

Woonwensen- en behoefteonderzoek onder jongvolwassenen in de gemeente Oost-Gelre



14 september 2016

Ludan Schmid	XpertiseWonen
Eric Hol	Invisor omgevingsmanagement
Lennart Homan	Bureau HHM

Inhoudsopgave

1. Aanleiding.....	3
2. Doelstelling.....	3
3. Aanpak.....	3
4. Samenvatting.....	5
5. Demografische analyse jong volwassenen Oost Gelre.....	11
5.1 Algemeen.....	11
5.2 Werkwijze.....	11
5.3 Migratiesaldo jongeren	11
5.4 Groeiprognose leeftijdscohort 15 tot 30 jaar.....	13
5.5 Jongeren in huishoudens.....	14
5.6 Kwantitatieve behoefte aan woningen leeftijdscohort 15 tot 30 jaar.....	18
5.7 Kwalitatieve behoefte aan woningen leeftijdscohort 15 tot 25 jaar	18
6. Visie woningmarktprofessionals	20
6.1 Visie makelaars en ontwikkelaar	20
6.2 Visie woningcorporaties	23
7. Uitkomsten enquête.....	26
7.1 Jongeren woonachtig in Oost-Gelre.....	26
7.2 Jongeren die in Oost-Gelre hebben gewoond, maar hier niet meer woonachtig zijn	31
7.3 Jongeren met een beperking woonachtig in Oost-Gelre	35
8. Conclusies en aanbeveling	40

1. Aanleiding

In deze rapportage beschrijven we de uitkomsten van het onderzoek naar de woonwensen van en het woningaanbod voor jong volwassenen in de gemeente Oost Gelre. Door de gemeente is aangegeven dat dit onderzoek een goede aanvulling zou zijn op de woonvisie en het onderzoek Levensloopbestendige Wijk, waarbij hoofdzakelijk is ingezoomd op de senioren.

Gezien de op gang zijnde ontgroening binnen de gemeente en de wens om juist jong volwassenen binnen de gemeentegrenzen te huisvesten (vanuit vitaliteitsgedachte) is een goed beeld van de kwantitatieve ontwikkeling in combinatie met de woonbehoeften van en het woningaanbod voor deze doelgroep van groot belang.

2. Doelstelling

Dit onderzoek is er op gericht om de volgende zaken in kaart te brengen over de woonbehoefte van jongeren en de relatie met het beschikbare woningaanbod.

- Hoe wonen jongeren nu?
- Zijn jongeren voornemens in de huidige woonplaats/gemeente te blijven wonen? zijn
- Zo ja, waarom?
- Zo nee, wat is daarvan de oorzaak en wat zou de gemeente moeten bieden om hen
- wel binnen de gemeentegrenzen te huisvesten?
- Is er binnen de woonplaats/gemeente voldoende woningaanbod dat aansluit op de
- woonwensen en portemonnee van jongeren?
- Wat is de woonwens van jongeren en welk budget hoort daarbij?

Naast dit kwalitatieve onderzoek is het ook wenselijk om meer gevoel te krijgen bij de kwantitatieve kant van de huidige en verwachte ontwikkelingen, met betrekking tot jongerenhuisvesting. In onze aanpak houden we met beiden rekening.

3. Aanpak

Het onderzoek bestaat uit vier onderdelen:

1. Enquête doelgroepen
2. Gesprekken woningmarktprofessionals
3. Analyse demografie en ontwikkeling doelgroepen tot 2025
4. Afstemming en conclusies

1. Enquête doelgroepen

In onze aanpak onderscheiden wij 3 doelgroepen:

- Jongeren woonachtig in Oost-Gelre.
- Jongeren die in Oost-Gelre hebben gewoond, maar hier niet meer woonachtig zijn.
- Jongeren met een beperking woonachtig in Oost-Gelre.

Onder deze doelgroepen nemen we een enquête af om daarmee de actuele woonbehoefte en woonwensen te achterhalen. De enquête heeft uitgestaan tussen donderdag 16 juni en zondag 15 juli. De enquêtes voor de jongeren zijn verspreid via social media en via verschillende websites,

waaronder de website van de gemeente Oost-Gelre. De enquête voor de jongeren met een beperking is verspreid via zorgaanbieders.

Met deze enquêtes willen we een antwoord krijgen op de eerder genoemde vragen.

2. Gesprekken woningmarktprofessionals

Om het beeld van de woningmarktprofessionals te schetsen ten aanzien van de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte van deze doelgroep zijn gesprekken gevoerd met de volgende partijen:

- Steentjes Makelaardij
- Pro Wonen
- De Woonplaats
- Theo Gerretsen planontwikkelaar VOG beheer
- Scheers & Roes Makelaars

Met de zorgaanbieders is tijdens het onderzoek Levensloopbestendige Wijk contact geweest. Tijdens deze contacten is nadrukkelijk de huisvesting voor jongeren met een beperking ter sprake gekomen. De volgende zorgaanbieders zijn, naast de Wmo-raad, geconsulteerd bij het opstellen van de vragenlijsten geconsulteerd.

- GGNet
- Estinea
- De Lichtenvoorde
- MCE-zorg

3. Analyse demografie en ontwikkeling doelgroepen tot 2025

Door middel van deze analyse ontstaat een beeld van het aantal jong volwassenen dat de afgelopen jaren zelfstandig de woningmarkt op ging en zich binnen/buiten de gemeentegrenzen heeft gehuisvest. Ook schetsen we een reëel beeld van de (kwantitatieve) ontwikkeling van het aantal jong volwassenen in Oost Gelre tot 2025 en maken we een inschatting van het aantal benodigde woningen voor deze doelgroep. Dat kunnen we vervolgens afzetten tegen het bestaande aanbod.

4. Afstemming en conclusies

Hierbij leggen we de uitkomsten van de vorige drie onderdelen naast elkaar waardoor heldere inzichten ontstaan over de benodigde kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad voor deze doelgroep. Tevens geven we een beeld van de randvoorwaarden voor jong volwassenen om zich binnen de gemeentegrenzen te huisvesten en brengen we in kaart of het beeld van de professionele instellingen (woningcorporatie/zorginstelling) over het benodigd aantal woningen voor deze doelgroep en de kwaliteit aansluit bij de woonwensen van de jong volwassenen.

In deze rapportage gaan we achtereenvolgens in op de volgende onderdelen:

- De uitkomsten van de data-analyse
- De uitkomsten van de gesprekken met de professionele instellingen
- De uitkomsten van de verschillende vragenlijsten.
- De conclusies en bijbehorende aanbeveling.

4. Samenvatting van het onderzoek

In opvolging op het afgeronde onderzoek- en implementatietraject “Levensloopbestendige wijk” is het projectteam Levensloopbestendige Wijk gevraagd om een kwalitatieve en kwantitatieve bepaling te doen naar de behoefte aan huisvesting voor jong volwassenen in de gemeente Oost Gelre versus het aanbod voor deze doelgroep. Dit is een aanvulling op het eerdere onderzoek waarbij de focus lag op senioren

In Oost Gelre is er al jaren sprake van een negatief migratiesaldo onder jong volwassenen. Het gemiddelde negatieve migratiesaldo over de beschouwde periode van 1988 t/m 2014 bedraagt ongeveer -115 personen per jaar in de leeftijdscategorie 15 tot 30 jaar.

Als we de komende jaren uitgaan van een negatief migratiesaldo in deze leeftijdscategorie van -100 personen per jaar dan neemt het aantal inwoners van Oost Gelre tussen de 15 en 30 jaar tot 2021 nog licht toe om vervolgens jaarlijks af te nemen. Bij een negatief migratiesaldo van 125 op jaarbasis ligt dit omslagpunt al bij 2020.

Het migratiesaldo van gemiddeld -125 personen/jaar lijkt daarbij voor de langere termijn het meest waarschijnlijk en hebben we daarom in dit onderzoek genomen als reëel uitgangspunt. Onder dit scenario zijn tot en met 2021 in totaal ca. 16 woningen nodig. Gelet op het inkomen van het leeftijdscohort 15-30 jaar in Oost Gelre zijn dit hoofdzakelijk huurwoningen.

In de twee jaar tussen 2021 en 2023 zullen er volgens onze analyse echter ca. 19 woningen vrijkomen en is de behoefte aan woningen voor dit leeftijdscohort uit de voorgaande periode weer geheel “gecompenseerd”.

Deze aantallen geven echter alleen een beeld van het benodigd aantal woningen op basis van de toename/afname van het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 15 tot 30 jaar.

Als we deze benodigde aantallen afzetten tegen het totaal van 250 benodigde woningen in Oost Gelre tot 2025, conform het onderzoek Levensloopbestendige Wijk, dan wordt duidelijk dat het voor de doelgroep jong volwassenen om een beperkt aandeel gaat.

Er is echter geen inzage in het eventuele ‘verborgen’ overschot of tekort aan woningen voor de doelgroep jong volwassenen op dit moment. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een actueel woningtekort dat niet direct zichtbaar is. Bijvoorbeeld doordat een aantal jongeren buiten de gemeente woont, maar dat eigenlijk niet had gewild. Of doordat thuiswonende jongeren, met de wens om zelfstandig te gaan wonen, daarvoor het geschikte aanbod missen. Ook kan er sprake zijn van jongeren die vanwege een tekort aan geschikte woningen in een woningtype of op een locatie wonen die niet overeenkomt met hun wens en/of (financiële) mogelijkheden.

Als deze jongeren hun woonwens niet kenbaar maken door zich bijvoorbeeld in te schrijven bij een woningcorporatie of makelaar is er sprake van een ‘verborgen’ behoefte.

Migratie van jongeren van en naar de gemeente Oost Gelre bepaalt in toenemende mate de demografische ontwikkeling van de gemeente, zeker nu er geen sprake meer is van autonome groei (via geboorteoverschot). Uit de historische reeksen van de migratie van jongeren van en naar Oost Gelre blijkt dat er al heel lang sprake is van een negatief migratiesaldo. Met name voor het leeftijdscohort 15-20 jaar lijkt er sprake van een licht negatieve trend.

Alle betrokken woningmarktexperts geven aan dat studie en werk de voornaamste redenen zijn voor jong volwassenen om de gemeente te verlaten. Het is moeilijk in de gemeente werk te krijgen op hbo-niveau en de aansluiting op het openbaar vervoernetwerk is matig. De bereikbaarheid van

Enschede en Arnhem worden in de toekomst beter, met als mogelijk gevolg dat mensen makkelijker in de gemeente kunnen blijven wonen.

4.1 Makelaars

De makelaars laten weten dat binnen de gemeente Oost Gelre, Lichtenvoorde het meest in trek is onder de jong volwassenen. Zowel voor koop als voor huur hebben de makelaars antwoord gegeven op de vraag of er voldoende aanbod is voor de jong volwassenen rekening houdend met hun budget:

Koop

Het aanbod van koopwoningen voor de doelgroep jong volwassenen in Lichtenvoorde en Groenlo is volgens de makelaars voldoende.

