
Onderzoek Woonwensen Jongeren

Ermelose Jongerenraad - september 2019

Onderzoek: Adviescommissie Ermelose Jongerenraad

Voorzitter commissie: Mahunda Sinyangwe

Commissieleden: Daniël Hofman, Valentino Vlijm, Bregje Sterk, Rens Verburg

Het is algemeen bekend dat het voor jongeren moeilijk is om een woning te vinden in Ermelo. Er zijn dan ook verschillende, soms erg creatieve, oplossingen aangedragen. Wat jongeren zelf denken van de mogelijke oplossing is tot nu toe nog niet onderzocht of in kaart gebracht. Met dit onderzoek hoopt de Ermelose Jongerenraad het college meer inzicht te kunnen geven in de woonwensen van jongeren. Daarnaast hopen we het onderwerp nogmaals op de agenda te zetten.

1 Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 4 april heeft de Raad een motie¹ aangenomen waarin ze het college opdraagt zo spoedig mogelijk met concrete voorstellen te komen voor het realiseren van tijdelijke huurwoningen voor jongeren. Met grote belangstelling volgt de EJR dan ook de ontwikkelingen op dit gebied. We hopen dat de resultaten van dit onderzoek bij kunnen dragen aan passende jongerenhuisvesting, ook op de langere termijn.

Niet alleen met zicht op deze motie, maar ook in het algemeen is het belangrijk om te weten waar jongeren naar op zoek zijn op het gebied van wonen. Dit is dan ook de centrale vraag waar dit onderzoek inzicht in probeert te geven.

Deze publicatie bestaat uit vier delen. In hoofdstuk twee worden de methodiek en de vragenlijst toegelicht. De resultaten worden gepresenteerd in hoofdstuk drie. Tot slot volgt een conclusie en eventueel vervolgonderzoek.

¹Motie van 4 april 2019 ingediend door Progressief Ermelo, BurgerBelangen Ermelo, SGP en VVD

2 Methode

2.1 Doelgroep

De EJR vertegenwoordigd jongeren van 12 tot en met 27 jaar in de gemeente Ermelo. Het onderzoek is dan ook gericht op alle woningzoekenden in deze leeftijdscategorie.

2.2 Vragenlijst

De vragenlijst bestaat uit drie delen, en is opgenomen in bijlage A. Het eerste deel heeft betrekking op de personalia, met vragen zoals leeftijd, inkomen en opleidingsniveau.

De vragen in het tweede deel van de enquête zijn overgenomen van het Woon Onderzoek (WoON) 2018 van het Centraal Bureau voor de Statistiek². Dit onderzoek geeft heeft betrekking op de woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen en hun keuzes. Ruim 40.000 personen worden hiervoor ondervraagd, waardoor betrouwbare conclusies kunnen worden getrokken op landelijk, provinciaal en regioniveau.

Omdat delen van dit landelijke onderzoek geschikt zijn voor het verkrijgen van inzichten in de woonwensen van jongeren in Ermelo, hebben wij besloten deze over te nemen en waar nodig aan te passen. De belangrijkste reden hiervoor is dat we 'niet opnieuw het wiel willen uitvinden'. Het spreekt voor zich dat de nodige tijd en overweging in de formulering van de vragenlijst van het CBS is gestopt.

De onderwerpen in het WoON onderzoek zijn onderverdeelt in verschillende hoofdstukken, en gaan over uiteenlopende onderwerpen. Niet alle hoofdstukken zijn relevant voor het onderzoek van de EJR. Er

²Bron: WoON 2018 versie 1.10 datum 13-06-2017

is daarom een selectie gemaakt. Van deze hoofdstukken zijn vervolgens de vragen overgenomen, waarbij gelet wordt op de relevantie en geschiktheid voor het EJR woonwensenonderzoek. De volgende thema's zijn geselecteerd: (blok 19) kenmerken gewenste woning, (blok 21) gewenste wijk of woonplaats en (blok 22) zoekacties nieuwe woning.

