

Onderzoeksrapport
'Woonbehoefte starters'

Inwonerspanel
'Eijsden-Margraten Spreekt'

Onderzoekperiode: Kwartaal 4 - 2017
Referentie: 15085

Onderzoeksrapport 'Woonbehoefte starters'

Inwonerspanel 'Eijsden-Margraten Spreekt'

Datum: woensdag 31 januari 2018

Referentie: 15085

Moventem

T 0575 84 3738

E info@moventem.nl

W www.moventem.nl

Projectteam:

Carien Ensing MSc.

Luc Oonk MSc.

Moventem is aangesloten bij de Nederlandse Marktonderzoek Associatie (MOA), Center for Information Based Decision Making & Marketing Research. Moventem is tevens aangesloten bij the World Association of Opinion & Marketing Research Professionals (ESOMAR).

Dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Ondanks deze uiterste zorgvuldigheid kan het voorkomen dat informatie fout en/ of onvolledig is. Moventem is niet aansprakelijk voor enige directe of indirecte schade die zou kunnen ontstaan door het gebruik van de aangeboden informatie.



Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	5
1.1	ACHTERGROND EN METHODIEK.....	5
1.2	RESPONS EN STATISTISCHE BETROUWBAARHEID.....	5
1.3	LEESWIJZER.....	6
2	RESULTATEN.....	8
2.1	VERHUISMOTIEVEN.....	8
2.2	TYPE WONING DAT MEN ZOEKT.....	9
2.3	ONDERNOMEN ACTIES EN PROBLEMEN BIJ VINDEN WONING.....	11
2.4	GEMEENTELIJKE STARTERSLENING.....	13
2.5	VOORKEURSLOCATIE WONEN.....	14



Inleiding

1 Inleiding

In dit beschrijvende rapport worden resultaten gepresenteerd van een onderzoek naar 'Woonbehoefte starters' ten behoeve van gemeente Eijsden-Margraten. Het onderzoek is in december 2017/ januari 2018 uitgevoerd, in nauwe samenwerking met de gemeente Eijsden-Margraten. Dit hoofdstuk gaat in op de achtergrond en methodiek van het onderzoek, en de respons & statistische betrouwbaarheid. Het hoofdstuk sluit af met een leeswijzer voor de rest van het rapport.

1.1 Achtergrond en methodiek

Het gemeentebestuur van Eijsden-Margraten hecht veel waarde aan de meningen, ideeën en denkracht van haar inwoners. Via het in februari 2016 opgerichte inwonerspanel 'Eijsden Margraten Spreekt' wordt een brede groep inwoners om input gevraagd over onderwerpen die spelen in de gemeente (voor meer informatie zie de website: www.eijsden-margratenspreekt.nl).

1.1.1 Onderzoek woonbehoefte starters

Ter voorbereiding van het opstellen van de nieuwe gemeentelijke woonvisie 2018-2025 wil de gemeente de woonbehoefte van jonge starters tussen de 18 en 35 jaar achterhalen. De resultaten worden meegenomen in het opstellen van de visie, om de toekomstige woonvoorraad zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte.

Gezien de aard van het vraagstuk rondom de woonbehoefte, is een kwantitatieve onderzoeksmethode gehanteerd. Met kwantitatief onderzoek worden gegevens verkregen over percentages en verhoudingen binnen een populatie. Om statistisch verantwoorde uitspraken te mogen doen, dient een minimaal aantal respondenten hun mening te geven; de steekproef. Als de steekproef een bepaalde omvang en kenmerken heeft (betrouwbaar, nauwkeurig, representatief), kunnen uitspraken gegeneraliseerd worden naar de populatie. Voor het

bevragen van de inwoners is gebruik gemaakt van het inwonerspanel en een open link. Via het panel zijn alleen de deelnemers tussen de 18 en 35 jaar uitgenodigd. Daarnaast heeft de gemeente 2000 brieven op a-selecte wijze verstuurd naar inwoners in deze leeftijdscategorie. In de brief werd verwezen naar de open link naar de vragenlijst waarmee men aan het onderzoek kon deelnemen. De gebruikte vragenlijst is weergegeven in bijlage 1 van het bijlagenboek.

1.2 Respons en statistische betrouwbaarheid

Omdat de doelgroep van het onderzoek bestaat uit inwoners tussen de 18 en 35 jaar, is alleen deze specifieke groep (200 van de 1390 panelleden) uit 'Eijsden-Margraten Spreekt' benaderd. Om de resultaten aan te vullen, heeft de gemeente 2000 willekeurige inwoners van deze leeftijd uitgenodigd via een brief. In totaal hebben 219 inwoners de vragenlijst ingevuld, een response-rate van 10% [$219/2200 \cdot 100\% = 9,95$].

1.2.1 Betrouwbaarheid en nauwkeurigheid

Elke steekproef geeft afwijkingen ten opzichte van de werkelijkheid, maar de uitkomsten moeten een zo goed mogelijk beeld geven van de populatie. In kwantitatief onderzoek is het gebruikelijk om te spreken van een statistisch betrouwbaar verschil, als de afwijking zo groot is dat deze niet door toeval wordt veroorzaakt. Een betrouwbare meting zal bij een herhaling op dezelfde wijze en op hetzelfde moment een sterk vergelijkbare score opleveren. Het betrouwbaarheidsniveau is gedefinieerd als 1 (100%) minus het significantieniveau. Het is gangbaar uit te gaan van een significantieniveau van 5%.