Met name voor Lichtenvoorde geldt echter wel dat het prijsniveau van de geschikte woningen wat te hoog is waardoor de aansluiting met deze doelgroep vaak ontbreekt. Aangezien er sprake is van voldoende aanbod zou de markt dit zelf moeten kunnen herstellen (prijscorrectie). Echter, een deel van de verkopers geeft aan wel te willen maar financieel gezien niet verder te kunnen zakken. Het toevoegen van koop eengezinswoningen in Lichtenvoorde in de prijsklasse tot 150.000,- euro met tuin en 2 tot 3 slaapkamers is volgens een van de makelaars dan ook erg wenselijk. Daardoor wordt er dus toch gesproken over een tekort aan (goedkope eengezins-)koopwoningen in Lichtenvoorde. Er staan in Lichtenvoorde wel een aantal koopappartementen leeg maar die liggen in het hogere prijssegment. Deze appartementen missen voor wat betreft de prijs de aansluiting met de jongere maar ook met de oudere doelgroep.

Met betrekking tot de koopmarkt in Groenlo wordt juist genoemd dat jongeren het nu luxe hebben vanwege het grote aanbod koopwoningen wat door de krimp alleen nog maar zal toenemen. Het woningaanbod sluit voor wat betreft de kenmerken voldoende aan op de doelgroep en het prijsniveau in Groenlo licht lager dan in Lichtenvoorde waardoor het aanbod daar beter aansluit op de portemonnee van de jong volwassene.

In de kleinere dorpen is er minder aanbod voor deze doelgroep (zowel koop als huur) met als gevolg dat veel jong volwassenen naar Groenlo of Lichtenvoorde vertrekken. De meeste jongeren blijven volgens de makelaars wel binnen de gemeente.

Huur

Op dit moment is er volgens de makelaars een tekort aan betaalbare huurwoningen en – appartementen in Groenlo en Lichtenvoorde. Het tekort aan huurwoningen bestaat volgens hen voornamelijk uit betaalbare huurappartementen (bij voorkeur met twee slaapkamers) onder de huurtoeslaggrens van 710 euro.

Daarbij wordt geadviseerd appartementen dusdanig flexibel te bouwen dat ze voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Vereiste kenmerken zijn dan de aanwezigheid van een lift, 65m² tot 75m² woonoppervlakte, buitenruimte en ligging nabij het centrum.

Vanwege de krimp zal de verkoop-/verhuurbaarheid in de toekomst afnemen. En het niet juist inspelen op de vaag van de jong volwassenen de ontgroening/krimp alleen maar meer in de hand werken, laat een van de makelaars in Lichtenvoorde weten.

4.2 Woningcorporaties

In de kleinere kernen van Oost Gelre is er volgens de corporaties voldoende woningaanbod beschikbaar. In Lichtenvoorde is het aantal reacties op een beschikbaar gekomen woning hoog wat duidt op een tekort aan geschikte woningen.

Het aantal reacties van gegadigden op beschikbaar gekomen huurwoningen in Groenlo is laag. Dat geldt niet alleen voor jong volwassenen maar ook voor de andere doelgroepen.

De huisvesting van statushouders zorgt wel voor meer druk op de huurmarkt. Dat gaat onder andere ten koste van het aanbod voor de leeftijdscategorie 23 jaar en ouder.

In Groenlo is de wachttijd voor een actief woningzoekende in alle gevallen korter dan een halfjaar terwijl de corporaties een jaar zien als een acceptabele wachttijd.

Beide corporaties hebben echter niet het idee dat er grote groepen jongeren de gemeente verlaten vanwege een tekort aan geschikt aanbod.

Het systeem van 'passend toewijzen' heeft ervoor gezorgd dat het belangrijkste zoekcriterium onder de doelgroep jong volwassenen is verschoven van woningtype naar huurprijs.

De wenselijke maandlast komt voor jongeren tot 23 jaar overeen met de maximale huurtoeslaggrens van 409,- euro per maand. Voor de categorie van 23 jaar en ouder ligt de meest gewilde huurprijs ter hoogte van de aftoppingsgrens van 586,- euro per maand.

Aangezien de meeste jongeren die in Oost Gelre zelfstandig gaan wonen 23 jaar zijn of ouder is er over het algemeen weinig reactie op huurwoningen met een huur tot 409,- euro per maand (de huurtoeslaggrens voor deze doelgroep). Daarnaast sluit de kwaliteit van deze appartementen vaak niet aan op hun wens. De corporaties verwachten dat de verhuurbaarheid van woningen voor de doelgroep tot 23 jaar in de (nabije) toekomst gelijk blijft.

Voor de overige woningen verwachten ze dat de aftoppingsgrens van 586,- euro van belang is. Voor woningen met een huur onder deze grens zal de verhuurbaarheid toenemen oftewel zal er krapte kunnen ontstaan. Voor de woningen met een huur boven deze grens zal de verhuurbaarheid waarschijnlijk afnemen. Dit is het effect van de verplichting per 1 januari 2016 passend toe te wijzen. Beide corporaties geven aan in kleine kernen niet meer te willen toevoegen, ook al blijkt er een actuele vraag naar bepaalde woningtypen. Volgens de lange termijnvisie is de woningvoorraad in de kleine kernen namelijk voldoende waardoor het toevoegen van woningen een tijdelijk positief effect heeft en daarna de leegstand alleen maar zal stimuleren.

In Lichtenvoorde en Groenlo zijn de corporaties wel bereid kleinschalig nieuw te bouwen, waarbij ProWonen aangeeft dat de vraag onder de doelgroep wel op voorhand goed moet zijn onderzocht waarop De Woonplaats aanvult dat hun uitgangspunt is vervangen of renoveren in plaats van toevoegen.

4.3 Enquête onder jong volwassenen, woonachtig in Oost Gelre

De vraag of de jongeren verhuisplannen hebben beantwoordde 77% met 'ja' waarvan maar liefst 40% plannen heeft om binnen 2 jaar te verhuizen. 33% vindt de ligging van de woning waar ze wonen of komen te wonen het belangrijkste, gevolgd door het type woning (appartement of huis met een tuin) en dan pas gevolgd door de prijs. De hoge waardering voor het aspect ligging, bij de keuze van een woning onder de doelgroep jong volwassenen, zou als gevolg kunnen hebben dat er onder deze doelgroep geen interesse is in woningen die juist voor hen geschikt of bedoeld zijn, maar voor hen niet de juiste ligging hebben.

Daarom is het van belang te achterhalen welke ligging deze doelgroep prefereert.

76% van de ondervraagden geeft daarbij aan de voorkeur te hebben voor een dorp (waartoe we Groenlo, ondanks de stadsrechten, ook rekenen). 10% laat weten liever in een stad te wonen en 14% heeft geen voorkeur.

Inzoomend op het gewenste dorp of de stad laat 34% weten de voorkeur te hebben voor een woonwijk, 31% voor het buitengebied 20% voor het centrum en 15% heeft geen voorkeur.

Als we nog verder inzoomen en we kijken naar het gewenste woningtype blijkt dat de vrijstaande woning verreweg het meest gewild is (maar liefst 49%), gevolgd door de 2-onder-1 kap/geschakelde woning (21%). Een appartement/flat geniet maar bij 14% de voorkeur. Dat we hiermee alleen de woonwensen hebben uitgevraagd zonder rekening te houden met de financiële mogelijkheden blijkt uit het feit dat maar 14% aangeeft meer dan 710,- euro per maand aan woonlasten te kunnen besteden en 12% tussen de 600,- euro en 710,- euro per maand. Bij 53% van de ondervraagden dienen de maandelijkse woonlasten onder de 600,- euro te liggen en 21% heeft hierover (nog) geen idee.

Op de vraag of ze een woning willen kopen of huren geeft 18% aan het niet te weten, 16% zou willen huren en 66% wil kopen waarvan 35% denkt dat ze dat ook financieel gezien kunnen waarmaken. Deze vragen geven ons het inzicht dat jong volwassenen in Oost Gelre bij voorkeur een vrijstaand huis kopen. Echter zal de betaalbaarheid er in veel gevallen toe leiden dat ze (eerst) in een huur appartement in het centrum terecht komen. We willen er nog wel op attenderen dat een relatief groot deel van de respondenten in de kleinere kernen woonachtig is (59%), wat op deze uitkomsten mogelijk van invloed kan zijn.

Maar liefst 48% (dus bijna de helft) van de geënquêteerde jong volwassenen denkt dat er in Oost Gelre niet voldoende aanbod is dat aansluit op hun wens en/of budget. Dit is een erg belangrijk signaal helemaal met in het achterhoofd het percentage van 77% van de jong volwassen die rondloopt met verhuisplannen en de 40% die dat binnen twee jaar wil realiseren.

Erg positief is dat maar liefst 83% laat weten bij voorkeur in Oost Gelre te willen blijven wonen, waarvan 53% aangeeft dat de werk of studie situatie daarop niet van invloed is.

De reden dat het grote aantal respondenten in Oost Gelre wil blijven wonen ligt met name aan de sociale kant. De aanwezigheid van het sociale netwerk en het feit dat het voor velen de geboortegrond is, worden genoemd als de belangrijkste redenen.

Dit positieve beeld van de sterke verbondenheid van de jeugd en de gemeente Oost Gelre wordt nog extra bevestigd doordat maar 21% laat weten de gemeente te willen verlaten op het moment dat er geen geschikt/betaalbaar woningaanbod voorhanden is.

4.4 Enquête onder jong volwassenen, niet meer woonachtig in Oost Gelre

Opvallend is dat 86% van de geënquêteerde jong volwassenen die buiten Oost Gelre woont op hbo of hoger niveau studeert of werkt (tegen 44% onder respondenten woonachtig in Oost Gelre). Op zich is dit goed verklaarbaar omdat werk en opleiding op dit niveau in Oost Gelre of de directe omgeving niet/nauwelijks mogelijk is. Dit zal waarschijnlijk wel zorgen voor een lager gemiddeld opleidingsniveau onder de jongeren, en de opvolgende generaties, die in Oost Gelre blijven wonen. Tenminste als Oost Gelre er niet in slaagt de vertrekkende hbo/wo student weer aan zich te binden. Op de vraag wat de doelgroep die Oost Gelre verliet het meest beviel aan Oost Gelre noemt het grootste deel het sociale netwerk (35%) gevolgd door gezelligheid/ gemoedelijkheid, rust/ruimte en het dorpse karakter. Ook onder de jongeren die zijn vertrokken zijn dit dus belangrijke waarden en daarmee een belangrijke aantrekkingskracht die moet worden gekoesterd en mogelijk versterkt.

De meest genoemde aspecten die bij de betrokken jeugd minder goed beviel aan Oost Gelre komen overeen met de in Oost Gelre wonende doelgroep te weten; het ontbreken van voorzieningen winkels, horeca, sport, en vrije tijd) en de decentrale ligging. Dit bevestigt het belang van het waarborgen van de kwaliteit en de kwantiteit van voorzieningen temeer omdat aan de decentrale ligging niets of nauwelijks iets kan worden gedaan.

46% van de respondenten die buiten Oost Gelre woont, geeft aan van plan te zijn weer in Oost Gelre te willen gaan wonen, waarvan dat bij 39% afhankelijk is van de omstandigheden (werk, studie, gezondheid). 7% geeft echter aan ongeacht de situatie terug te willen naar Oost Gelre. 25% van de respondenten wil niet terug en 29% weet het nog niet.

Dit betekent echter dat ca. 50% van de buiten Oost Gelre wonende jeugd terug wil keren.