Het derde en laatste deel van de vragenlijst is casuïstisch. In dit deel worden concrete voorbeelden van woonvormen gegeven. Vervolgens wordt gevraagd deze woonvorm een beoordeling te geven, op een schaal van 1 tot 10. Hier staat '1' voor geen behoefte aan deze woonvorm, waarbij '10' staat voor een grote behoefte.

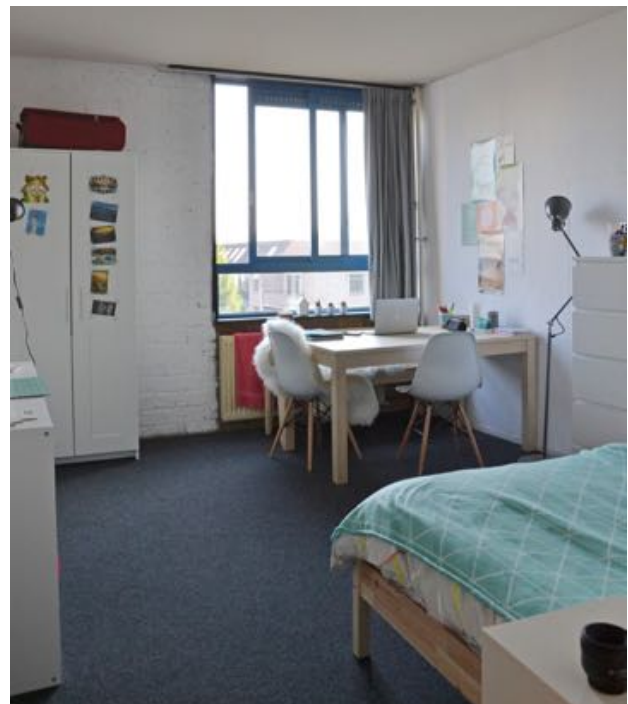
De volgende woonvormen zijn hierin opgenomen. Hierbij is uitgegaan van de praktijk, in de zin dat ieder voorbeeld voor zover mogelijk is gebaseerd op een reeds bestaand initiatief. Zo is de beschrijving voor een tinyhouse gebaseerd op een concept in Nijkerk, en is de recreatiewoning een woning aangeboden in Ermelo.³



Figuur 2: Recreatiewoning: 44m², 575 euro per maand, 3 kamers



Figuur 1: Tinyhouse: 39m², 417 euro per maand



Figuur 3: Kamer in studentenhuis: 16m², 270 euro per maand inc.

³De volledige vragenlijst met complete beschrijvingen en foto's is beschikbaar op ermelosejongerenraad.nl/onderzoek



Figuur 4: Maatschappelijke woonvorm: 62m², 300 euro per maand, 5 uur per maand maatschappelijk werk



Figuur 7: Tinyhouse: 56m², 644 euro per maand exc.



Figuur 5: Studio: 30m², 417 euro per maand



Figuur 6: Appartement: 40m², 580 euro per maand inc., 2 kamers

2.3 Promotie en bereik

Om een zo breed en divers mogelijk publiek te bereiken zijn verschillende media ingezet. Allereerst heeft de EJR haar eigen social media kanalen⁴ gebruikt om het onderzoek te promoten. Ruwweg een derde van de reacties is hier direct resultaat van. Daarnaast is een persbericht verspreid via lokale kranten en nieuwsomroepen⁵. Ongeveer tweederde van de reacties komt hieruit voort. Als laatste hebben wij contact opgenomen met UWOON om het onderzoek te verspreiden onder de woningzoekenden ingeschreven voor een sociale huurwoning. Helaas heeft de vermelding op de Facebook pagina van UWOON geen reacties opgeleverd.

In totaal hebben 40 participanten het onderzoek ingevuld. Hiervan zijn 37 reacties bruikbaar.

