ga naar vraag 36
- € 596 tot € 699 ga naar vraag 36
- Meer dan € 699 ga naar vraag 36
- Weet ik niet

18. In welke prijsklasse zoek je een koopwoning?

- Tot € 125.000
- € 125.000 tot € 150.000
- € 150.000 tot € 175.000
- € 175.000 tot € 200.000
- € 200.000 tot € 250.000
- Meer dan € 250.000
- Weet ik niet

19. Hoeveel kamers (woonkamer + slaapkamers) moet deze woning minimaal hebben?

- 1 kamer
- 2 kamers
- 3 kamers
- 4 kamers
- 5 kamers of meer

20. Ben je op zoek naar een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?

- Nieuwbouwwoning
- Bestaande woning
- Geen voorkeur

21. Heb je je recent laten voorlichten wat je zou kunnen betalen aan woonlasten? (Woonlasten bestaan uit de uitgaven voor huur of hypotheek aangevuld met energielasten)

- Ja
- Nee

Onderstaande vraag wordt alleen gesteld aan starters die willen huren

22. Wat is de belangrijkste reden om te gaan huren?

- Met een huurwoning loop ik minder financieel risico
- Vanuit een huurwoning kan ik makkelijker verhuizen
- De verhuurder verzorgt het onderhoud van de woning
- Een koopwoning kan ik niet betalen
- Ik kan geen hypotheek krijgen
- Er is geen geschikte koopwoning
- Ik kies voor huren vanwege de huidige economische situatie
- Anders, namelijk...

Onderstaande vraag wordt alleen gesteld aan starters die willen kopen

23. Wat is de belangrijkste reden om te gaan kopen?

- Een eigen woning kan ik naar wens aanpassen
- Een eigen woning is financieel gunstiger
- Met een eigen woning maak ik kans op waardevermeerdering
- Er is meer aanbod
- Er is geen geschikte huurwoning
- Anders, namelijk...

Woonbeelden

Hierna kun je aan de hand van foto's de koop- en huurwoningen van jouw voorkeur aangegeven. Je kunt dit doen door maximaal drie woningen te kiezen voor koopwoningen ofwel voor huurwoningen. De foto's zijn bedoeld als voorbeelden van woningen van het betreffende type en prijsklasse. Het gaat dus niet om de buurt of de woonomgeving.

Koopwoningen

24. Geef een top drie van de KOOPWONINGEN door de betreffende fotonummers in de volgorde van jouw voorkeur te noteren (dus keuze nr. 1 is eerste voorkeur). Het is belangrijk dat je wel een realistische keuze maakt. Wil je daarom bij het aangeven van jouw voorkeuren ook rekening houden met de betaalbaarheid in jouw situatie? Onderstaand schema is opgenomen om een idee te geven van de betaalbaarheid van de gewenste woning.

Netto huishoudensinkomen

Tot € 1.850 netto per maand
 € 1.850 tot € 2.300 netto per maand
 € 2.300 tot € 2.800 netto per maand
 meer dan € 2.800

Te verstrekken hypotheek

Tot €130.000
 € 130.000 tot € 180.000
 € 180.000 tot € 230.000
 Meer dan € 230.000

Eerste keus: Tweede keus: Derde keus:

| Woning | Kenmerken | 1 | 2 |
|--|---|--|---|
| Type Aantal slaapkamers Grote woonkamer Kavelgrootte Prijsstelling | Kleine rijwoning 2 20 m ² 150 m ² Tot € 125.000 |  |  |
| Type Aantal slaapkamers Grote woonkamer Kavelgrootte Prijsstelling | Rijwoning 3 25 m ² 160 - 200 m ² € 125.000 tot € 150.000 |  |  |
| Type Aantal slaapkamers Grote woonkamer Kavelgrootte Prijsstelling | Rij- / hoekwoning 3-4 32 m ² 250 - 300 m ² € 150.000 tot € 200.000 |  |  |
| | | 7 | 8 |