Van de redenen die men opgeeft bij de vraag wat er moet gebeuren om de jongere naar Oost Gelre terug te laten keren is het grootste aandeel van de antwoorden beïnvloedbaar/realiseerbaar.

Behoud/toevoegen van voorzieningen, betaalbaar geschikt woningaanbod en meer levendigheid is voor 57% van de jongeren de 'voorwaarde' om terug te keren naar Oost Gelre.

Bij de Jongeren die terug zouden keren naar Oost Gelre is de plaats Lichtenvoorde het meest gewild (65%).

37% van de vertrokken respondenten denkt dat er te weinig geschikt woningaanbod is, 43% heeft geen idee en maar 20% denkt dat er wel voldoende geschikt woningaanbod in Oost Gelre aanwezig is. Daarnaast laat 68% van de buiten Oost Gelre wonende geënquêteerden weten dat ze om zich heen veel leeftijdsgenoten de gemeente Oost Gelre zien verlaten en 33% geeft aan te denken dat het ontbreken van geschikt woningaanbod hiervan de oorzaak is.

4.5 Jongeren met een beperking woonachtig in Oost-Gelre

De meeste jongeren met een beperking komen oorspronkelijk niet uit de gemeente Oost-Gelre en geven aan hier ook niet te willen blijven wonen. Belangrijkste reden is de afstand tot familie. Deze woont in de meeste gevallen buiten de gemeente Oost-Gelre. Een groot gedeelte van de jongeren geeft aan graag te willen verhuizen. Andere redenen voor deze jongeren om te verhuizen zijn veranderingen in de zorg en ondersteuningsbehoefte. Dit kan zowel gaan om een verzwaring als om een vermindering van deze behoefte.

Dit zie je ook terug in de voorkeur voor een bepaald type woning. Het grootste gedeelte van de jongeren (41%) geeft aan ook in de toekomst bij een zorginstelling of binnen een beschermde/geclusterde woonvorm te willen blijven wonen. De aanwezigheid van huisgenoten speelt daarbij een belangrijke rol. 45% geeft aan naar een meer zelfstandige woonvorm te willen verhuizen. En voor dat laatste geldt dan weer dat men dan liever ergens anders dan in Oost-Gelre wil wonen.

5. Demografische analyse jong volwassenen Oost Gelre

5.1 Algemeen

In opvolging op het afgeronde onderzoek- en implementatietraject “Levensloopbestendige wijk” is het projectteam Levensloopbestendige Wijk gevraagd om een kwalitatieve en kwantitatieve bepaling te doen naar de behoefte aan huisvesting voor jong volwassenen in de gemeente Oost Gelre versus het aanbod voor deze doelgroep. Dit is een aanvulling op het eerdere onderzoek waarbij de focus lag op senioren. In dit hoofdstuk focussen we ons op de kwantitatieve bepaling.

5.2 Werkwijze

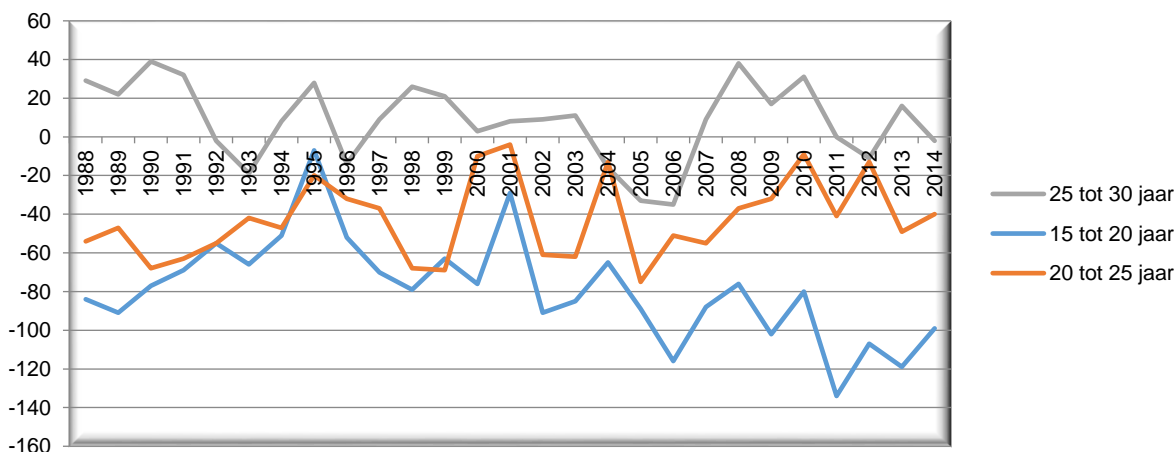
De behoefte aan woningen wordt bepaald met behulp van scenarioberekeningen voor migratie van jongeren van en naar de gemeente Oost Gelre. De leeftijdscohorten 15-20 jaar, 20-25 jaar en 25-30 jaar worden in deze aanpak beschouwd. Deze drie leeftijdscohorten kennen van alle leeftijdscohorten de grootste verhuisdynamiek. Jongeren en jong volwassenen verlaten het ouderlijk huis om zich onafhankelijk te vestigen al dan niet in gezinsverband. De keuze waar men zich vestigt wordt ingegeven door motieven zoals studie en carrièreperspectief. In gemeenten in de Achterhoek speelt demografische krimp momenteel een belangrijke rol en de mate waarin zich dat voltrekt wordt in toenemende mate bepaald door het migratiesaldo van jongeren en jong volwassenen. Aan de hand van de beschikbare gegevens worden met het demografisch model MARK DEMOD de meest realistische en waarschijnlijk scenario's uitgewerkt voor de ontwikkeling van de drie genoemde leeftijdscohorten. Vervolgens wordt bepaald welke typen huishoudens daarbij horen. Aan de hand daarvan wordt dan vervolgens de woningbehoefte bepaald.

5.3 Migratiesaldo jongeren

In grafiek 1 zijn voor de afgelopen jaren de netto migratiesaldi weergegeven van de leeftijdscohorten van 15-20 jaar, 20-25 jaar en 25-30 jaar voor de gemeente Oost-Gelre. Grafiek 2 geeft het netto migratiesaldo weer van de leeftijdscategorie 15 tot 30 jaar.

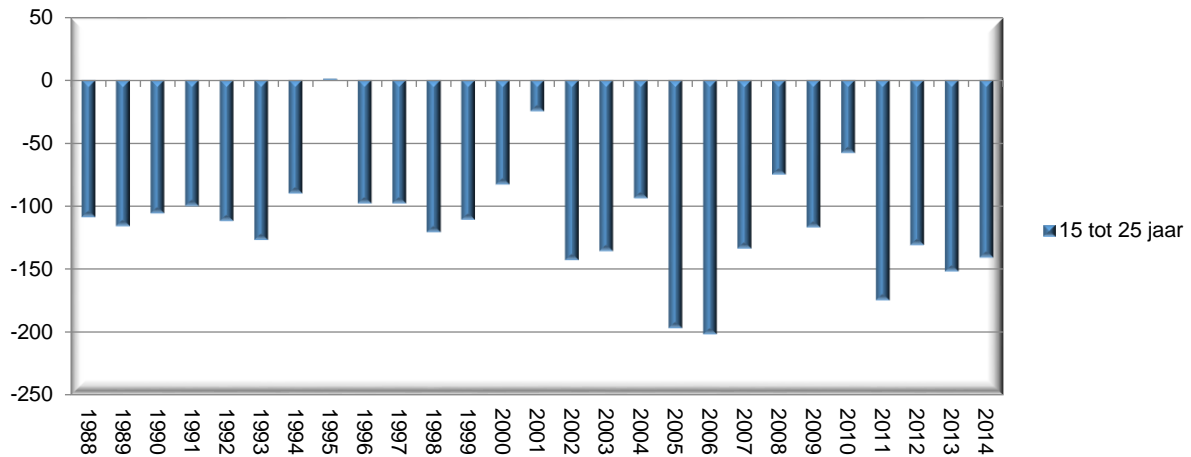
Grafiek 1

Migratiesaldi van drie leeftijdscohorten in de gemeente Oost Gelre tussen 1988 en 2015



Grafiek 2

**Netto migratiesaldo (aantal personen) leeftijdscohort 15 tot 30 jaar
Oost Gelre 1988 t/m 2014**

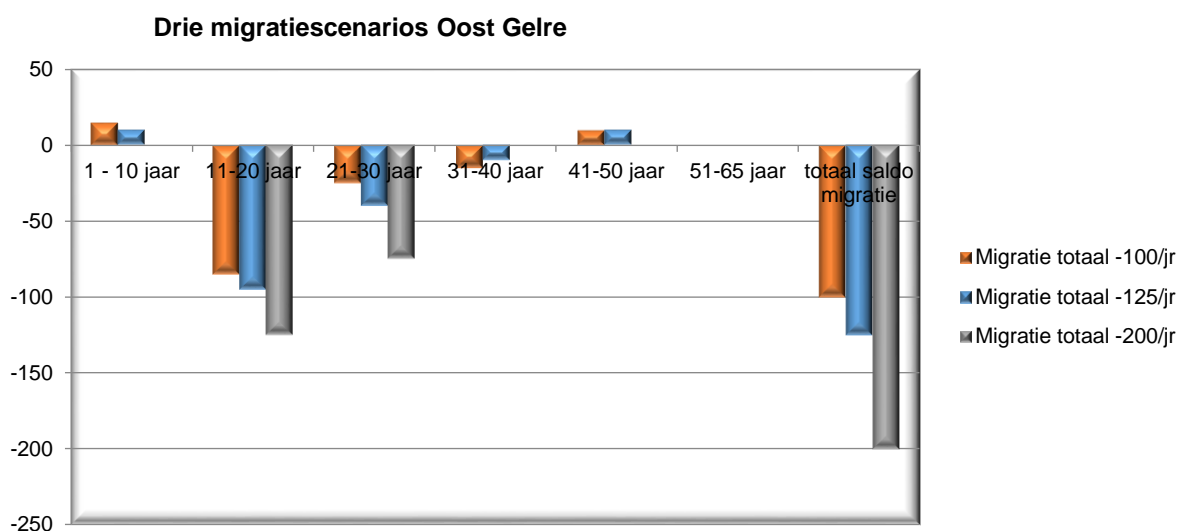


Uit grafiek 1 (geeft de absolute getallen weer) blijkt dat het leeftijdscohort 25-30 jaar gemiddeld een licht positief migratiesaldo kent. Voor het leeftijdscohort 15 tot 20 jaar lijkt het migratiesaldo langzamerhand wat negatiever te zijn geworden, terwijl het migratiesaldo voor het leeftijdscohort 20 tot 25 jaar juist iets verbeterd lijkt te zijn. Het netto resultaat hiervan is een negatief migratiesaldo voor het leeftijdscohort 15 tot 30 jaar dat weliswaar fluctueert maar structureel tussen -100 en -200 personen per jaar ligt. Het gemiddelde over de beschouwde periode van 1988 t/m 2014 bedraagt ongeveer -115 personen per jaar in de leeftijdscategorie 15 tot 30 jaar.