3 Resultaten

3.1 Profiel

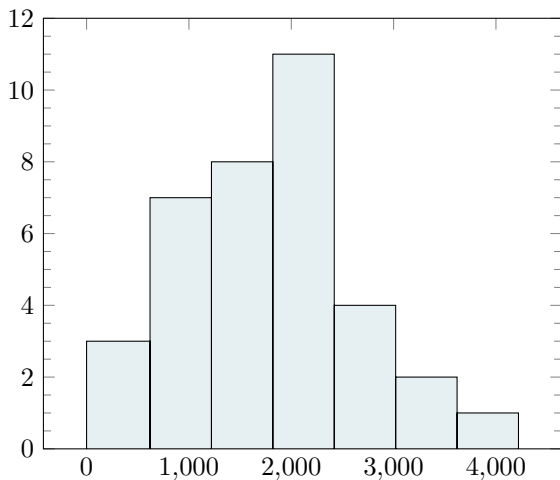
Het complete overzicht van de resultaten is opgenomen in bijlage C. De meest opvallende en/of significante resultaten worden in dit hoofdstuk gepresenteerd. We raden de lezer van harte aan om de resultaten zelf te bekijken.

Het eerste deel van de vragen geven inzicht in het profiel van jonge woningzoekenden. De gemiddelde leeftijd van de respondenten is 23,4 jaar. 95% van de huishoudens zal uit 1 of 2 personen bestaan. Het merendeel van de (gezamenlijke) netto inkomens ligt

⁴Facebook, Instagram en LinkedIn

⁵Via het Kontakt, de Stentor, Ermelo Nieuws, Ermelo van Nu, en Ermelose Zaken zijn persberichten verspreid.

met 11 van de 37 observaties tussen 1820 en 2420 euro per maand, zie figuur 8.



Figuur 8: Wat is uw (gezamenlijke) netto inkomen per maand?

3.2 Gewenste woning

Het tweede deel van de vragenlijst heeft betrekking op de wensen voor de woning zelf. Respectievelijk 68% en 76% van de respondenten geeft aan onder andere op zoek te zijn naar een appartement of rijtjeshuis, zoals blijkt uit tabel 1. Opvallende resultaten zijn onder andere dat slechts 8% van de respondenten aangeeft op zoek te zijn naar een kamer in een studentenhuis, en dat bijna de helft ook geïnteresseerd zou zijn in een recreatie- of vakantiewoning.

Type	%
Flat, appartement, etagewoning	67.6
Rijtjeshuis, tussenwoning, hoekwoning	75.7
Kamer(s) in een studentenhuis	8.1
Deel van een woning of kamer in verhuurpand	21.6
Recreatie- of vakantiewoning	45.9
Woonwagen, caravan	13.5

Tabel 1: Wat voor woonruimte zoekt u? Houdt daarbij rekening met uw inkomen.

Bijna 90% geeft aan al te weten aan welke kenmerken de woning ongeveer moet voldoen. Ongeveer een derde is op zoek naar een woning met tuin. Figuur 9 geeft weer of de gewenste woning een koop- danwel huurwoning moet zijn. Van de 13 respondenten op zoek naar beide typen, geeft 77% aan dat de voorkeur wel uitgaat naar een koopwoning.

Het onderzoek bevat ook een open vraag naar een omschrijving van de gewenste woning. Terugkerende termen zijn betaalbaar, appartement en één of twee slaapkamers.

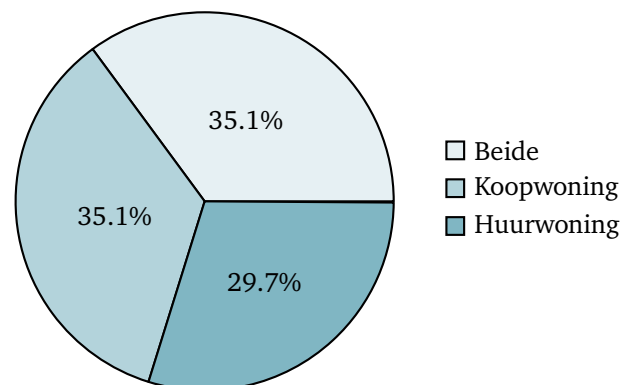
"Ik zoek een huis waar ik samen met mijn vriend zou kunnen gaan wonen. Een huis met een woonkamer, keukentje, badkamer, toilet, 1 slaapkamer, en eventueel een extra kamertje als kantoor."