Met het aantal inwoners dat heeft deelgenomen (219) kunnen met 95% betrouwbaarheid en 6,5% nauwkeurigheid uitspraken worden gedaan op een algemeen niveau. Dit houdt in dat wanneer 50% van de respondenten antwoord 'A' geeft, dit in werkelijkheid met 95% zekerheid tussen 43,5% en 56,5% ligt.

1.2.2 Kenmerken panel & steekproef

De resultaten van de inwoners zijn gewogen naar kern en geslacht. Hiermee zijn de resultaten gecorrigeerd om de mogelijke invloed van de niet geheel representatieve steekproef weg te nemen. Dit is een gangbare werkwijze in statistisch kwantitatief onderzoek. Omdat de doelgroep al een specifieke leeftijdscategorie omvat, was de variabele 'leeftijd' zonder weging al voldoende representatief. De steekproef is nader omschreven in bijlage 2, evenals het proces rondom het wegen.

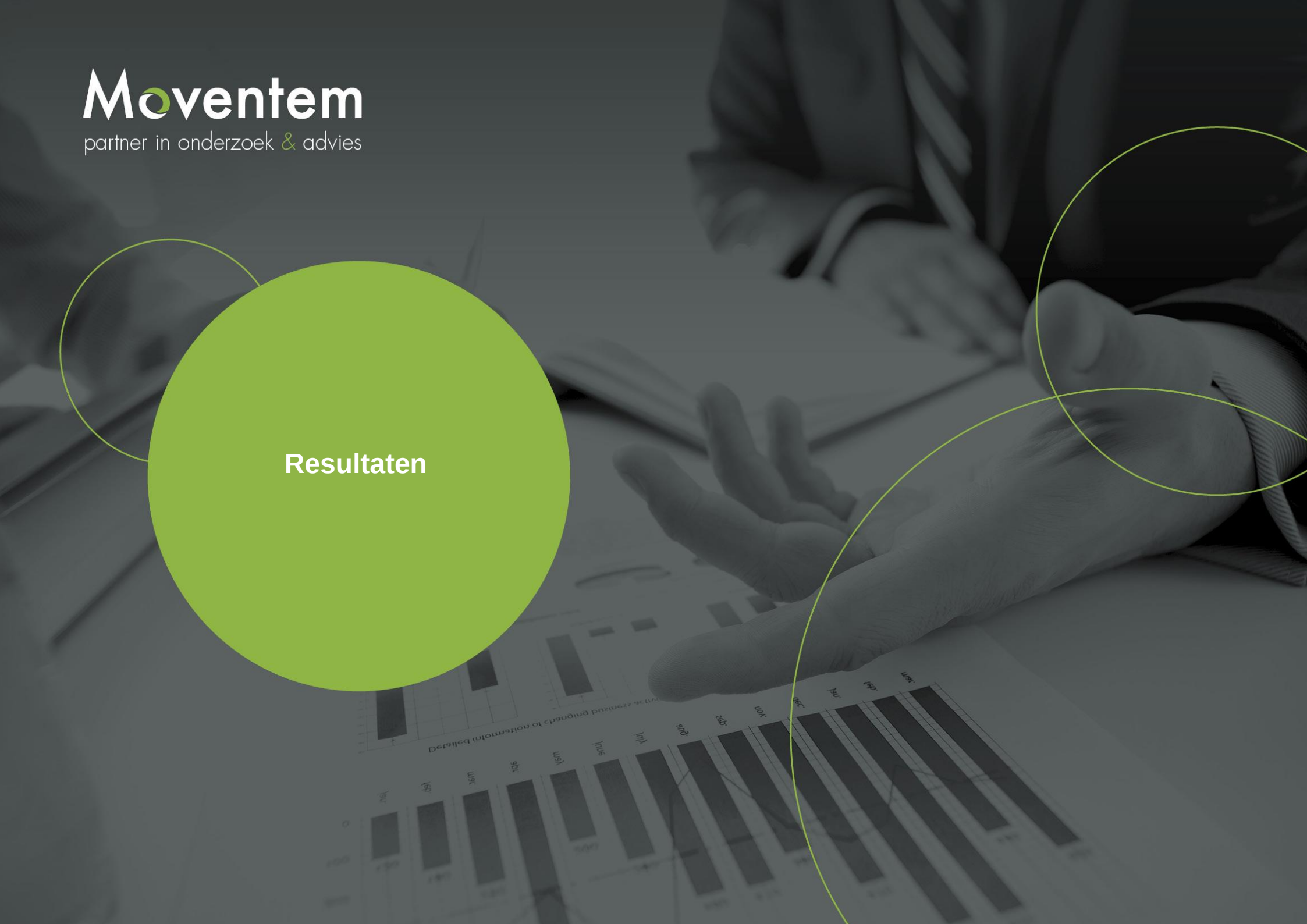
1.3 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk (2) gaat in op de resultaten van het onderzoek. In de tekst wordt naar figuren verwezen. Deze figuren worden in de betreffende paragrafen weergegeven.

Er is een aantal open vragen gesteld aan de respondenten. Deze antwoorden zijn zo veel mogelijk gecategoriseerd

Door routes in de vragenlijst en vragen waarbij meerdere antwoorden mogelijk zijn, kan het voorkomen dat het aantal respondenten en/of het aantal antwoorden niet overal gelijk is in deze rapportage. Bovendien zijn de resultaten van het onderzoek gewogen naar kern en geslacht. Om deze redenen wordt ter volledigheid bij de resultaten aangegeven hoeveel respondenten ('n') de betreffende vraag hebben beantwoord. Door afrondingsverschillen telt niet alles op tot 100%.