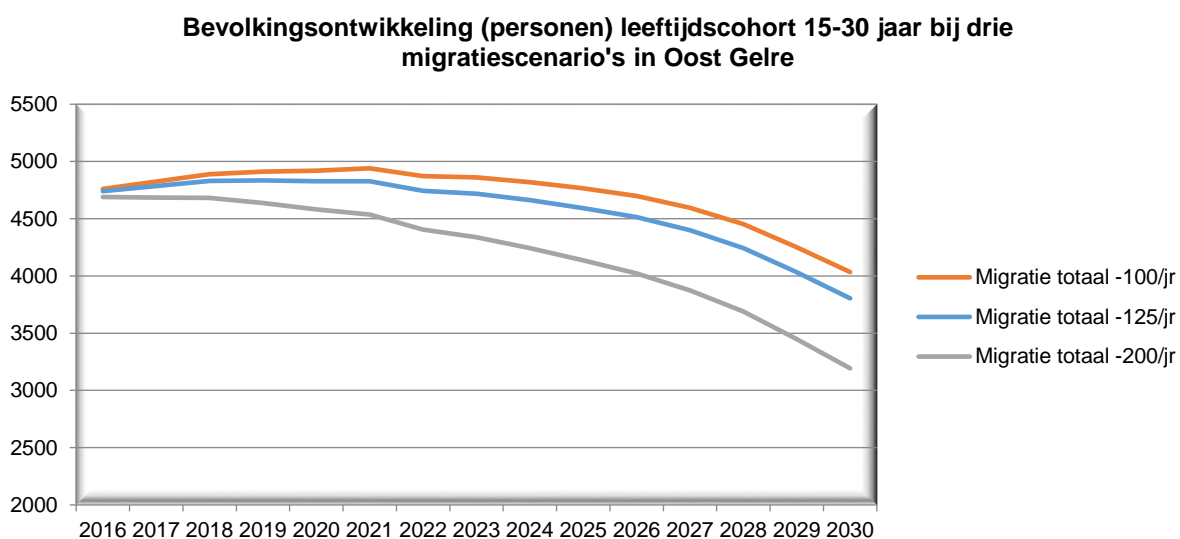
5.4 Groeiprognose leeftijdscohort 15 tot 30 jaar

Aan de hand van deze historische migratiegegevens hebben we een drietal toekomstscenario's weergegeven. Een toekomstscenario met een negatief migratiesaldo van -100, van -125 en van -200 personen per jaar, bezien over alle leeftijdscategorieën. Wat deze negatieve migratiesaldi betekenen voor de toe- of afname binnen de specifieke leeftijdscategorie 15 tot 30 jaar is weergegeven in grafiek 3. Deze afname bedraagt voor de leeftijdscategorie 15 tot 30 jaar respectievelijk -110, -135 en -200 personen per jaar. In grafiek 4 is het effect van deze drie toekomstscenario's doorgerekend op de afname van het aantal personen in de leeftijdscategorie van 15 tot 30 jaar in Oost Gelre tot en met 2030. In grafiek 5a is per scenario de afname van het aantal personen per jaar weergegeven.

Grafiek 3

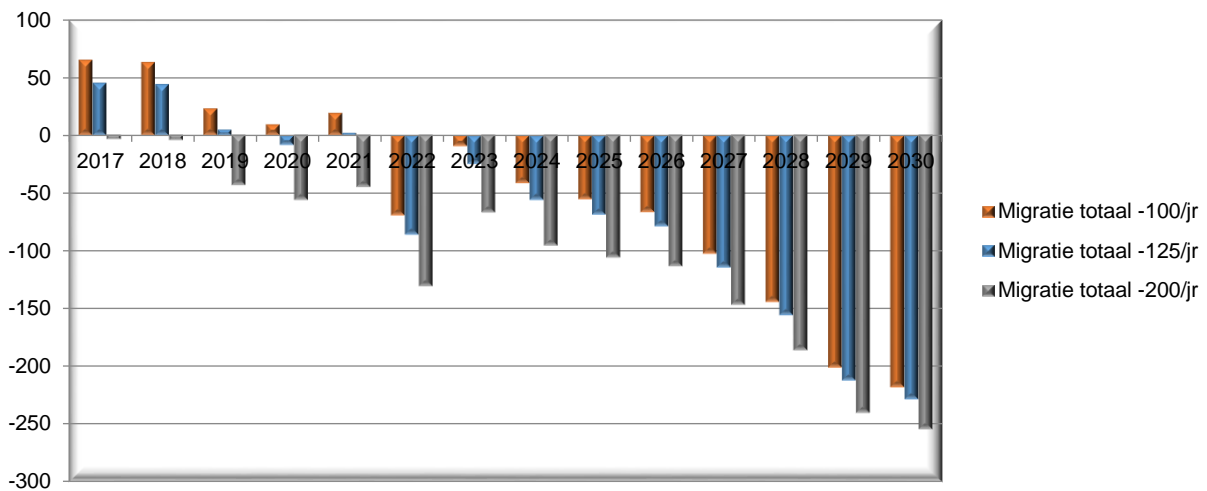


Grafiek 4



Grafiek 5

Drie migratiescenario's Oost Gelre, afname van het aantal personen per jaar in het leeftijdscohort 15 tot 30 jaar



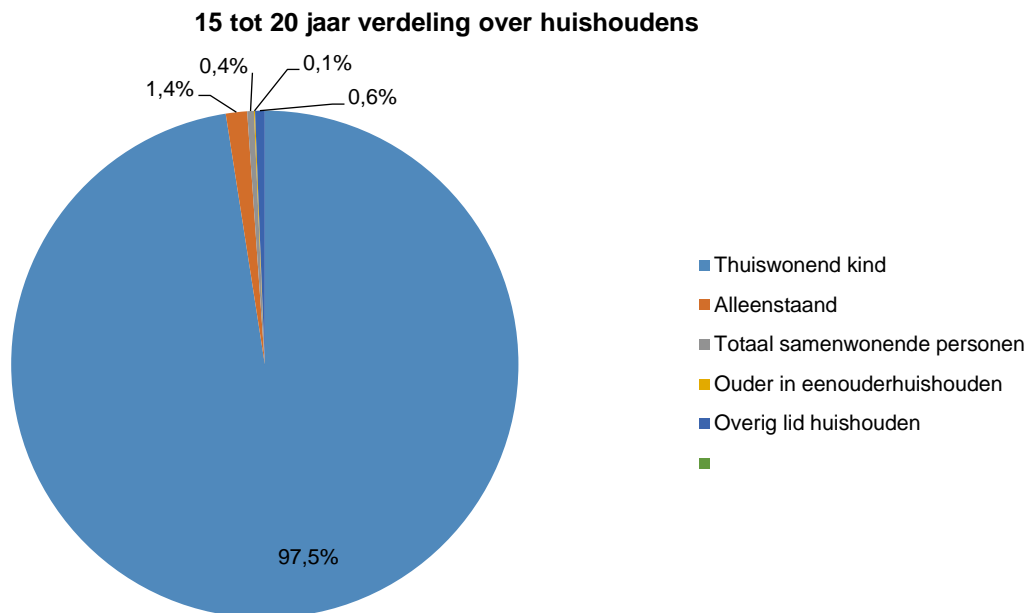
Grafiek 5 laat zien dat ondanks het effect van de negatieve migratiesaldi van -100 en -125 personen per jaar er de komende jaren toch sprake is van een groei van het aantal personen in de leeftijds categorie 15 tot 30 jaar. Voor het -125 personen per jaar scenario zal de groei aanhouden tot en met 2020 en voor het -100 scenario tot 2021. Na 2021 is er in alle scenario's sprake van krimp van het aantal personen in de leeftijds categorie 15-30 jaar die geleidelijk oploopt tot een afname van ca. 250 personen per jaar in 2030.

5.5 Jongeren in huishoudens

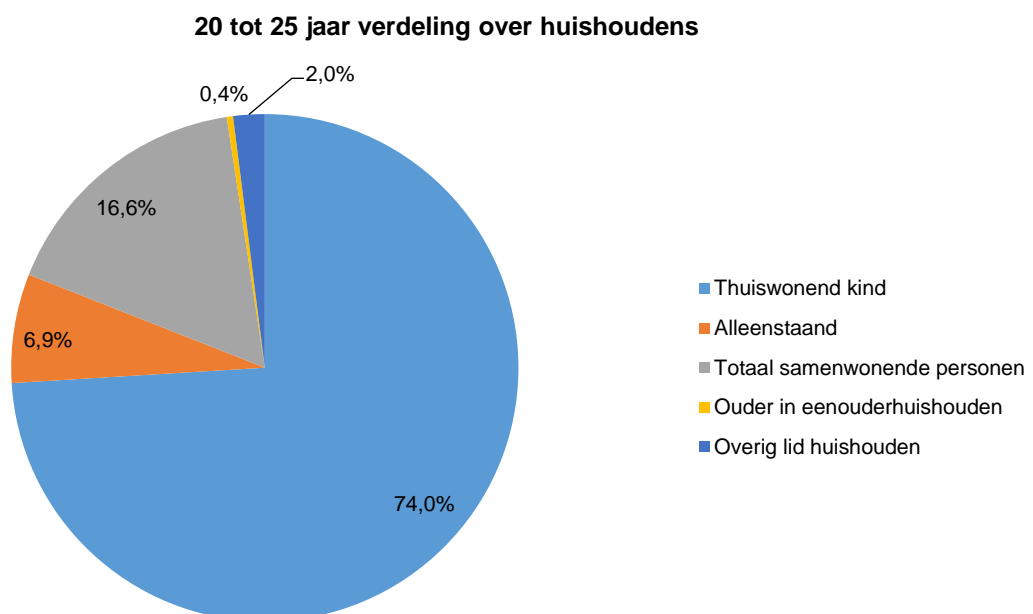
Grafieken 6a t/m 6c laten zien welke particuliere huishoudensvormen voorkomen in de verschillende leeftijds categorieën. Uit grafiek 6a blijkt dat het leeftijdscohort van 15 tot 20 jaar hoofdzakelijk bestaat uit thuiswonende kinderen (97,5%). Voor het leeftijdscohort 20 tot 25 jaar (grafiek 6b) bedraagt het aantal thuiswonende kinderen nog 74%, het aantal samenwonende personen bijna 17% en het aantal alleenstaanden bijna 7%.

Grafiek 7 laat zien hoe de verdeling van de personen over verschillende huishoudensvormen in het leeftijdscohort 15 tot 30 jaar zich ontwikkelde voor de gemeente Oost Gelre voor de periode 2005-2014. Hieruit blijkt dat het aantal thuiswonende kinderen over de beschouwde periode licht toeneemt ten koste van de overige huishoudensvormen. Aan de hand hiervan kan bepaald worden hoeveel huishoudens in het betreffende leeftijdscohort een woning bewonen anders dan het ouderlijk huis. De ontwikkeling van het aantal woningen in dit leeftijdscohort is weergegeven in grafiek 8. In grafiek 9 is het aantal woningen weergegeven als percentage van het aantal personen in dit leeftijdscohort. Uit grafiek 8 blijkt dat ca. 200 tot 260 huishoudens in deze leeftijds categorie zelfstandig woont en over een koop-/huurwoning beschikt en uit grafiek 9 blijkt dat dit ca. 6,5 tot 8% van het aantal personen in het cohort bedraagt.