"Een containerwoning, waarin alle nutsvoorzieningen inzitten zoals wasmachines, badkamer, keuken, (slaapkamer/woonkamer mag ook 1 ruimte zijn). Mooiste zou zijn als er een containerflat is waarin alles zelfde is en wat tegelijk groene stroom gebruikt met evt. zelfvoorzienende mogelijkheden. Een studio woning (tiny house 'flat') die net als containerwoning kan functioneren en dat voldoet aan de milieu-eisen van de gemeente. Voor beide geldt een klein balkon dat functioneert als tuin."

"Betaalbare koopwoning tot 190.000. Met een redelijke ruimte."

"Appartement/eengezinswoning minimaal 1 slaapkamer, badkamer, wc woonkamer en keuken."

"Huis..."



Figuur 9: Bent u op zoek naar een huurwoning of naar een koopwoning?

3.2.1 Koopwoning

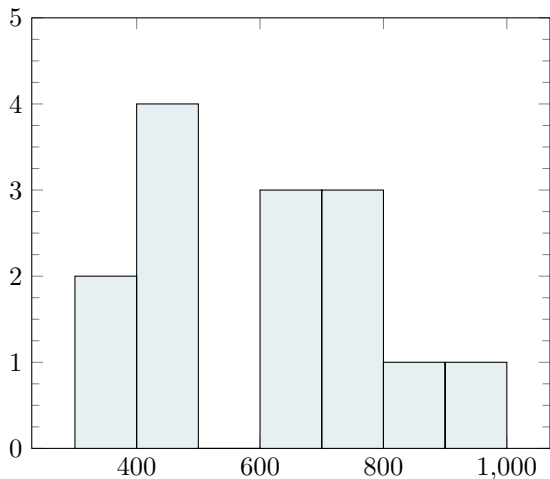
De volgende vragen zijn beantwoord door de personen die hebben aangegeven (onder andere) op zoek te zijn naar een koopwoning. Hierin is gevraagd naar de maximale koopprijs en de maximale maandlasten⁶. Gemiddeld mag de koopprijs 203.000 euro bedragen. Gemiddeld willen de respondenten maximaal 740 euro uitgeven aan de hypotheek van een woning⁷.

⁶($n = 21$) en ($n = 20$) respectievelijk

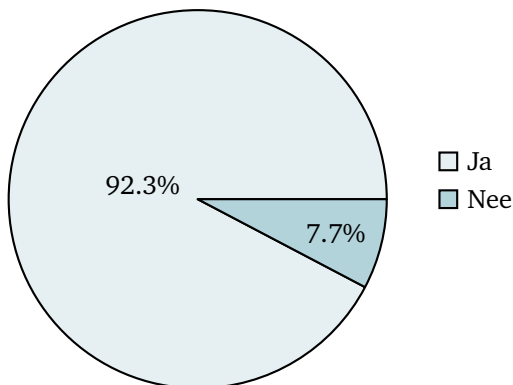
⁷Met enige voorzichtigheid zou men hieruit kunnen concluderen dat er een redelijk realistisch beeld is van de kosten. De vraagstelling is echter niet uitsluitend genoeg om dit te kunnen stellen omdat er geen rekening wordt gehouden met bijkomende kosten.

3.2.2 Huurwoning

De volgende vragen zijn beantwoord door de personen die hebben aangegeven (onder andere) op zoek te zijn naar een huurwoning. Gemiddeld mag de maximale huurprijs iets meer dan zeven honderd euro bedragen, zie figuur 10. Verreweg het merendeel geeft aan dat voor de gewenste woning huurtoeslag wordt aangevraagd (figuur 11).