Resultaten

2 Resultaten

In dit beschrijvende hoofdstuk wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

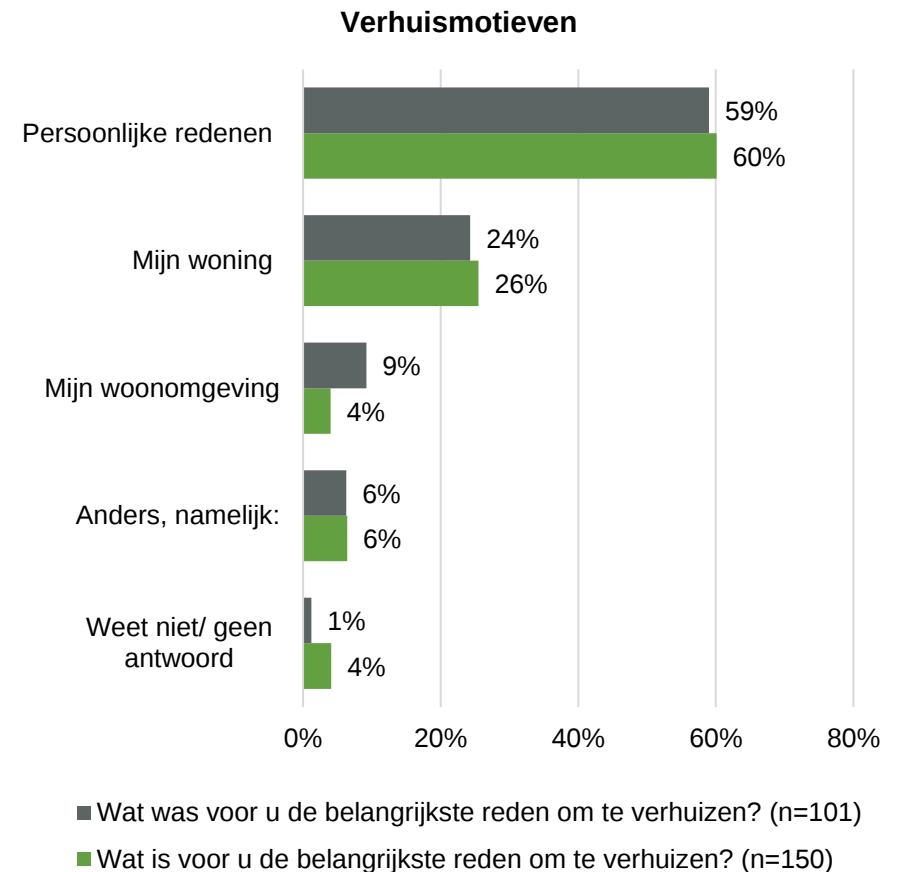
- Verhuismotieven
- Type woning dat men zoekt
- Ondernomen acties en problemen bij vinden woning
- Gemeentelijke starterslening
- Voorkeurslocatie wonen

2.1 Verhuismotieven

77% van de respondenten is de afgelopen 5 jaar verhuisd (53%) en/of is van plan binnen 5 jaar te verhuizen (54%). Daarnaast weet 14% (nog) niet of men binnen 5 jaar van plan is te verhuizen.

Aan respondenten die recent zijn verhuisd en niet meer bij hun ouders wonen en respondenten die (misschien) van plan zijn de komende 5 jaar de verhuizen, is gevraagd wat de belangrijkste reden was/is om te verhuizen.

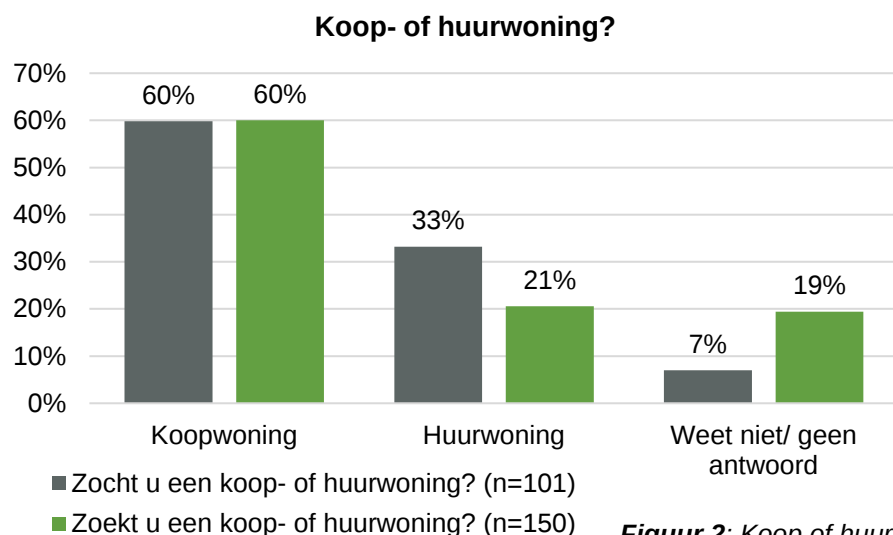
Uit figuur 1 blijkt dat voor een verhuizing in het verleden persoonlijke redenen (zoals uit huis gaan, samenwonen, verandering werk) in de meeste gevallen de belangrijkste reden was om te verhuizen. Hetzelfde geldt voor een mogelijke toekomstige verhuizing. Voor ongeveer een kwart geldt dat de woning (zoals te groot/ te klein/ te duur) de belangrijkste reden is om te verhuizen.