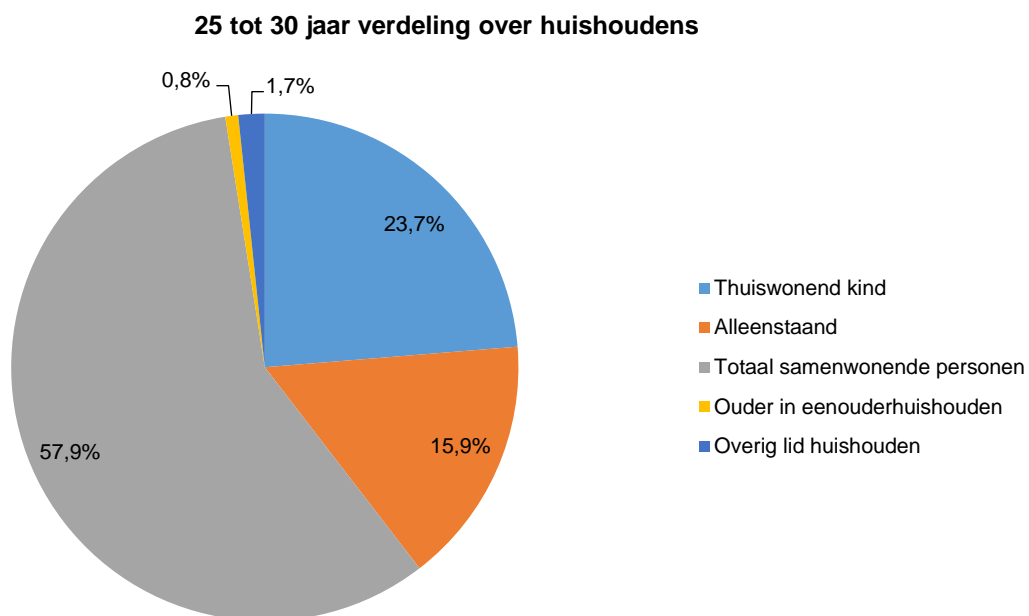
Grafiek 6a



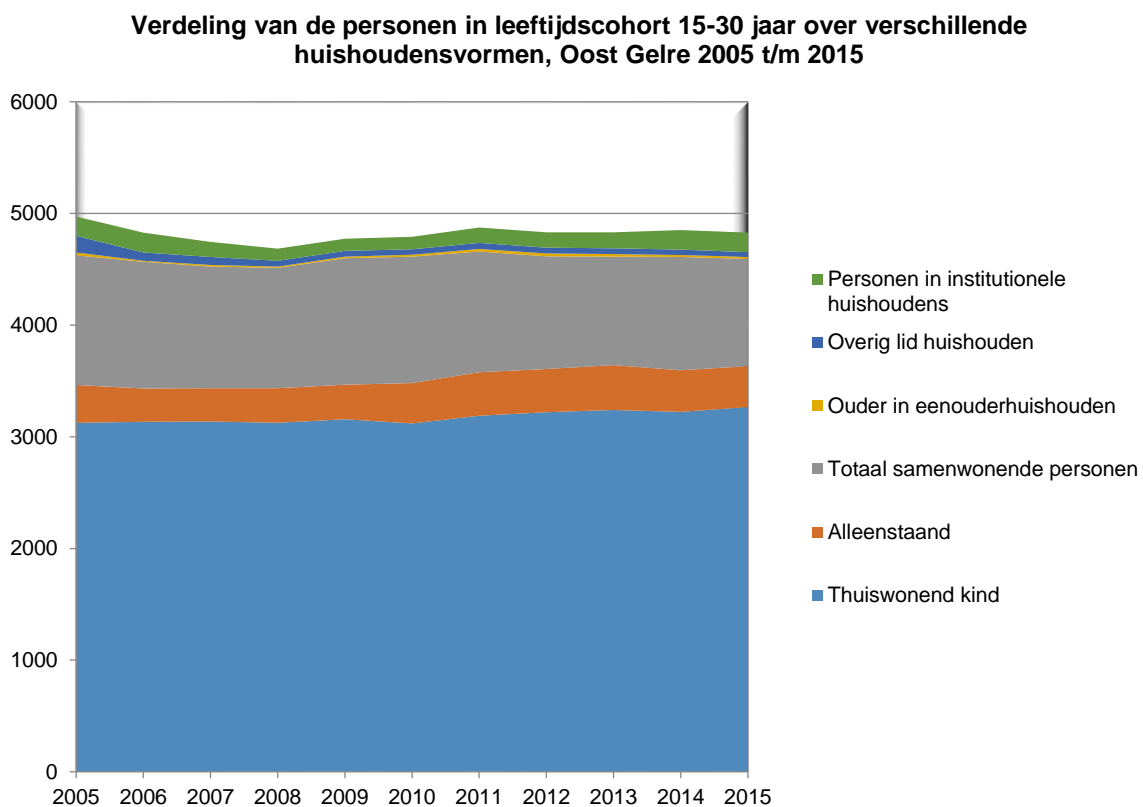
Grafiek 6b



Grafiek 6c

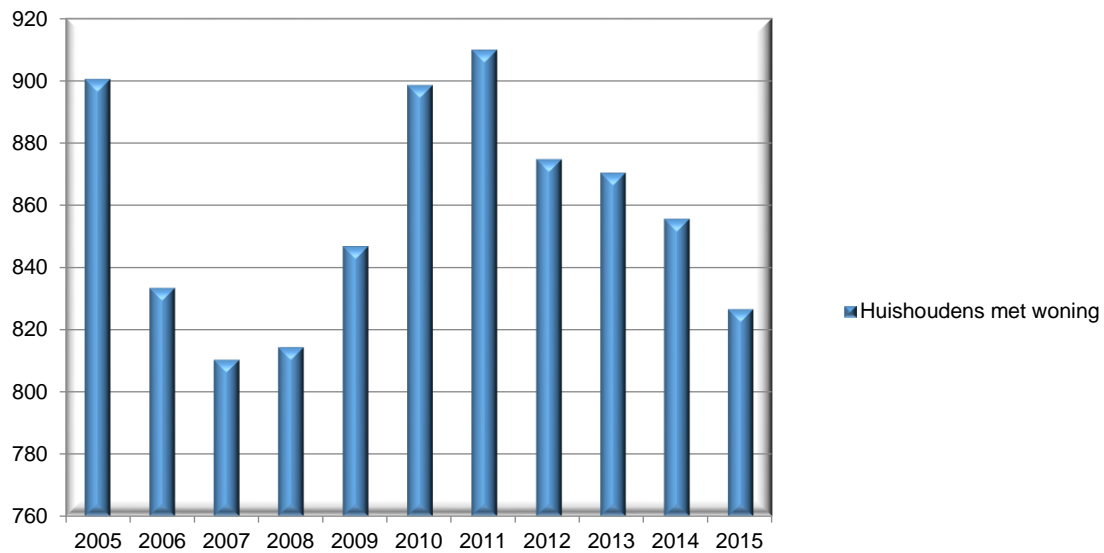


Grafiek 7



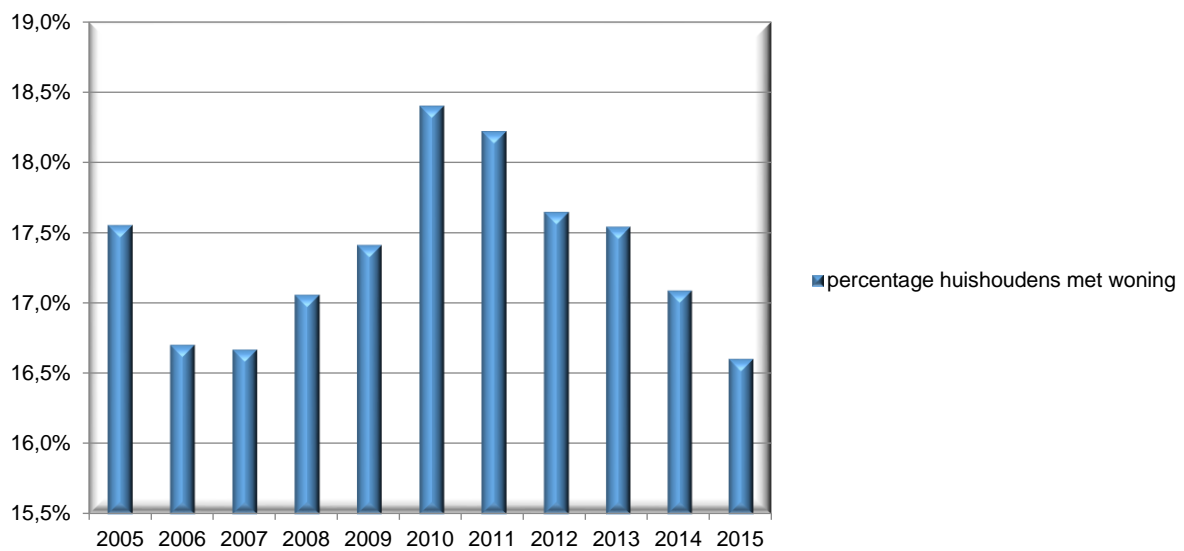
Grafiek 8

Zelfstandige huishoudens (met koop-/huurwoning), leeftijdscohort 15 tot 30 jaar, Oost Gelre



Grafiek 9

Percentage zelfstandige huishoudens (met koop-/huurwoning), leeftijdscohort 15 tot 30 jaar, Oost Gelre



5.6 Kwantitatieve behoefte aan woningen leeftijdscohort 15 tot 30 jaar

Door de groeiscenario's die bepaald zijn in paragraaf 5.4 te koppelen aan de huishoudensvormen die bepaald zijn in paragraaf 5.5 kan de behoefte aan woningen worden berekend. Tabel 1 geeft inzicht in de behoefte aan woningen onder de verschillende groeiscenario's (gerekend met een behoefte aan eigen woning van 17% wat ca. Neerkomt op 1 op de 6 jongeren).

Tabel 1: berekende behoefte aan woningen leeftijdscohort 15 tot 30 jaar bij verschillende groeiscenario's

jaar	Toename aantal personen 15-30 jaar			Behoefte aan woningen (17%)		
	-100/jaar	-125/jaar	-200/jaar	-100/jaar	-125/jaar	-200/jaar
2017	65	46	-4	11	8	-1
2018	63	44	-5	11	8	-1
2019	23	5	-44	4	1	-7
2020	9	-9	-56	2	-1	-10
2021	19	2	-45	3	0	-8
2022	-69	-86	-131	-12	-15	-22
2023	-9	-25	-67	-2	-4	-11
2024	-41	-56	-96	-7	-10	-16
2025	-55	-69	-106	-9	-12	-18
Totaal	5	-148	-554	1	-25	-94

Bron: CBS Statline bewerkt met MARKDEMOM

Uit tabel 1 blijkt dat de toename van de behoefte aan woningen voor het leeftijdscohort 15 tot 30 jaar tot 2021 beperkt is. Voor het meest optimistische scenario bedraagt de behoefte in totaal 30 woningen, voor het meest pessimistische scenario bedraagt de (netto) behoefte -27 woningen. Na 2021 neemt de behoefte aan woningen onder de doelgroep jong volwassenen weer af.