| | | | |
|--------------------|----------------------------|--|---|
| Type | 2 onder 1 kapwoning |  |  |
| Aantal slaapkamers | 4 | | |
| Grootte woonkamer | 35 m2 | | |
| Kavelgrootte | 300 - 350 m2 | | |
| Prijsstelling | € 175.000 tot € 250.000 | | |
| | | 9 | 10 |
| Type | Vrijstaande woning |  |  |
| Aantal slaapkamers | 4 | | |
| Grootte woonkamer | 45 m2 | | |
| Kavelgrootte | 350 - 500 m2 | | |
| PrijsstellingType | Meer dan € 250.000 | | |
| | | 11 | 12 |
| Type | Klein appartement |  |  |
| Aantal slaapkamers | 2 | | |
| Grootte woonkamer | 35 m2 | | |
| Woonoppervlak | Tot 80 m2 | | |
| Prijsstelling | Tot € 110.000 | | |
| | | 13 | 14 |
| Type | Appartement |  |  |
| Aantal slaapkamers | 2 | | |
| Grootte woonkamer | 35 m2 | | |
| Woonoppervlak | 80 - 90 m2 | | |
| Prijsstelling | € 110.000 tot € 130.000 | | |
| | | 15 | 16 |
| Type | Appartement |  |  |
| Aantal slaapkamers | 2-3 | | |
| Grootte woonkamer | 45 m2 | | |
| Woonoppervlak | 90 - 110 m2 | | |
| Prijsstelling | € 130.000 tot € 160.000 | | |
| | | 17 | 18 |
| Type | Luxe appartement |  |  |
| Aantal slaapkamers | 3 | | |
| Grootte woonkamer | 50 m2 | | |
| Woonoppervlak | 120 m2 | | |
| Prijsstelling | Meer dan € 160.000 | | |

Huurwoningen

25. Geef een top drie van de HUURWONINGEN door de betreffende fotonummers in de volgorde van jouw voorkeur te noteren (dus keuze nr. 1 is eerste voorkeur). Het is belangrijk dat je wel een realistische keuze aangeeft. Wil je daarom bij het aangeven van jouw voorkeuren ook rekening houden met de betaalbaarheid in jouw situatie? Onderstaande schema is opgenomen om je een idee te geven van de betaalbaarheid van de gewenste woning.

Eerste keus: Tweede keus: Derde keus:

| Woning | Kenmerken | | |
|--|---|--|---|
| | | 19 | 20 |
| Type Aantal slaapkamers Grootte / gebruiksopp. Prijstelling | Kleine rijwoning 1-3 28 – 50m2 Tot € 450 |  |  |
| | | 21 | 22 |
| Type Aantal slaapkamers Grootte / gebruiksopp. Prijstelling | Middelgrote rijwoning 3-4 Tot 70m2 Tot € 550 |  |  |
| | | 23 | 24 |
| Type Aantal slaapkamers Grootte / gebruiksopp. Prijstelling | Ruimere rijwoning 3-4 Tot 90m2 Tot € 650 |  |  |
| | | 25 | 26 |
| Type Aantal slaapkamers Grootte / gebruiksopp. Prijstelling | Hoekwoning/rijwoning 4 Boven 90m2 Boven € 650 |  |  |
| | | 27 | 28 |

| | | | |
|--|---|---|--|
| Type Aantal slaapkamers Grootte / gebruiksopp. Prijstelling | Klein appartement 1 28 – 50m2 Tot € 450 |  |  |
| | | 29 | 30 |
| Type Aantal slaapkamers Grootte / gebruiksopp. Prijstelling | Appartement 3-4 Tot 70m2 Tot € 550 |  |  |
| | | 31 | 32 |
| Type Aantal slaapkamers Grootte / gebruiksopp. Prijstelling | Appartement 2-4 Tot 90m2 Tot € 650 |  |  |
| | | 33 | 34 |
| Type Aantal slaapkamers Grootte / gebruiksopp. Prijstelling | Appartement 2-3 Boven 90m2 Boven € 650 |  |  |

Waar wil je wonen?