Figuur 1: Verhuismotieven

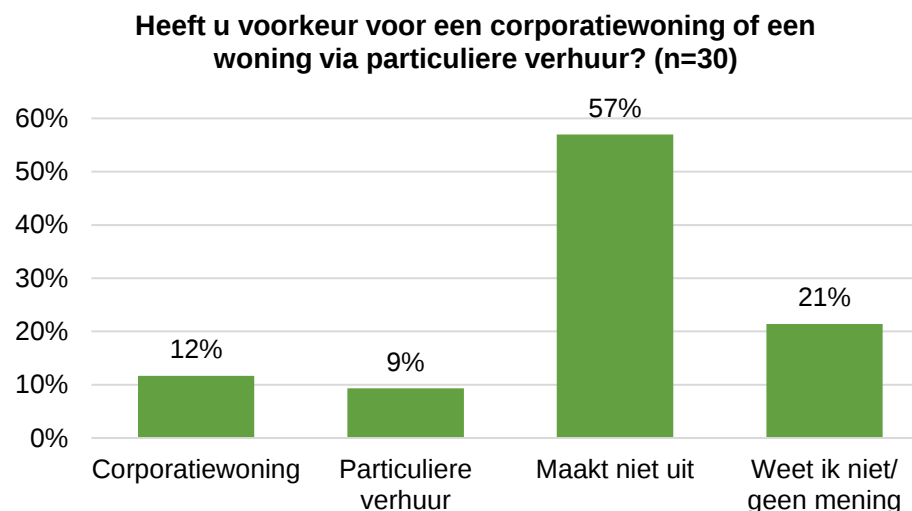
2.2 Type woning dat men zoekt

Tevens is gevraagd naar welk type woning men zocht (verhuizing afgelopen 5 jaar) en/of zoekt (verhuizing binnen 5 jaar). Eerst heeft men aangegeven of men een koop- of huurwoning wenst. 60% wil(de) een koopwoning (figuur 2), 33% zocht naar een huurwoning en respondenten die binnen 5 jaar wellicht gaan verhuizen zoeken in 21% van de gevallen een huurwoning. 19% weet het (nog) niet. De respondenten die naar een huurwoning zoeken hebben geen duidelijke voorkeur voor een corporatiewoning of particuliere verhuur (figuur 3). Voor de meeste respondenten (57%) maakt het niet uit. Vanwege het lage aantal respondenten dat deze vraag heeft beantwoord (30) zijn deze resultaten indicatief.



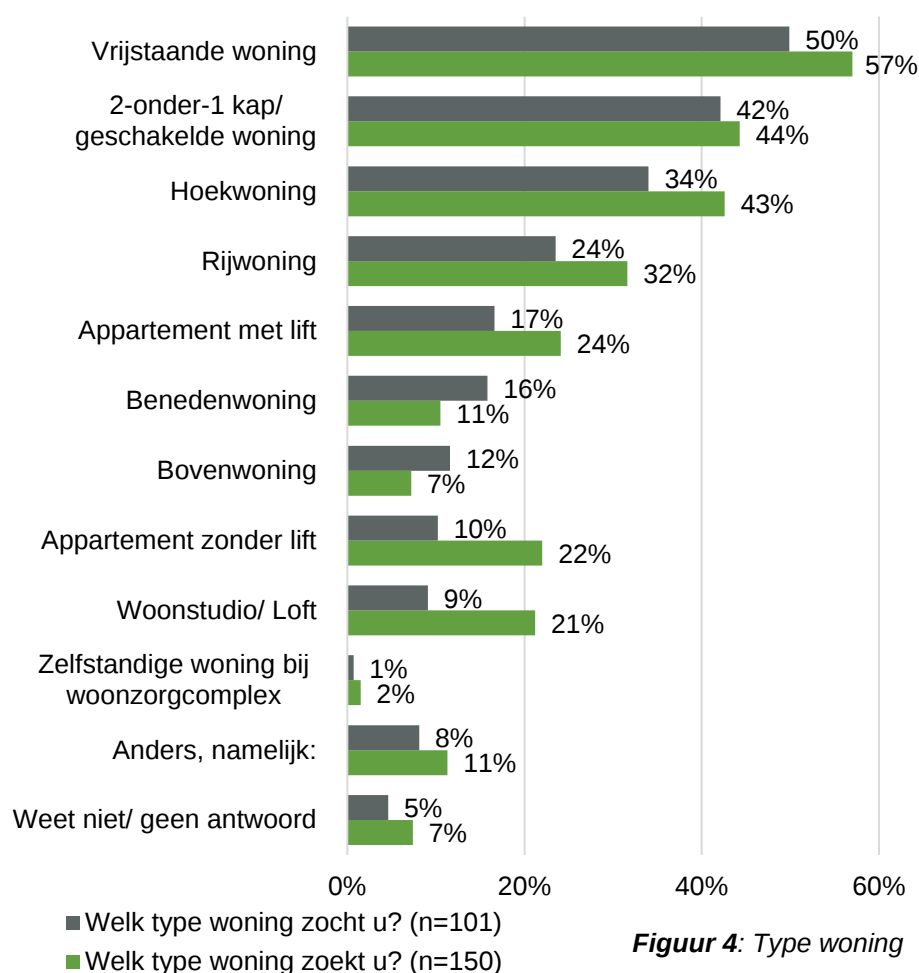
De belangrijkste redenen waarom men naar een koopwoning zocht/zoekt en niet naar een huurwoning zijn dat een hypotheek voordeliger is dan huur, een koopwoning wordt gezien als investering en dat de woning eigendom is van jezelf. Huren wordt in veel gevallen gezien als “het weggooien van geld”. De belangrijkste redenen waarom men naar een huurwoning zocht/zoekt en niet naar een koopwoning zijn

het hebben van te weinig budget, te jong zijn of nog studeren en voor het eerst samenwonen. Alle redenen zijn weergegeven in het bijlagenboek.