Deze berekening geeft echter alleen een beeld van het benodigd aantal woningen op basis van de toename/afname van het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 15 tot 30 jaar. Het eventuele overschot of tekort aan woningen voor deze doelgroep op dit moment is hierin niet meegenomen. Er kan sprake zijn van een actueel tekort wat niet direct zichtbaar is doordat een aantal jongeren momenteel buiten de gemeente woont maar dat eigenlijk niet had gewild of jongeren die thuis wonen maar eigenlijk de wens hebben zelfstandig te gaan wonen maar daarvoor het geschikte aanbod missen. Daarnaast kan er sprake zijn van jongeren die vanwege een tekort aan geschikte woningen in een woningtype of op een locatie wonen die niet overeenkomt met hun wens en/of (financiële) mogelijkheden.

5.7 Kwalitatieve behoefte aan woningen leeftijdscohort 15 tot 25 jaar

Tabel 2 geeft inzicht in de inkomens die van toepassing zijn op de huishoudens met een hoofdkostwinner 15 tot 25 jaar en 25 tot 35 jaar. Hieruit blijkt dat het inkomen overeenkomt met het inkomen van bewoners van een huurwoning met huursubsidie. Hoofdkostwinners van 25 tot 35 jaar

hebben een inkomen dat correspondeert met bewoners van een eigen woning. De stap naar eigen woningbezit wordt dus pas gemaakt in deze leeftijdscategorie.

Verder blijkt dat de hoofdmoot van de huishoudens alleenstaand is dan wel samenwonend zonder kinderen (ongeveer 85%). De benodigde woningen voor deze doelgroep zijn dus vooral kleinere, betaalbare woningen. De omlooptijd hiervan is evenwel kort. Na een aantal jaren verdient het huishouden voldoende voor een koopwoning en is vaak ook een grotere woning nodig vanwege gezinsuitbreiding. De benodigde woningen zijn dus opstapwoningen die goedkoop moeten zijn en relatief snel beschikbaar zijn.

Tabel 2: mediaan gestandaardiseerd inkomen van leeftijdscohorten en woonvormen

Oost Gelre, Huishoudens	Mediaan gestandaardiseerd inkomen (* 1.000 euro)
Hoofdkostwinner tot 25 jaar	15,5
Hoofdkostwinner 25 tot 35 jaar	22,2
Woonsituatie: Eigen woning	23,2
Woonsituatie: Huurwoning	16,7
Woonsituatie: Huur met huursubsidie	15,3
Woonsituatie: Huur zonder huursubsidie	18,4

Bron: CBS

Resumerend kan worden gesteld dat migratie van jongeren van en naar de gemeente in toenemende mate de demografische ontwikkeling in Oost Gelre bepaalt, zeker nu er geen sprake meer is van autonome groei (via geboorteoverschot). Uit de historische reeksen van de migratie van jongeren van en naar Oost Gelre blijkt dat er al heel lang sprake is van een negatief migratiesaldo. Met name voor het leeftijdscohort 15-20 jaar lijkt er sprake van een licht negatieve trend.

6. Visie woningmarktprofessionals

Om inzage te krijgen in het beeld van de experts die dagelijks actief zijn op de koop- en huurmarkt in Oost Gelre benaderden we drie makelaars, een ontwikkelaar en de actieve woningbouwcorporaties benaderd met een aantal vragen over dit thema.

Hoofdstuk 6.1 geeft het beeld dat de makelaars en de ontwikkelaar hebben en in hoofdstuk 6.2 wordt het beeld van de corporaties geschetst.

In de bijlage vindt u een volledige uitwerking van deze enquêtes.

6.1 Visie makelaars en ontwikkelaar

Hieronder vindt u de samenvatting van het interview onder de drie makelaars en de ontwikkelaar. Bij de uitwerking hebben we er ten behoeve van de leesbaarheid voor gekozen geen onderscheid te maken tussen ontwikkelaar en makelaar en de ontwikkelaar ook tot de makelaars te rekenen. De geïnterviewde makelaars en ontwikkelaar zijn:

Steentjes Makelaars te Lichtenvoorde, Scheers Roes Makelaars Groenlo, OK makelaar Lichtenvoorde en de ontwikkelaar Theo Gerretsen.

Alle makelaars geven aan dat studie en werk de voornaamste redenen zijn voor jong volwassenen om de gemeente te verlaten. Het is moeilijk in de gemeente werk te krijgen op hbo-niveau en de aansluiting op het openbaar vervoernetwerk is matig. De bereikbaarheid van Enschede en Arnhem worden in de toekomst beter met mogelijk als gevolg dat mensen makkelijker in de gemeente kunnen blijven wonen.

Lichtenvoorde

De makelaars laten weten dat binnen de gemeente Oost Gelre Lichtenvoorde het meest in trek is onder de jong volwassenen, rekening houdend met de situatie dat veel jongeren bij voorkeur in hun eigen dorp/stad blijven wonen.

Daarnaast wordt aangegeven dat met name in Lichtenvoorde sprake is van een tekort aan geschikt woningaanbod voor de doelgroep jong volwassenen. Dit tekort geldt met name voor de doelgroep 20 tot 30 jaar aangezien de meeste jongeren onder de 20 jaar thuis bij hun ouders wonen.

De wachttijd bij huurwoningen (eengezinswoningen en appartementen) is volgens een van de makelaars te lang omdat de doorstroom ontbreekt en 'jongeren' daardoor zelfs genoodzaakt worden om naar bijvoorbeeld Doetinchem te verhuizen. Voor een mooi appartement/huis in een goede buurt is de wachttijd al snel 4 tot 4,5 jaar volgens een van de makelaars. Het tekort aan huurwoningen bestaat voornamelijk uit betaalbare huurappartementen (bij voorkeur met twee slaapkamers) onder de huurtoeslaggrens van 710 euro.

Vanwege een gebrek aan geschikt aanbod worden er nu appartementen met 1 slaapkamer verhuurd, echter sluit dat niet aan op de wens. Soms is de slaapkamer bij de jongeren in het ouderlijk huis groter dan de afmeting van het appartement.

Voor wat betreft koop is er in Oost Gelre voldoende aanbod echter ligt het prijsniveau van woningen in Lichtenvoorde hoger dan in de omliggende gemeenten waardoor er in Lichtenvoorde een tekort is aan geschikte betaalbare eengezinswoningen voor deze doelgroep. Er is dus voldoende aanbod maar de prijzen liggen te hoog.

Groenlo en kleine kernen

Voor Groenlo geldt ook dat er voldoende koop aanbod is voor de doelgroep jong volwassenen. Het prijsniveau in Groenlo licht ook lager dan in Lichtenvoorde.

Het woningaanbod sluit voor wat betreft de kenmerken voldoende aan op de doelgroep. In de kleinere dorpen geldt dat in mindere mate met als gevolg dat veel jong volwassenen naar Groenlo of Lichtenvoorde vertrekken. De meeste jongeren blijven volgens de makelaars wel binnen de gemeente.

Op de vraag hoe het kan dat er in Groenlo een aantal huurwoningen met een huur tot 409 euro (huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar) leeg staat is het antwoord dat ze niet op de juiste plek staan voor deze doelgroep.

Volgens de makelaars vinden jongeren tot ca. 25 jaar het centrum van met name Lichtenvoorde en Groenlo de meest aantrekkelijke woonlocatie. Boven de 25 jaar geniet de wijk de voorkeur. Het buitengebied valt bij deze doelgroep veel minder in de smaak. Volgens een van de makelaars is het centrum ook naar de toekomst toe de beste locatie om woningen te realiseren. De genoemde oorzaak is dat het aantal eenpersoonshuishoudens en senioren stijgt en dat de jongere doelgroep ook de voorkeur heeft voor het centrum.

Op de vraag welk woningtype bij de jong volwassene het meest in de smaak valt wordt een opsplitsing gemaakt in leeftijdscategorie:

Tot ca. 20/25 jaar

Voor deze doelgroep is het appartement het meest geschikte en gewilde woningtype. Het betreft hier met name huurappartementen aangezien veel jongeren (met name in Groenlo) in hun omgeving hebben ervaren dat appartementen moeilijk weer door te verkopen zijn.

Tussen de 25 en de 30 jaar

Vanaf 25/30 jaar is de eengezinswoning het meest gewilde woningtype.

Dat geldt voor zowel koop als huur echter weegt de betaalbaarheid wel zwaar.

Zowel voor Groenlo als Lichtenvoorde wordt aangegeven dat huur erg in trek is en dan met name tot de huurtoeslaggrens van ca. 710,- euro.

Koopappartementen worden in deze doelgroep met name afgenomen door alleenstaanden met een goede baan.

Vanwege de op gang zijnde krimp en ontgroening zal de doelgroep jong volwassenen in Oost Gelre langzaam afnemen. Daarnaast komt er veel bestaand aanbod van senioren vrij die de stap maken naar een 'geschikte' woning/appartement. Het aanbod dat ze achter laten sluit voor wat betreft type en ligging vaak wel aan op de wens van de jongere maar als de woning erg gedateerd is niet.

Een van de makelaars noemt het toevoegen van (semi-)bungalows als oplossing omdat hierdoor de verhuismobiliteit onder de doelgroep 'ouderen' wordt bevorderd waardoor er meer geschikt woningaanbod voor jongeren vrij komt.

Op dit moment is er echter een tekort aan betaalbare huurwoningen en –appartementen in Groenlo en Lichtenvoorde.

Het consumentenvertrouwen in de regio Achterhoek is nog niet op niveau waardoor mensen minder snel verhuizen en er dus minder aanbod voor jong volwassenen beschikbaar komt.

Op dit moment slinkt het te koop staande woningaanbod in Oost Gelre heel langzaam en neemt de omloopsnelheid iets toe.

Zowel voor koop als voor huur hebben de makelaars antwoord gegeven op de vraag of er voldoende aanbod is voor de jong volwassenen rekening houdend met hun budget:

Koop

Zoals eerder gemeld is het aanbod van koopwoningen voor deze doelgroep in Lichtenvoorde en Groenlo volgens de makelaars voldoende. Met name voor Lichtenvoorde geldt dat het prijsniveau wat te hoog is waardoor de aansluiting met deze doelgroep vaak ontbreekt. Aangezien er sprake is van voldoende aanbod zou de markt dit zelf moeten kunnen herstellen (prijscorrectie). Echter, een deel van de verkopers wil wel maar kan financieel gezien niet verder zakken. Het toevoegen van koop eengezinswoningen in Lichtenvoorde in de prijsklasse tot 150.000,- euro met tuin en 2 tot 3 slaapkamers is volgens een van de makelaars dan ook erg wenselijk.

Huur

In Lichtenvoorde is de vraag naar appartementen volgens twee van de makelaars op dit moment groter dan eengezinswoningen en is er sprake van een tekort aan betaalbare huurappartementen (voor deze doelgroep).

Een recent gerealiseerd huurcomplex bijvoorbeeld met 6 appartementen (Rembrandtplein) voor de doelgroep 20-25 jaar was direct verhuurd.

Er staan wel (koop- en huur)appartementen leeg maar die liggen in het hogere prijssegment. Deze appartementen missen voor wat betreft de prijs de aansluiting met de jongere maar ook met de oudere doelgroep. Gemiddeld woont de doelgroep ouderen in een huis met een waarde van ca. 225.000,- euro en willen ze zonder extra hypotheek en bij voorkeur met behoud van wat overwaarde over naar bijvoorbeeld een appartement. Appartementen met een prijs boven de 225.000,- euro vallen daarom voor een groot deel van deze doelgroep af.