26. Wil je bij verhuizing in de gemeente Noordoostpolder blijven wonen?

- Ja ga naar vraag 28
- Misschien ga naar vraag 27/28
- Nee, ik wil in een andere gemeente wonen, namelijk

27. Waarom wil je de gemeente verlaten?

- Omdat het geen prettige gemeente is
- Omdat hier geen woningen beschikbaar zijn
- Omdat ik hier niet de geschikte woning kan vinden
- Vanwege familie / vrienden die elders wonen
- Vanwege werk
- Vanwege studie
- Anders, namelijk... ga naar vraag 29

28. Waar wil je dan het liefst wonen?

- Emmeloord
- Bant
- Creil
- Ens
- Espel
- Kraggenburg
- Luttelgeest
- Marknesse
- Nagele
- Rutten
- Tollebeek
- Buitengebied
- Geen voorkeur
- Weet niet

29. Nu volgt er een aantal tegenstellingen in kenmerken van de gewenste woonomgeving. Kun je bij elke tegenstelling aangeven welke kant het beste bij je past?

Als het kenmerk aan de linkerkant meer bij je past, kruis je een vakje aan de linkerkant aan. Als het kenmerk aan de rechterkant meer bij je past, kies je een vakje aan de rechterkant. Als de kenmerken minder duidelijk bij je passen, kies je wat meer in het midden. Je kunt per rij 1 vakje aankruisen.

| Past helemaal bij mij | +++ | ++ | + | ++ | +++ | Past helemaal bij mij |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| Levendige woonomgeving (buurt) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rustige woonomgeving (buurt) |
| Wonen aan de straat | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Wonen in een hofje |
| Wonen in het centrum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Wonen in een wijk |
| Hoge bebouwingsdichtheden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Veel lucht en ruimte in de buurt |
| Wonen in een kern | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Wonen in het buitengebied |
| Steegjes en pleintjes | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Brede, rechte straten |
| Traditionele architectuur | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Moderne architectuur |
| Voorzieningen om de hoek | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Voorzieningen buiten de wijk |
| Auto's in de straat | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Autoluwe wijk |
| Parkeren aan de straat | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Parkeren in eigen garage / op eigen erf |
| Openbaar groen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Eigen tuin |
| Drukte / gezelligheid | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rust / privacy |
| Wonen met leeftijdgenoten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Gemengd wonen met jong en oud |
| Wonen met mensen uit verschillende culturen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Wonen met mensen uit dezelfde cultuur |

Hieronder zijn negen verschillende woonomgevingen beschreven. Kun jij aangeven in wat voor soort omgeving je nu woont, en welke woonomgeving je het meeste aanspreekt?

30. Waar lijkt je huidige woonomgeving het meeste op?

31. Welk type woonomgeving spreekt je het meest aan?

| | | |
|---|--|--|
|  |  |  |
| <p>1. Stedelijk wonen: In het centrum van een stad met winkels, uitgaansgelegenheden, kantoren en bedrijven.</p> | <p>2. Wonen-werken: In een appartement of eengezinswoning in een omgeving met veel bedrijvigheid.</p> | <p>3. Landelijk wonen: In het landelijke gebied; met weinig woningen en voorzieningen.</p> |
|  |  |  |
| <p>4. Wonen-winkels: Wonen in een appartement dichtbij het (winkel)centrum in de wijk of woonplaats.</p> | <p>5. Dorps wonen: In gevarieerde bebouwing in of nabij het centrum van de stad of het dorp.</p> | <p>6. Recreatief wonen: Met veel ruimte te midden van recreatieve voorzieningen als een golfbaan, water of bos.</p> |
|  |  |  |
| <p>7. Rustig stedelijk wonen: In een omgeving met vooral woningen nabij het centrum van de stad.</p> | <p>8. Wonen in een woonwijk: Vooral in eengezinswoningen in woonwijken.</p> | <p>9. Ruim wonen: In woningen met ruime kavels en veel ruimte tussen de woning.</p> |