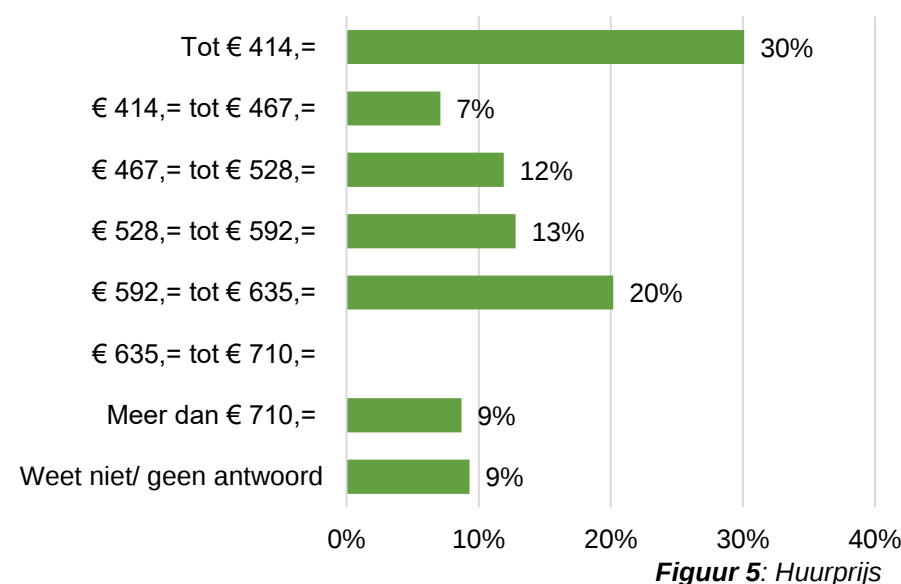
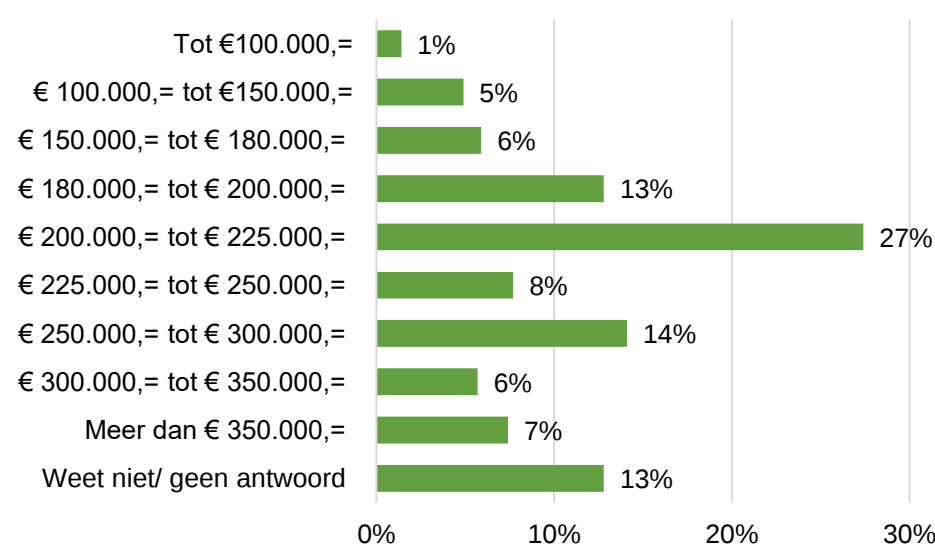


Figuur 3: Corporatiewoning of particuliere verhuur

Uit figuur 4 (op de volgende pagina) blijkt dat de meerderheid van de respondenten zocht (50%) of zoekt (57%) naar een vrijstaand huis. Opvallend is dat de respondenten die aangeven de komende 5 jaar wellicht te willen verhuizen vaker naar appartementen of studio's zoeken dan respondenten die de afgelopen 5 jaar zijn verhuisd. Ook naar een hoek-, rijwoning en vrijstaande woning wordt vaker gezocht. Respondenten die de komende 5 jaar misschien gaan verhuizen zoeken gemiddeld naar 2,8 verschillende typen woningen, terwijl mensen die de afgelopen 5 jaar zijn verhuisd gemiddeld naar 2,3 typen woningen keken.