De vier makelaars laten weten dat de jong volwassenen in Oost Gelre graag in de gemeente willen blijven en in eerste instantie geduldig zijn en wachten op een geschikte woning.

De kans op een geschikte woning is kleiner in de kleinere kernen waardoor jong volwassenen wel vertrekken naar Groenlo of Lichtenvoorde.

Als het te lang duurt voordat de geschikte woning 'voorbij komt' zien de makelaars de jongeren verder weg trekken.

Vanwege de krimp zal de verkoop-/verhuurbaarheid in de toekomst afnemen. Het niet tijdig inspelen op de vraag van jong volwassenen in te spelen werkt de ontgroening/krimp alleen maar in de hand, laat een van de makelaars in Lichtenvoorde weten.

Volgens deze makelaar is er in Lichtenvoorde behoefte aan huurappartementen onder de huurtoeslaggrens van 710,- euro. Daarbij adviseert hij de appartementen dusdanig flexibel te bouwen dat ze voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Vereiste kenmerken zijn dan de aanwezigheid van een lift, 65m² tot 75m² woonoppervlakte en de ligging nabij het centrum. Als voorbeeld worden de appartementen van ProWonen aan Patronaatstraat genoemd.

Met betrekking tot de koopmarkt noemt de makelaar uit Groenlo juist dat jongeren het nu luxe hebben vanwege het grote aanbod koopwoningen dat door de krimp alleen nog maar zal toenemen.

De oplossing 'tijdelijke woningbouw' werd door de meesten als een goede oplossing gezien maar er werden grote vraagtekens gezet bij de betaalbaarheid vanwege de benodigde investering voor het bouwrijp maken, vergunningen, etc.

Daarnaast werd meegegeven dat deze oplossing met name geschikt zou zijn voor de jongere doelgroep (tot ca. 25 jaar) omdat in de leeftijdscategorieën daarna mensen vaak meer vastigheid wensen. Ook is de verhuisbereidheid onder deze jongere doelgroep het hoogst waardoor de

woningen, indien niet meer noodzakelijk, binnen niet al te lange termijn ook beschikbaar komen en kunnen worden verwijderd. Een locatie nabij het centrum heeft de voorkeur gezien de wensen van deze jongere doelgroep.

Naast tijdelijkheid is ook het belang van flexibiliteit aangehaald (met name met betrekking tot appartementen) gezien de mogelijk veranderende doelgroep in de toekomst vanwege de op gang zijnde demografische veranderingen als krimp, vergrijzing en huishoudensverdunding. Om deze flexibiliteit mogelijk te maken dienen de appartementen over ca. 70/75m² woonoppervlakte te beschikken waarmee ze geschikt zijn voor zowel jong volwassenen als senioren. Ook een goede buitenruimte is hierbij van belang.

6.2 Visie woningcorporaties

Hieronder vindt u de samenvatting van het interview onder de twee woningcorporaties ProWonen te Borculo en De Woonplaats te Enschede. In de bijlage vindt u de uitwerking van het gehele interview.

In de kleinere kernen van Oost Gelre is er volgens de corporaties voldoende beschikbaar woningaanbod. In Lichtenvoorde is het aantal reacties op een beschikbaar gekomen woning hoog wat duidt op een tekort aan geschikte woningen.

Met betrekking tot de categorie huurwoningen tot 409,- euro per maand (huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar) is er weinig reactie onder de jongeren tot 23 jaar. De jongeren die hierop wel reageren verkeren vaak in een meer bijzondere situatie waardoorze op deze jongere leeftijd al de ouderlijke woning willen verlaten. De meeste jongeren die in Oost Gelre zelfstandig gaan wonen zijn volgens ProWonen namelijk 23 jaar of ouder.

De Woonplaats heeft in Groenlo leegstand in de categorie huurwoningen onder de 409,- euro per maand (ca. 10% van 78 woningen staat leeg en dit betreft 1- en 2-kamer woningen). Daarbij wordt opgemerkt dat jongeren, vooral in het meer landelijke gebied, hoge eisen stellen ten aanzien van de gewenste woningkwaliteit. Het referentiekader en de kwaliteit van wonen bij hun ouders thuis ligt vaak hoog. In tegenstelling tot wat de makelaars beweren is de wens van jong volwassenen om (gezamenlijk met vrienden) een eigen woning te bouwen volgens een van de corporaties nog steeds hoog maar is daarvoor geen geschikt kavelaanbod beschikbaar.

Het aantal reacties van gegadigden op beschikbaar gekomen huurwoningen in Groenlo is laag. Dat geldt niet alleen voor jong volwassenen maar ook voor de andere doelgroepen.

De huisvesting van statushouders zorgt wel voor meer druk op de huurmarkt. Dat gaat onder andere ten koste van het aanbod voor de leeftijdscategorie 23 jaar en ouder. Een kwart van de beschikbare woningen wordt momenteel toegewezen aan statushouders.

Het systeem van 'passend toewijzen' zorgt voor een verschuiving van het belangrijkste zoekcriterium onder de doelgroep jong volwassenen van woningtype naar huurprijs. Daarbij wordt de nuancering gemaakt dat in de leeftijdscategorie tot 25 de huurprijs verreweg het belangrijkste criterium is en in de leeftijdscategorieën daarboven speelt het woningtype (huis met tuin en 2 tot 3 slaapkamers) een steeds belangrijkere rol. Passend toewijzen houdt in dat corporaties voor 95% van de woningen die ze aan huurtoeslagontvangers aanbiedt, een huurprijs onder de zogenoemde aftoppingsgrens hanteert (voor een- en tweepersoons huishoudens ligt deze grens op ca. 586,- euro).

Ook de corporaties geven aan dat Lichtenvoorde de meest geliefde woonplaats is onder de doelgroep jong volwassenen en dat ze tot ca. 25 jaar bij voorkeur in een appartement wonen en daarna in een eengezinswoning.

De wenselijke maandlast komt voor jongeren tot 23 jaar overeen met de maximale huurtoeslaggrens van 409,- euro per maand. Voor de categorie van 23 jaar en ouder ligt de meest gewilde huurprijs ter hoogte van de aftoppingsgrens van 586,- euro per maand.

ProWonen hanteert bij de woningtoewijzing het 'aanbod model'; wat inhoudt dat de langst ingeschreven gegadigde de woning krijgt toegewezen. De gemiddelde actieve inschrijftijd bij ProWonen is gedaald van 1,4 jaar in 2015 naar 0,7 jaar in 2016. Jongeren ervaren een actieve inschrijftijd van 3 maand echter al als lang.

Beide corporaties vinden een actieve inschrijftijd van een jaar normaal en wenselijk, ter voorkoming van leegstand.

Appartementen zijn in de kleine kernen niet beschikbaar en de druk op de markt voor eengezinswoningen is in de kleine kernen vergelijkbaar met die in Lichtenvoorde.

Voor Groenlo geldt dat er voldoende aanbod is voor jongeren tot 23. Zoals eerder genoemd is er sprake van leegstand bij een aantal 1- en 2-kamer appartementen.

Voor de categorie boven de 23 jaar is er ook voldoende aanbod beschikbaar aangezien er slecht op nieuw beschikbare woningen wordt gereageerd. De druk hierop neemt wel toe, onder andere vanwege de huisvesting van statushouders.

Op het moment dat er in Oost Gelre geen geschikt aanbod is voor de jongere woningzoekende verwachten de corporaties dat de jongeren die erg graag uit huis willen naar alternatieven buiten Oost Gelre zullen zoeken maar dat de meesten (meestal vanuit het ouderlijk huis) zullen wachten tot er een geschikte woning in Oost Gelre vrijkomt.

Beide corporaties hebben niet het idee dat er grote groepen jongeren de gemeente verlaten vanwege een tekort aan geschikt aanbod.

In Groenlo is de wachttijd voor een actief woningzoekende in alle gevallen korter dan een halfjaar terwijl door de corporaties een jaar gezien wordt als een acceptabele wachttijd.

De corporaties verwachten dat de verhuurbaarheid van woningen voor de doelgroep tot 23 jaar in de (nabije) toekomst gelijk blijft.

Voor de overige woningen verwachten ze dat de aftoppingsgrens van 586,- euro van belang is. Voor woningen met een huur onder deze grens zal de verhuurbaarheid toenemen oftewel zal er krapte kunnen ontstaan. Voor de woningen met een huur boven deze grens zal de verhuurbaarheid waarschijnlijk afnemen. Dit is het effect van de verplichting per 1 januari 2016 passend toe te wijzen.

ProWonen geeft aan in kleine kernen niet meer te willen toevoegen, ook al blijkt er een actuele vraag naar bepaalde woningtypen. Volgens de lange termijnvisie van ProWonen is de woningvoorraad in de kleine kernen namelijk voldoende waardoor het toevoegen van woningen een tijdelijk positief effect heeft en daarna de leegstand alleen maar zal stimuleren.

In Lichtenvoorde zouden ze wel bereid zijn woningen toe te voegen maar niet eerder dan dat de vraag goed is geanalyseerd.

Voor Groenlo geldt dat De Woonplaats geen woningen meer wil toevoegen anders dan door woningen samen te voegen of alvorens eerst woningen te slopen.

Ook over het thema tijdelijke huisvesting hebben de corporaties nagedacht echter is het probleem dat dat te duur wordt. Als de gemeente bereid is de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, etc. te financieren dan wil ProWonen daarover zeker meedenken. Ze zien het namelijk wel als oplossing voor de toekomstige woningmarktproblematiek. Met het oog op de deze problematiek draagt ProWonen haar steentje bij door bestaande koopwoningen uit de voorraad (terug) te kopen en in de verhuur aan te bieden.

De Woonplaats laat weten eerst te kijken naar de mogelijkheden die het verbouwen/renoveren binnen de bestaande voorraad kan bieden. Daarnaast heeft ze het aantal jaarlijks te verkopen huurwoningen terug gebracht naar vijf woningen. Ook laat ze weten mee te willen denken als er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling in Groenlo.

7. Uitkomsten enquête

Naast onze data-analyse en het interview onder de woningmarktprofessionals vinden we het van belang ook de mening van de jong volwassenen zelf te horen. Wat bevalt/beviel ze wel/niet aan het wonen in oost Gelre? Zijn ze van plan in Oost Gelre te blijven wonen of terug te keren? Is er volgens hen voldoende geschikt woningaanbod? Wat is geschikt woningaanbod in hun ogen?

In dit hoofdstuk beschrijven we achtereenvolgens de belangrijkste uitkomsten van de enquêtes die zijn uitgezet onder de jongeren. De ruwe uitkomsten van de enquêtes zijn opgenomen in bijlage 1.

De totale respons was 398. Dit was als volgt verdeeld over de vragenlijsten.

- Jongeren woonachtig in Oost-Gelre (N=305)
- Jongeren die in Oost-Gelre hebben gewoond, maar hier niet meer woonachtig zijn (N=72)
- Jongeren met een beperking woonachtig in Oost-Gelre (N=21)

In totaal deden er 326 (305+21) jongeren die in Oost-Gelre wonen mee aan dit onderzoek. Dit op een totale onderzoekspopulatie van circa 4.000 jongeren (jong volwassenen) in de leeftijdscategorie 18 t/m 30. Met deze aantallen blijven we iets achter bij de gewenste minimale steekproef. Om een betrouwbaarheidsniveau van 95% te kunnen garanderen, bij een foutenmarge van 5%, hadden in totaal 351 jongeren de vragenlijst in moeten vullen.