Figuur 10: Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? $n = 11$



Figuur 11: Wordt voor de gewenste woning huurtoeslag aangevraagd? ($n = 13$)

3.3 Algemene kenmerken

Een deel van de vragen heeft betrekking op de algemene kenmerken van de woning en de buurt waarin deze staat. De respondenten geven aan veel waarde te hechten aan groen, parken en perkjes (56%). 35% geeft aan geen voorkeuren te hebben wat betreft de buurt. Afstanden tot winkels en basisscholen blijken geen doorslaggevende factoren te zijn.

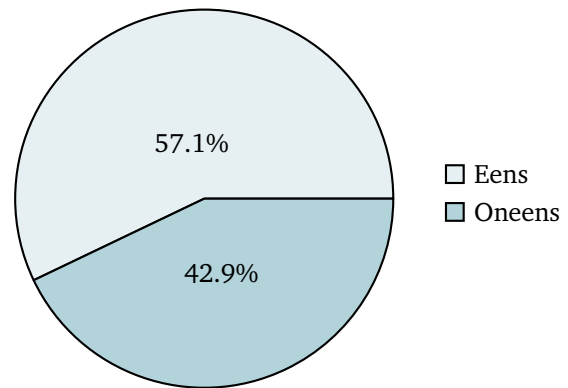
3.4 Woningzoekend

75% geeft aan het afgelopen jaar acties te hebben ondernomen om aan een andere woning te komen⁸. Gemiddeld zijn de respondenten al ruim 15 maanden op zoek naar een woning, zonder succes. 71% geeft aan ingeschreven te zijn bij een woningcorporatie, met een gemiddelde inschrijftijd van 4 jaar.

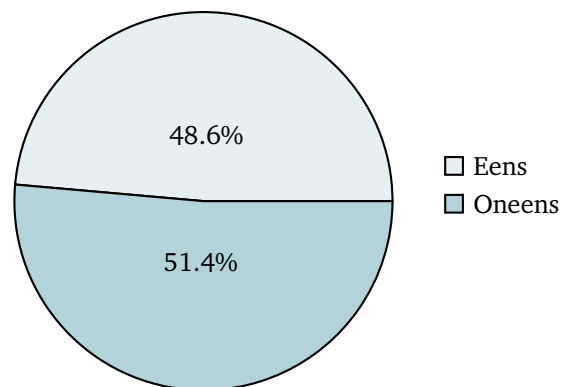
Verreweg de meest voorkomende reden waarom (onder andere) nog geen woning is gevonden, is dat het aanbod te duur is (89%), gevolgd door geen aanbod in de gewenste buurt (64%). Voor 32% van de respondenten geldt dat de huidige woning na vertrek vrijkomt voor nieuwe bewoners⁹.

3.5 Stellingen

In figuur 12 tot en met 16 zijn vijf verschillende stellingen en hun resultaten opgenomen, ieder afkomstig uit WoON 2018 ($n = 37$).



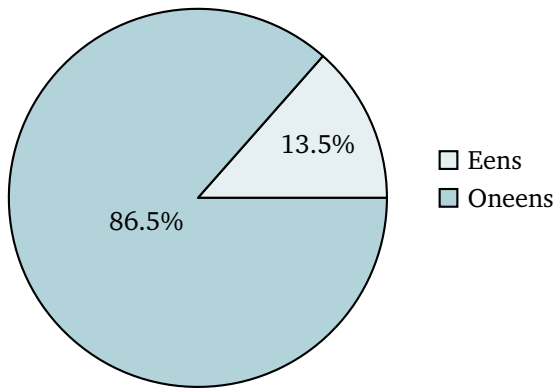
Figuur 12: Ik wil geen opgebouwde wachttijd verliezen en zal daarom niet snel een woning accepteren.