Type woning (meerdere antwoorden mogelijk)**Figuur 4: Type woning**

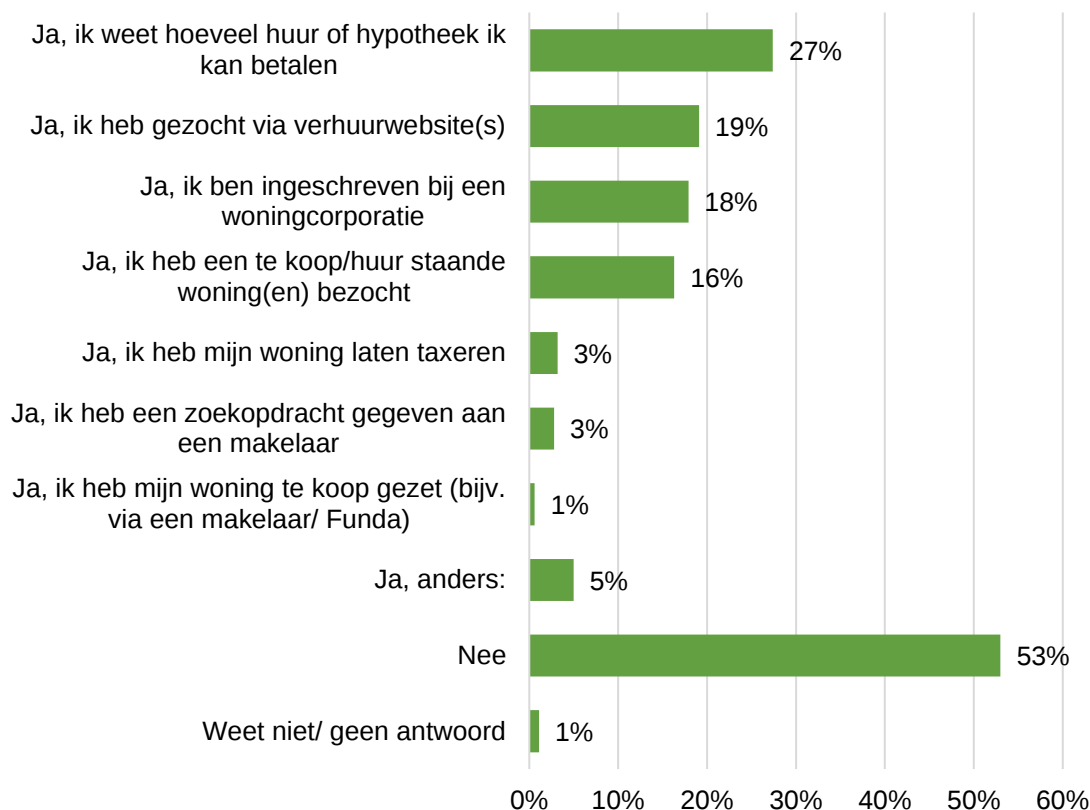
In figuur 5 is weergegeven hoeveel respondenten die een huurwoning zoeken maximaal per maand willen betalen aan huur. Vanwege het lage aantal respondenten dat een huurwoning zoekt, zijn de resultaten voor deze vraag indicatief. De meeste respondenten die een koopwoning zoeken, zoeken in de categorie tussen €200.000,- en €225.000,- (27%), zie figuur 6.

Wat wilt u per maand maximaal aan huur betalen? (n=30)**Figuur 5: Huurprijs****In welke prijscategorie zoekt u een koopwoning? (n=93)****Figuur 6: Prijscategorie koopwoning**

2.3 Ondernomen acties en problemen bij vinden woning

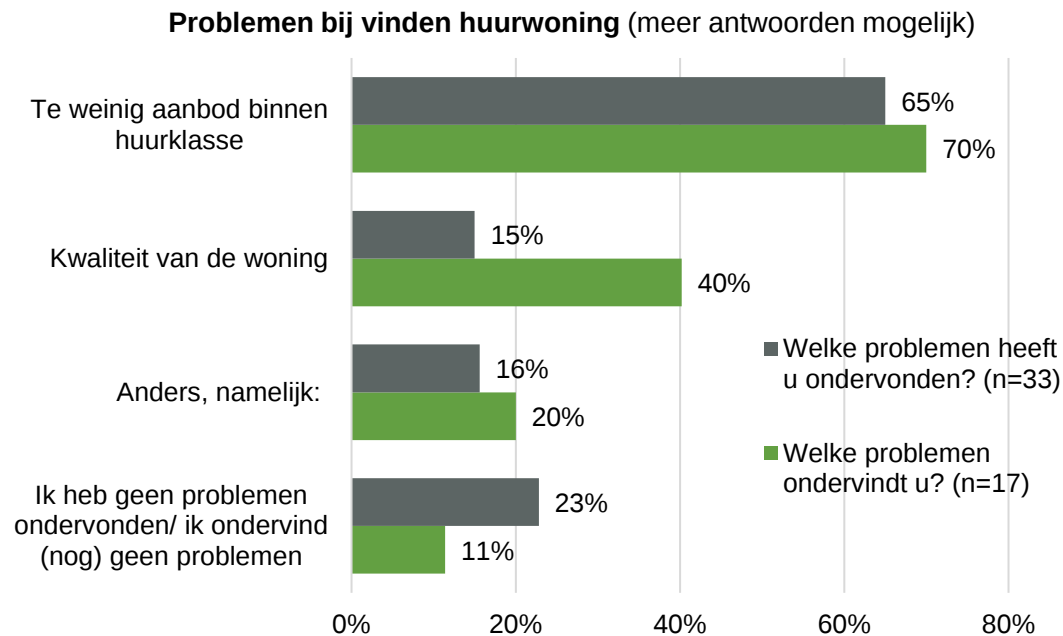
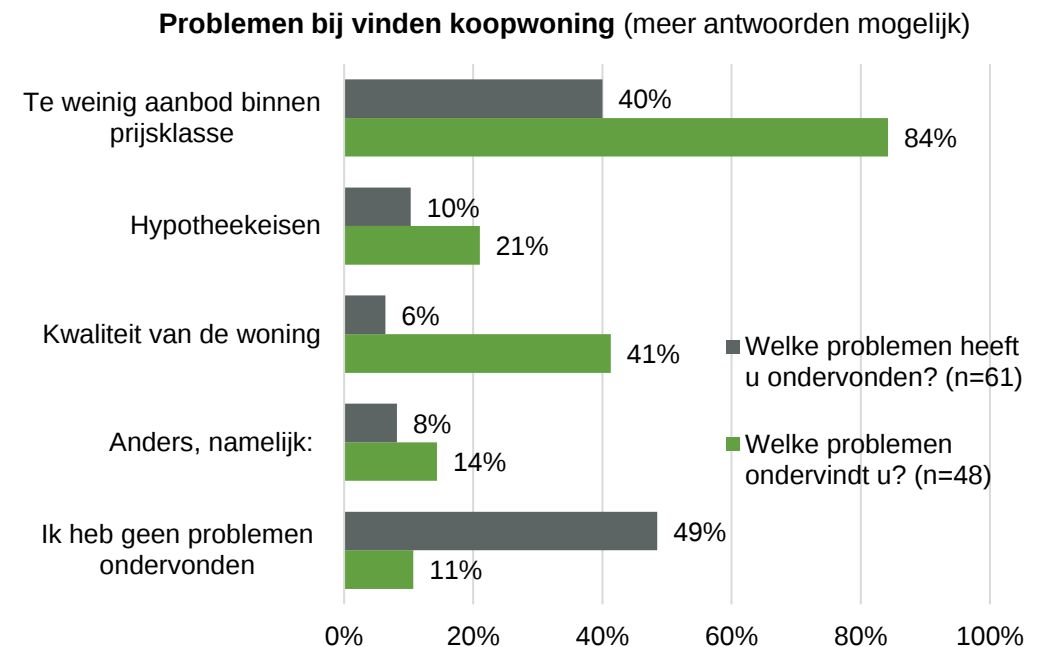
Van de respondenten die wellicht binnen 5 jaar gaan verhuizen, heeft iets minder dan de helft al concrete stappen gezet om hun verhuishwens te realiseren (figuur 7). 27% weet hoeveel huur of hypotheek men kan betalen, 19% heeft gezocht naar woningen via verhuurwebsites, 18% heeft zich ingeschreven bij een woningcorporatie en 16% heeft woningen bezocht.