Combinatie van huren en kopen

Toelichting Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Binnen verschillende gemeenten worden momenteel betaalbare koopwoningen ontwikkeld onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit betekent dat een groep mensen met elkaar, onder begeleiding van een externe deskundige, een stuk grond aankoopt of toegewezen krijgt en daar zelf hun woning op bouwt. De potentiële kopers organiseren zelf het hele proces van ontwerp van de woning tot de daadwerkelijke bouw. Dit vereist een flinke inspanning en een goede samenwerking. Het voordeel is dat de woningen tegen lagere kosten kunnen worden gerealiseerd dan een reguliere koopwoning. Hierdoor zijn mensen voor wie het inkomen niet toereikend is om een koopwoning te kopen, nu wél in staat om hun eigen koopwoning te verwerven. De risico's binnen de ontwikkeling zijn echter ook voor de kopers. In Emmelhage is een CPO project gerealiseerd.

32. Hoe vind je het idee van bouwen via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap?

- Goed idee, ik ben geïnteresseerd
- Goed idee, maar ik ben niet geïnteresseerd
- Geen goed idee

Toelichting starterslening

De starterslening biedt starters die voor het eerst een woning willen kopen extra mogelijkheden om geld te lenen. De starterslening is een aanvulling op de hypotheek die iemand kan krijgen en wordt verstrekt door de gemeente. Het voordeel van de starterslening is dat over de eerste drie jaar geen rente of aflossing betaald hoeft te worden. Na drie jaar gaat de starter rente en aflossing betalen over de lening, tenzij de starter het niet kan betalen.

33. Ben je bekend met het bestaan van de starterslening?

- Ja, en wil ik graag gebruik van maken
- Ja, en wil ik misschien gebruik van maken
- Ja, maar wil ik geen gebruik van maken
- Nee

Alternatief bij niet verhuizen

34. Als er geen woning beschikbaar komt die volledig voldoet aan jouw wensen, hoe stel je je wensen dan bij? (Meerdere antwoorden zijn mogelijk)

- Niet verhuizen
- Langer thuis blijven wonen
- Zoeken in een hogere prijsklasse
- Zoeken in een lagere prijsklasse
- Kopen in plaats van huren
- Huren in plaats van kopen
- Zoeken naar een kleinere woning
- Zoeken naar een grotere woning
- Zoeken in een andere wijk
- Zoeken in een ander dorp/stad binnen de gemeente
- Zoeken in een andere gemeente
- Anders, namelijk...

Zoekgedrag

35. Als je een koopwoning zoekt, hoe ben je dan aan het zoeken? (Meerdere antwoorden zijn mogelijk)

- Rondvragen / persoonlijke contacten
- Kijken naar advertenties in (lokale) dagbladen
- Inschrijven bij een makelaar
- Af en toe binnenlopen bij een makelaar
- Inschrijven bij een projectontwikkelaar
- Zoeken via internet (Funda, Jaap.nl, etc.)
- Zelf adverteren (Koopwoning gezocht)
- Ik ben niet actief op zoek
- Anders, namelijk...

36. Als je een huurwoning zoekt, hoe ben je dan aan het zoeken? (Meerdere antwoorden zijn mogelijk)

- Rondvragen / persoonlijke contacten
- Kijken naar advertenties in (lokale) dagbladen
- Ingeschreven bij Woningnet
- Reageren op te huur aangeboden woningen van particuliere verhuurders
- Inschrijven bij een bureau voor studentenhuisvesting
- Reageren op briefjes bij supermarkt of school (kamer / woning te huur)
- Zelf adverteren (huurwoning / kamer gezocht)
- Ik ben niet actief op zoek
- Anders, namelijk...

37. Hoe lang ben je al op zoek naar een woning?

- Kortere dan een half jaar
- Tussen de 6 en 12 maanden
- Tussen de 1 en 2 jaar
- Tussen de 2 en 4 jaar
- Langer dan 4 jaar

38. Als je een huurwoning van Mercatus of andere corporatie zoekt, hoe lang sta je dan al ingeschreven?

- Ik sta niet ingeschreven
- Kortere dan een half jaar
- Tussen de 6 en 12 maanden
- Tussen de 1 en 2 jaar
- Tussen de 2 en 4 jaar
- Langer dan 4 jaar

39. Als je een huurwoning van een corporatie zoekt, hoe vaak heb je de afgelopen twee jaar gereageerd op een aangeboden woning?