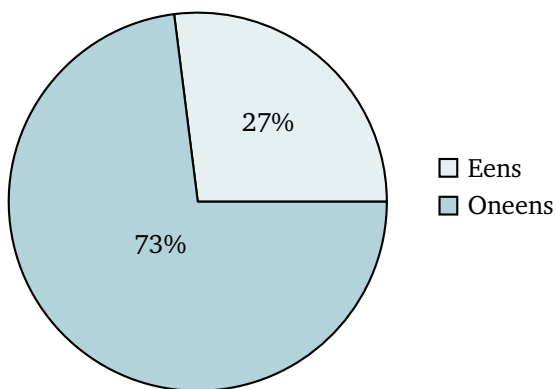
Figuur 13: Ik ben bereid om te verhuizen naar een woning die niet aan al mijn woonwensen voldoet, als ik daardoor sneller kan verhuizen.

⁸Hierbij zijn ook advertenties kijken al 'acties', naar de definitie in WoON 2018

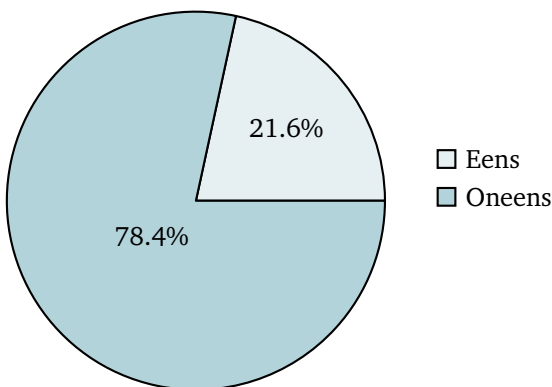
⁹ $n = 28$



Figuur 14: *Ik reageer vaak op woningen waar ik eigenlijk geen belangstelling voor heb.*



Figuur 15: *Ik vind de buurt en straat belangrijker dan de woning.*

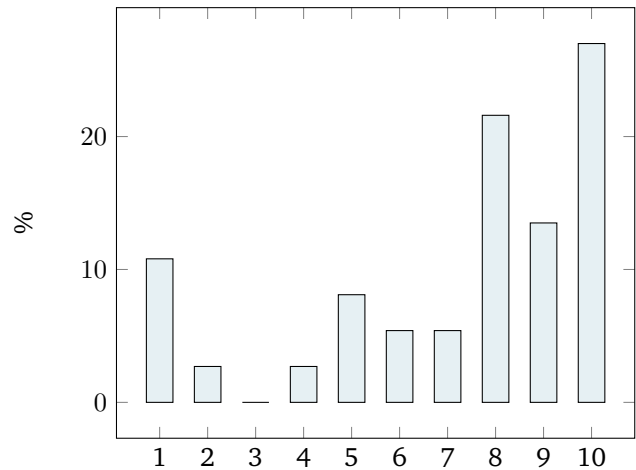


Figuur 16: *Ik vind het moeilijk om een woning te accepteren omdat ik hoop dat ik een betere woning kan krijgen.*

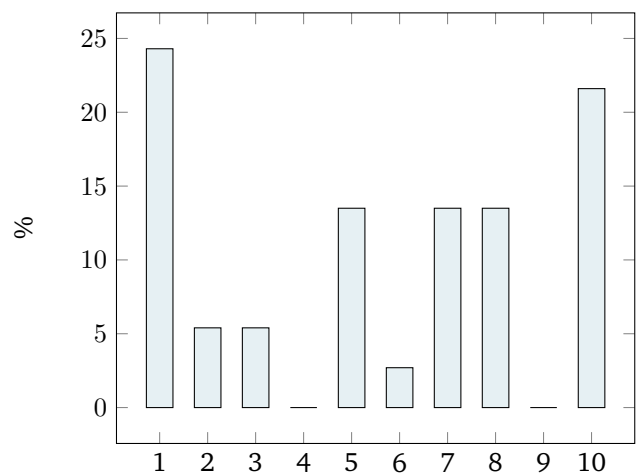
3.6 Praktijkvoorbeelden

De verdeling van de scores van ieder praktijkvoorbeeld is opgenomen in figuur 17 tot en met 23, waarbij 10 staat voor meest interessant en 1 voor minst interessant. Op de y-as zijn de percentages respondenten weergegeven.