Heeft u reeds concrete stappen gezet om uw verhuishwens te realiseren? (n=150) Meer antwoorden mogelijk



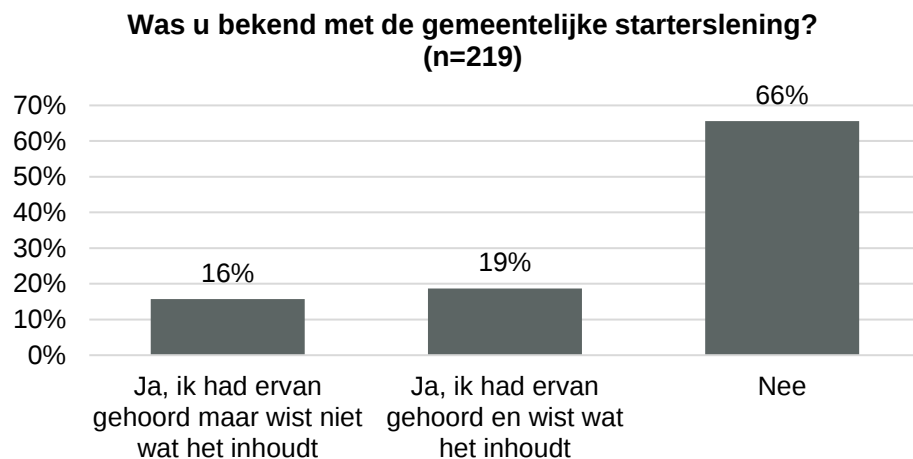
Figuur 7: Concrete stappen realiseren verhuishwens

Tevens is gevraagd of men problemen ondervindt of heeft ondervonden bij het vinden van een woning. De vragen zijn gesteld aan respondenten die de afgelopen 5 jaar verhuisd zijn en respondenten die reeds concrete stappen hebben gezet om hun toekomstige verhuishwens te realiseren. Uit de resultaten in figuur 8 en 9 (op de volgende pagina) blijkt dat de meerderheid van deze groep respondenten aangeeft dat er te weinig aanbod binnen de huur/prijsklasse is. Uit het verschil tussen verhuizingen in het verleden en toekomstige verhuizingen blijkt dat men, vooral voor koopwoningen, meer problemen ondervindt dan tot maximaal 5 jaar geleden. Zo vond 40% dat er te weinig aanbod was binnen de prijsklasse bij een verhuizing tot maximaal 5 jaar geleden. Respondenten die stappen hebben ondernomen om binnenkort te verhuizen ervaren in 84% van de gevallen problemen met betrekking tot het aanbod. Vanwege het lage aantal respondenten dat zocht/zoekt naar een huurwoning, zijn deze resultaten indicatief.

**Figuur 8:** Problemen vinden huurwoning**Figuur 9:** Problemen vinden koopwoning

2.4 Gemeentelijke starterslening

Om starters op de koopwoningenmarkt een handje te helpen is er de starterslening. De gemeente Eijsden-Margraten is één van de gemeenten die startersleningen verstrekt. Deze lening overbruggt het verschil tussen datgene wat een huizenkoper – bij een commerciële kredietverstrekker, zoals een bank – maximaal kan lenen onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voorwaarden en de aankoopprijs van de woning. Respondenten is gevraagd of zij bekend waren met deze lening. 35% is hiermee bekend, waarvan 19% ook weet wat het inhoudt (figuur 10).



Figuur 10: Bekendheid gemeentelijke starterslening

Ook hebben respondenten aangegeven of ze denken dat de startersregeling voor hen mogelijkheden biedt om sneller een woning te kunnen kopen (figuur 11). De meerderheid (54%) geeft aan dat (nog) niet te weten. Voor 16% helpt de regeling, vooral omdat er in dat geval financieel net iets meer mogelijk is. Respondenten noemen als voordeel onder andere dat het verschil tussen de hypotheek en de aankoopprijs van een woning overbrugd kan worden, dat er minder eigen kapitaal nodig is en dat er op deze manier meer ruimte is om een verbouwing te

financieren. Dit laatste punt wordt echter ook genoemd als reden waarom de starterslening geen mogelijkheden biedt om een woning te kunnen kopen. Een quote: *“De woning zelf kopen was geen probleem. De starterslening biedt echter geen hypotheek voor verbouwingen.”*. De meest voorkomende reden waarom de startersregeling respondenten niet helpt is omdat een groot deel van deze groep al een woning bezit. Ook geeft een groot deel aan dat ze zelf over voldoende financiële middelen bezitten of dat de woning te duur is.