- Nooit gereageerd
- 1 keer ga naar vraag 41
- 2 keer ga naar vraag 42
- 3 of 4 keer ga naar vraag 43
- 5 tot 10 keer ga naar vraag 43
- 10 keer of meer ga naar vraag 43
- Weet ik niet ga naar vraag 43

40. Waarom heb je nog nooit gereageerd?

- Ik ben nog niet echt op zoek, maar sta ingeschreven om inschrijftijd op te bouwen
- Ik heb de geschikte woning nog niet gevonden
- Ben eigenlijk op zoek naar een koopwoning
- Er is me nog geen woning aangeboden
- Anders, namelijk...

41. Waarom heb je nog maar 1 keer gereageerd?

- Ik ben nog niet echt op zoek, maar sta ingeschreven om inschrijftijd op te bouwen
- Ik heb de geschikte woning nog niet gevonden
- Ben eigenlijk op zoek naar een koopwoning
- Anders, namelijk...

42. Waarom heb je nog maar 2 keer gereageerd?

- Ik ben nog niet echt op zoek, maar sta ingeschreven om inschrijftijd op te bouwen
- Ik heb de geschikte woning nog niet gevonden
- Ben eigenlijk op zoek naar een koopwoning
- Anders, namelijk...

Persoonskenmerken

43. Met hoeveel personen wil je straks de woning betrekken?

- Alleen ik ga naar 45
- 2 personen ga naar 44
- Meer dan 2 personen
- Weet ik nog niet

44. Als je samen met een tweede persoon de woning wilt betrekken: heeft deze tweede persoon een inkomen?

- Ja
- Nee
- Weet ik niet

45. Kun je aangeven hoeveel je totale NETTO inkomen per maand bedraagt? (Bij twee personen het gezamenlijk NETTO inkomen per maand), Het gaat ons niet om het exacte bedrag, maar om een indicatie:
- Tot €600
 - €600 tot €1.200
 - €1.200 tot €1.600
 - €1.600 tot €1.900
 - €1.900 tot €2.300
 - Meer dan €2.300
 - Geen inkomen
 - Weet ik niet
46. Hoeveel van je totale huishoudensinkomen, wil je maximaal besteden per maand aan je (toekomstige) woonlasten (huur of hypotheek en energielasten) betalen?
- Minder dan 10%
 - 10% tot 20%
 - 20% tot 30%
 - Meer dan 30%
 - Weet ik niet
47. Volg je een studie, heb je werk of ben je werkzoekend?
- Ik volg een studie
 - Ik heb een baan
 - Ik combineer studeren en werken
 - Ik ben werkzoekend
 - Anders, namelijk...
48. Wat is het hoogste opleidingsniveau dat je hebt afgerond of waar ben je nu mee bezig?
- Lager onderwijs
 - Lager beroepsonderwijs
 - MAVO
 - VMBO
 - Middelbaar beroepsonderwijs
 - HAVO / VWO
 - Hoge beroepsonderwijs
 - Universitair onderwijs
49. In welk jaar ben je geboren? (bv. 1980)
- 19..

BEDANKT DAT JE MEE WILDE DOEN!

Bijlage: Vragenlijst zelfstandig wonende jongeren 18-35

Selectievragen

1. Waar woon je op dit moment?
 - Emmeloord
 - Bant
 - Creil
 - Ens
 - Espel
 - Kraggenburg
 - Luttelgeest
 - Marknesse
 - Nagele
 - Rutten
 - Tollebeek
 - Buitengebied

2. Hoe woon je op dit moment?
 - Thuiswonend
 - Op kamers
 - Zelfstandig
 - Anders, namelijk...

3. Hoe lang woon je al op het huidige adres?
 - Korter dan 1 jaar
 - 1 tot 3 jaar
 - 3 tot 5 jaar
 - Langer dan 5 jaar

4. Hoe woonde je voordat je op dit adres kwam wonen?
 - Bij mijn ouders
 - In een zelfstandige woning
 - Op kamers
 - Anders, namelijk...