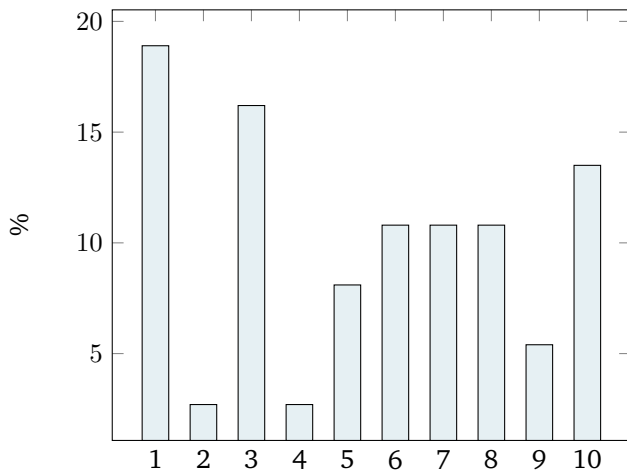
Er zijn verschillende patronen te zien in de resultaten. Ten eerste is er zeer weinig interesse in kamers in studentenhuizen. Ook de maatschappelijke woonvorm en studio zijn niet erg populair. De woonvormen met de meeste interesse zijn de eengezinswoning en het appartement. Voor de recreatiewoning en de tinyhouse geldt dat de meningen zijn verdeeld.