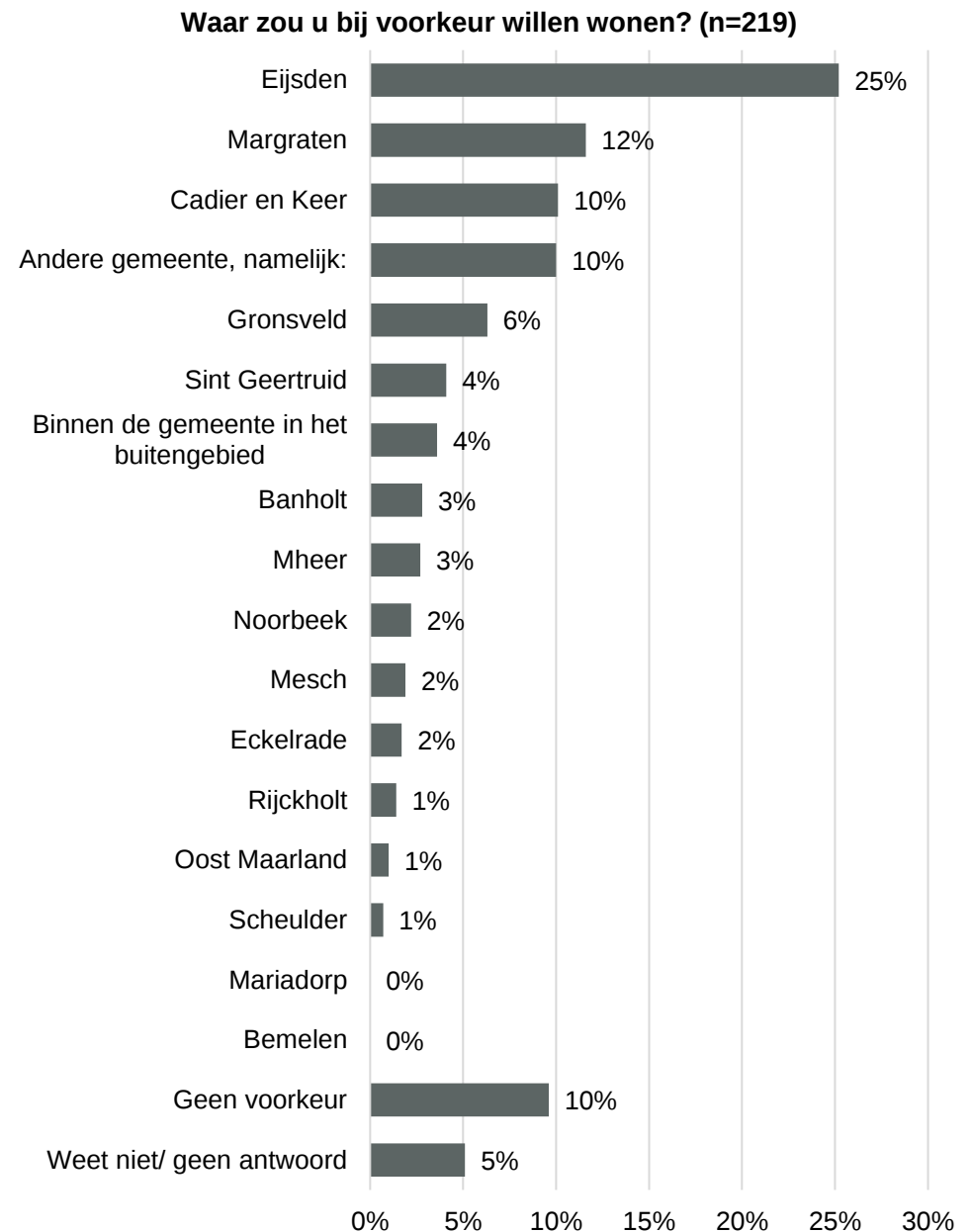


Figuur 11: Mogelijkheden starterslening

2.5 Voorkeurslocatie wonen

Tot slot hebben de respondenten via een uitrolmenu waarin alle kernen genoemd worden aangegeven waar men bij voorkeur zou willen wonen. Een kwart van de respondenten geeft aan het liefst in de kern Eijsden te wonen. 12% heeft Margraten als voorkeur en 10% Cadier en Keer. Tevens geeft 10% aan het liefst in een andere gemeente te willen wonen, voornamelijk in Maastricht.

Daarna is gevraagd of men bereid is hun gewenste woning te kopen of huren in een andere kern dan die van hun voorkeur. Hiertoe is 42% bereid. Ook is gevraagd of ze bereid zijn hun gewenste woning te kopen of te huren in een andere gemeente dan Eijsden-Margraten. Hiertoe geeft 40% aan bereid te zijn. Respondenten die problemen ondervinden of ondervonden bij het vinden van een woning met betrekking tot het aanbod en kwaliteit van woningen zijn minder bereid een geschikte woning te zoeken in een andere gemeente (35%) dan respondenten die geen problemen hebben ondervonden met betrekking tot aanbod en/of kwaliteit (43%). Toelichtingen op deze vragen zijn weergegeven in het bijlagenboek.



Figuur 12: Voorkeurslocatie