5. Waar woonde je voordat je op dit adres kwam wonen?
 - In de gemeente Noordoostpolder, namelijk de kern... ga naar vraag 6
 - In een andere gemeente, namelijk... ga naar vraag 7

6. Heb je in de afgelopen 5 jaar in een andere gemeente gewoond?
 - Nee ga naar vraag 10
 - Ja

7. Heb je ooit eerder in de gemeente Noordoostpolder gewoond?
 - Nee ga naar vraag 9
 - Ja

8. Waarom ben je destijds uit de gemeente Noordoostpolder vertrokken? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Studie
- Werk
- Relatie / samenwonen
- Familie / vrienden
- Beschikbaarheid woningen
- Ben hier geboren/getogen
- Anders, namelijk...

9. Waarom ben je in de gemeente Noordoostpolder komen wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Studie
- Werk
- Relatie / samenwonen
- Familie / vrienden
- Beschikbaarheid woningen
- Ben hier geboren/getogen
- Anders, namelijk...

Huidige woonsituatie

10. Woon je in een huur- of een koopwoning?

- Huurwoning van Mercatus
- Huurwoning van een andere verhuurder
- Koopwoning ga naar vraag 11
- Anders ga naar vraag 12

11. Hoeveel huur (excl. servicekosten) betaal je per maand?

- Tot € 389 ga naar vraag 12
- € 389 tot € 557 ga naar vraag 12
- € 557 tot € 596 ga naar vraag 12
- € 596 tot € 699 ga naar vraag 12
- Meer dan € 699 ga naar vraag 12
- Weet ik niet

12. Hoeveel denk je dat jouw huidige woning waard is als je deze nu zou verkopen?

- Tot € 125.000
- € 125.000 tot € 150.000
- € 150.000 tot € 175.000
- € 175.000 tot € 200.000
- € 200.000 tot € 250.000
- Meer dan € 250.000
- Weet ik niet

13. In wat voor soort woning woon je?

- Tussenwoning
- Hoekwoning
- Twee-onder-één-kap woning
- Vrijstaande woning
- Appartement zonder lift
- Appartement met lift
- Benedenwoning
- Bovenwoning
- Kamerhuur
- Studio
- Anders, namelijk...

14. Hoeveel kamers (woonkamer + slaapkamers) moet deze woning minimaal hebben?

- 1 kamer
- 2 kamers
- 3 kamers
- 4 kamers
- 5 kamers of meer

15. Woon je in een nieuwbouwwoning?

- Ja, de woning is minder dan 5 jaar oud
- Nee, de woning is meer dan 5 jaar oud
- Weet ik niet

NB: Deze vraag wordt alleen gesteld aan mensen die in een koopwoning wonen.

16. Hoe heb je deze koopwoning gevonden?

- Rondvragen / persoonlijke contacten
- Kijken naar advertenties in (lokale) dagbladen
- Inschrijven bij een makelaar
- Koopwoning via Mercatus
- Af en toe binnenlopen bij een makelaar
- Inschrijven bij een projectontwikkelaar
- Zoeken via internet (Funda, Jaap.nl, etc.)
- Ik was niet actief op zoek
- Anders, namelijk...

NB: Deze vraag wordt alleen gesteld aan mensen die in een huurwoning wonen.

17. Hoe heb je deze huurwoning gevonden?

- Rondvragen / persoonlijke contacten
- Kijken naar advertenties in (lokale) dagbladen
- Ingeschreven bij Woningnet/Mercatus
- Ingeschreven bij andere corporatie
- Reageren op te huur aangeboden woningen van particuliere verhuurders
- Reageren op briefjes bij supermarkt (woning te huur)
- Ik was niet actief op zoek
- Anders, namelijk...