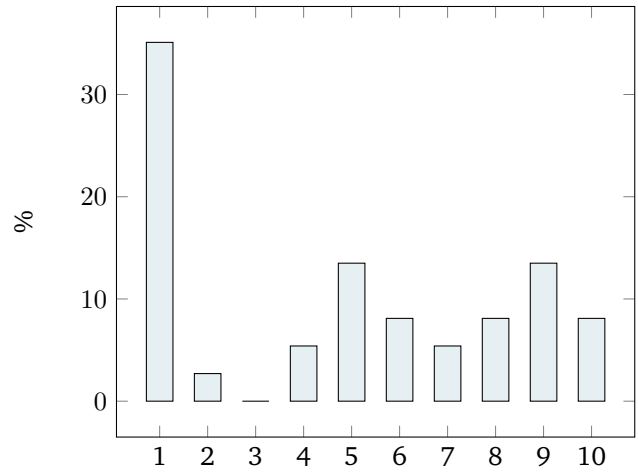
Figuur 17: *Eengezinswoning*



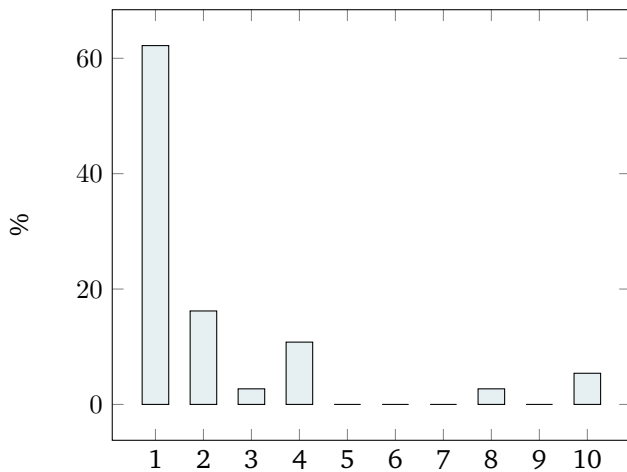
Figuur 18: *Tinyhouse*



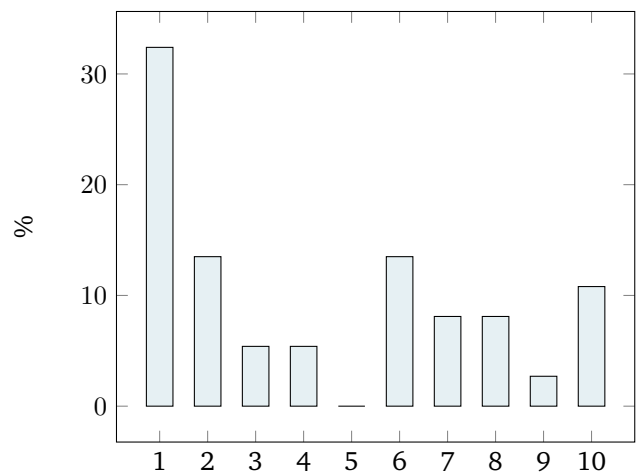
Figuur 19: Recreatiewoning



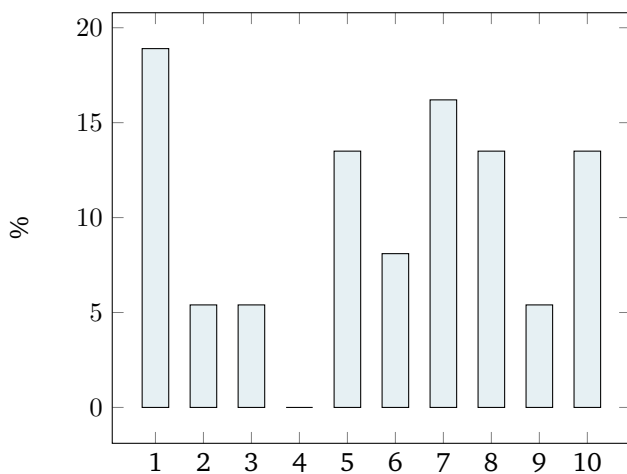
Figuur 21: Maatschappelijke woonvorm



Figuur 20: Kamer in studentenhuus



Figuur 22: Studio



Figuur 23: Appartement

4 Conclusie

4.1 Conclusie en discussie

Er zijn drie patronen die zichtbaar worden in de resultaten van de vragenlijst. Ten eerste wordt bevestigd dat bijna alle woningzoekenden een toekomstig huishouden bestaande uit 1 of 2 personen zullen hebben. Hoewel dit resultaat enigszins viel te verwachten, geldt voor bijna alle respondenten dat zij op zoek zijn naar een kleinere woning.

Ten tweede geven de reacties op de open vragen weer dat de nood hoog is. Uit de antwoorden blijkt dat vrijwel alles al goed zou zijn, en dat met relatief weinig al genoeg zou worden genomen gegeven het schaarse woningaanbod. Hiertegenover staat wel dat meer onconventionele woonvormen zoals een tiny-house of een maatschappelijke woonvorm, op minder respectievelijk weinig animo kunnen rekenen.

Als derde geeft de vragenlijst een inzicht in de financiële situatie van woningzoekenden, zoals uiteengezet in paragraaf 3.2.

Hoewel we tevreden zijn met het aantal partici-

panten, had het onderzoek beter kunnen zijn indien meer woningzoekenden hadden deelgenomen. We hadden hiervoor graag via UWOON ingeschrevenen op de hoogte willen stellen van de vragenlijst, maar in verband met de AVG was dit niet mogelijk, waardoor relatief weinig woningzoekenden ingeschreven op de wachtlijst voor sociale huurwoningen de vragen hebben beantwoord. Desalniettemin denken we dat de resultaten voldoende betrouwbaar zijn om een ruwe weergave van de woonwensen van jongeren in Ermelo te geven.

4.2 Vervolg

We hopen dat deze publicatie bijdraagt aan (1) het opnieuw aankaarten en in beeld brengen van het tekort aan woningen voor jongeren en (2) een ruw inzicht geeft in wat jongeren belangrijk vinden bij het zoeken van een woning.