18. Hoe lang duurde het voor je deze woning hebt gevonden?
- Minder dan 6 maanden
 - Tussen 6 en 12 maanden
 - Binnen 1 tot 2 jaar
 - Binnen 2 tot 3 jaar
 - Binnen 3 tot 5 jaar
 - Meer dan 5 jaar
 - Weet ik niet
19. Hoe tevreden ben je met je huidige woning?
- Zeer tevreden ga naar vraag 21
 - Tevreden ga naar vraag 21
 - Neutraal
 - Ontevreden
 - Zeer ontevreden
 - Weet ik niet ga naar vraag 21
20. Waarom ben je niet tevreden? (maximaal 3 antwoorden)
- Mijn huidige woning is te klein
 - Mijn huidige woning is te duur
 - De buurt waarin mijn woning staat spreekt me niet aan
 - Ik wilde huren in plaats van kopen
 - Ik wilde kopen in plaats van huren
 - Anders, namelijk...
21. Vond je het, terugkijkend, moeilijk om een woning te vinden?
- Ja, zeer moeilijk
 - Ja, moeilijk
 - Neutraal
 - Nee, makkelijk ga naar vraag 23
 - Nee, zeer makkelijk ga naar vraag 23
 - Weet ik niet ga naar vraag 23
22. Waarom was het moeilijk? (maximaal 3 antwoorden)
- Er was / is te weinig aanbod
 - Het aanbod dat er was, was te duur
 - Het aanbod dat er was, paste niet bij mijn wensen
 - De beschikbare woningen waren te klein
 - De beschikbare woningen waren te groot
 - De tijdsdruk op het vinden van een woning
 - Er was geen aanbod in de gewenste wijk
 - Anders, namelijk...

23. Heb je de woning gekregen waar je van tevoren naar op zoek was?
- Ja, ik heb de woning die ik wil ga naar vraag 25
 - Nee, de tijd was te kort om kritisch te zijn
 - Nee, geschikte woningen waren niet aanwezig
 - Weet ik niet
24. Als je niet de geschikte woning hebt gevonden, hoe heb je je wensen bijgesteld? (*maximaal 3 antwoorden*)
- Huren in plaats van kopen
 - Kopen in plaats van huren
 - Een duurdere woning
 - Een kleinere woning
 - Een grotere woning
 - Een goedkopere woning
 - Een andere buurt
 - Anders, namelijk:
 - Weet ik niet
25. Heb je overwogen om de gemeente Noordoostpolder te verlaten?
- Ja
 - Nee ga naar vraag 27

26. Naar welke gemeente dan?

.....

Persoonskenmerken

27. Met hoeveel personen woon je in je huidige woning?
- Alleen ik ga naar 29
 - 2 personen ga naar 28
 - Meer dan 2 personen
 - Weet ik nog niet
28. Als je samen met een tweede persoon in de woning woont: heeft deze tweede persoon een inkomen?
- Ja
 - Nee
 - Weet ik niet

29. Kun je aangeven hoeveel je totale NETTO inkomen per maand bedraagt? (Bij twee personen het gezamenlijk NETTO inkomen per maand), Het gaat ons niet om het exacte bedrag, maar om een indicatie:

- Tot €600
- €600 tot €1.200
- €1.200 tot €1.600
- €1.600 tot €1.900
- €1.900 tot €2.300
- Meer dan €2.300
- Geen inkomen
- Weet ik niet

30. Hoeveel van je totale huishoudensinkomen besteed je naar schatting per maand aan je woonlasten? (huur of hypotheek en aflossing)

- Minder dan 10%
- 10% tot 20%
- 20% tot 30%
- Meer dan 30%
- Weet ik niet

31. Volg je een studie, heb je werk of ben je werkzoekend?

- Ik volg een studie
- Ik heb een baan
- Ik combineer studeren en werken
- Ik ben werkzoekend
- Anders, namelijk...

32. Wat is het hoogste opleidingsniveau dat je hebt afgerond of waar ben je nu mee bezig?

- Lager onderwijs
- Lager beroepsonderwijs
- MAVO
- VMBO
- Middelbaar beroepsonderwijs
- HAVO / VWO
- Hoge beroepsonderwijs
- Universitair onderwijs

33. In welk jaar ben je geboren? (bv. 1980)

19....

BEDANKT DAT JE MEE WILDE DOEN!