Een betrouwbaarheidsniveau van 95% is gangbaar, en betekent dat je in 95 van de 100 gevallen goed zit met de uitkomst, maar dus ook in 5 van de 100 gevallen fout.

Het betrouwbaarheidsniveau van dit onderzoek is (op basis van de 326 respondenten die woonachtig zijn in Oost-Gelre) is 94%.

Bovenstaande twee doelgroepen zijn hoofdzakelijk bereikt door de inzet van sociale media en advertenties/free publicity in de lokale krant, ingezet door de afdeling communicatie van de gemeente Oost Gelre.

7.1 Jongeren woonachtig in Oost-Gelre

Van de 304 jong volwassenen die de enquête invulden viel 25% in de leeftijdscategorie 15-20 jaar, 32% in de categorie 20 tot 25 jaar en 43% in de categorie 25 tot 30 jaar.

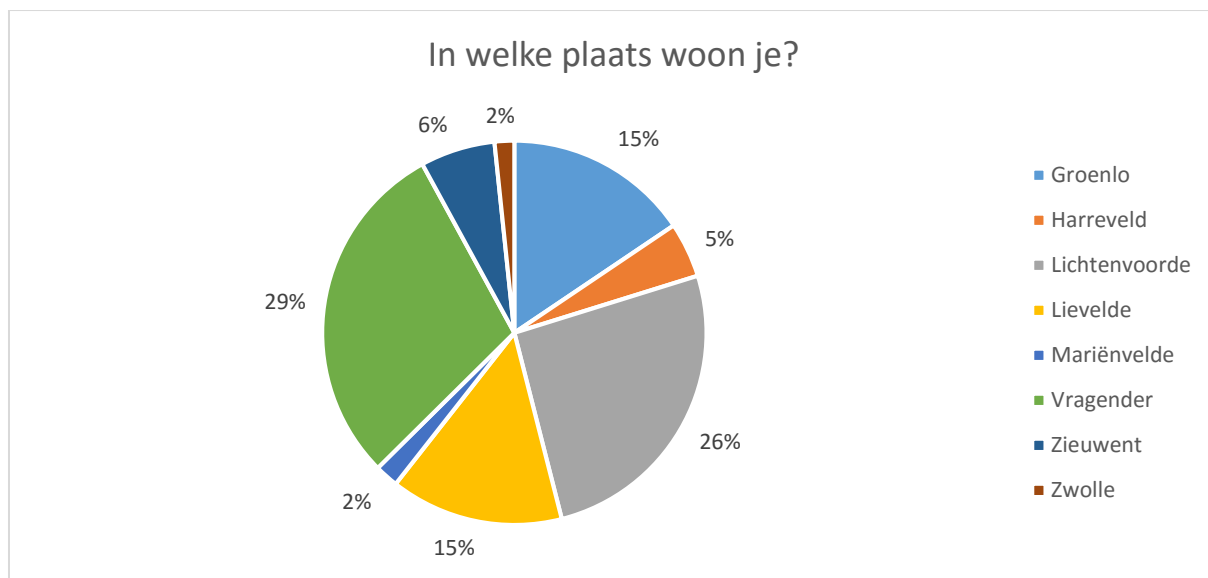
7.1.1. De situatie van de jong volwassene nu

Uit grafiek 10 valt op te maken waar de jongeren momenteel woonachtig zijn.

Wat hierbij opvalt is dat de respons uit het dorp Vragender erg hoog is. Helemaal als we dat in verhouding zetten tot Lichtenvoorde en Groenlo die veel groter zijn. Dit duidt er waarschijnlijk op dat het thema in Vragender erg leeft echter is het beeld dat de enquêtes opleveren daardoor mogelijk wel wat minder algemeen.

Het aantal ingevulde enquêtes onder de jong volwassenen in de kleinere kernen gezamenlijk is in verhouding ook relatief groot ten opzichte van de twee grotere plaatsen Groenlo en Lichtenvoorde.

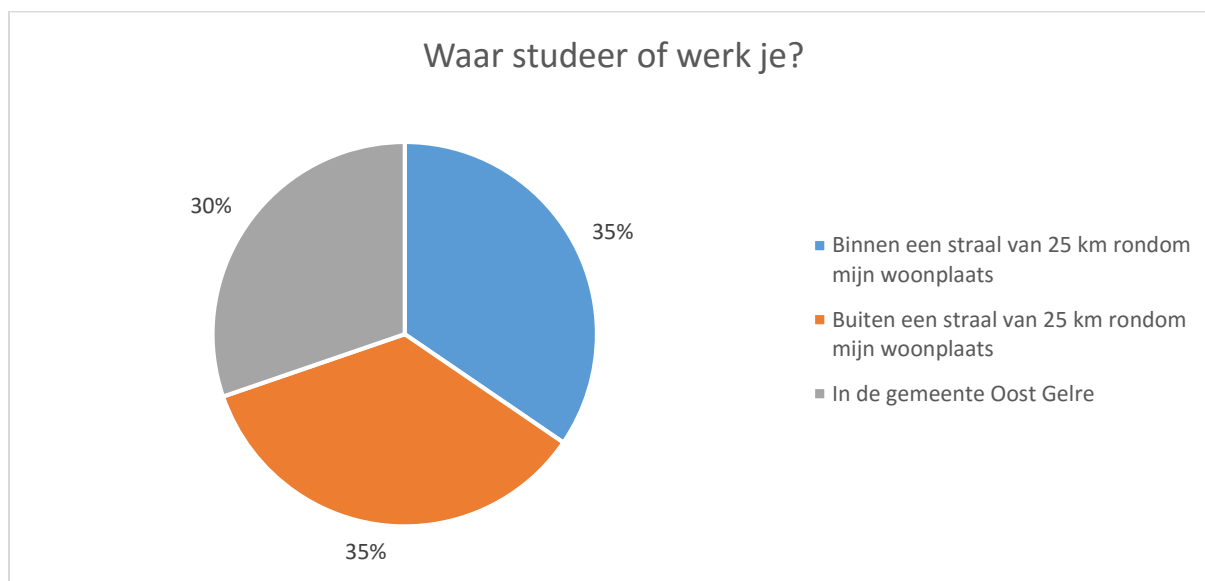
41% van de respondenten is uit Groenlo of Lichtenvoorde afkomstig terwijl binnen de gemeente Oost Gelre 73% van de inwoners in Lichtenvoorde en Groenlo woont.



Grafiek 10

Van de geënquêteerde jongeren woont 58% thuis en 42% zelfstandig of in een studentenkamer. Op de vraag of ze werkzaam zijn of studeren liet 61% weten te werken, 34% gaf aan te studeren en 2% is werkloos.

Aangezien de woningmarktprofessionals vermoedden dat werk of studie de voornaamste reden is voor jongeren om te verhuizen hebben we in grafiek 11 weergegeven waar ze werken of studeren. Wat hierbij opvalt is dat 65% in Oost Gelre werkt of studeert en binnen 25km van de huidige woonplaats. (Maar) ca. 1/3 van de respondenten werkt of studeert op grotere afstand dan 25 km van de woonplaats.



Grafiek 11

7.1.2. Hoe ziet de gewenste woning van deze doelgroep eruit?

Nu gaan we iets verder in op de (toekomstige) woonwensen van deze jongeren.

De vraag of de jongeren verhuisplannen hebben beantwoordde 77% met 'ja' waarvan maar liefst 40% plannen heeft om binnen 2 jaar te verhuizen.

33% vindt de ligging van de woning het belangrijkste, gevolgd door het type woning (appartement of huis met een tuin) en dan pas gevolgd door de prijs. De uitkomst van deze enquête wijkt hiermee af van wat de woningmarktprofessionals inschatten. Met name de hoge waardering onder deze doelgroep voor het aspect ligging wijkt af van de inschatting van de professionals.

De hoge waardering voor het aspect ligging, bij de keuze van een woning onder de doelgroep jong volwassenen, zou als gevolg kunnen hebben dat er onder deze doelgroep geen interesse is in woningen die juist voor hen geschikt of bedoeld zijn, maar voor hen niet de juiste ligging hebben.

Daarom is het van belang te achterhalen welke ligging deze doelgroep preferereert.

76% van de ondervraagden geeft daarbij aan de voorkeur te hebben voor een dorp (waartoe we Groenlo, ondanks de stadsrechten, ook rekenen). 10% laat weten liever in een stad te wonen en 14% heeft geen voorkeur.

Inzoomend op het gewenste dorp of de stad laat 34% weten de voorkeur te hebben voor een woonwijk, 31% voor het buitengebied 20% voor het centrum en 15% heeft geen voorkeur.

Ook dit wijkt af van de vermoedens van de woningmarktprofessionals. De professionals dachten dat tot ca. 25 jaar het centrum veruit de voorkeur zou genieten en vanaf 25 jaar de reguliere woonwijk. Het buitengebied zou het minste aantrekkingskracht hebben op deze doelgroep. Zoals uit de enquête valt op te maken wijst de praktijk anders uit.

Deze uitkomst is wel enigszins tegenstrijdig met de uitkomst van een latere vraag waaruit naar voren komt dat de meeste jong volwassenen het liefst in Lichtenvoorde willen wonen.

Het beeld dat Lichtenvoorde voor jong volwassenen de meest aantrekkelijke woonplaats is komt echter wel volledig overeen met het beeld van de experts.

Als we nog verder inzoomen en we kijken naar het woningtype waarin ze graag zouden willen wonen dan blijkt dat de vrijstaande woning verreweg het meest gewild is (maar liefst 49%), gevolgd door de 2-onder-1 kap/geschakelde woning (21%). Een appartement/flat geniet maar bij 14% de voorkeur. Dat we hiermee alleen de woonwens uitvroegen, zonder rekening te houden met de financiële mogelijkheden, blijkt wel uit het feit dat maar 14% aangeeft meer dan 710,- euro per maand aan woonlasten te kunnen besteden en 12% tussen de 600,- euro en 710,- euro per maand. Bij 53% van de ondervraagden dienen de maandelijkse woonlasten onder de 600,- euro te liggen en 21% heeft hierover (nog) geen idee.

Op de vraag of ze een woning willen kopen of huren geeft 18% aan het niet te weten, 16% zou willen huren en 66% wil kopen waarvan 35% denkt dat ze dat ook financieel gezien kan waarmaken. Deze vragen geven ons het inzicht dat jong volwassenen in Oost Gelre bij voorkeur een vrijstaand huis kopen in het buitengebied. Echter zal de betaalbaarheid er in veel gevallen toe leiden dat ze (eerst) in een huur appartement in het centrum terechtkomen. We willen er nog wel op attenderen dat een relatief groot deel van de respondenten in de kleinere kernen woonachtig is (59%), wat op deze uitkomsten mogelijk van invloed kan zijn.

7.1.3. Aanbod in Oost Gelre

Maar liefst 48% (dus bijna de helft) van de geënquêteerde jong volwassenen denkt dat er in Oost Gelre niet voldoende aanbod is dat aansluit op hun wens en/of budget.

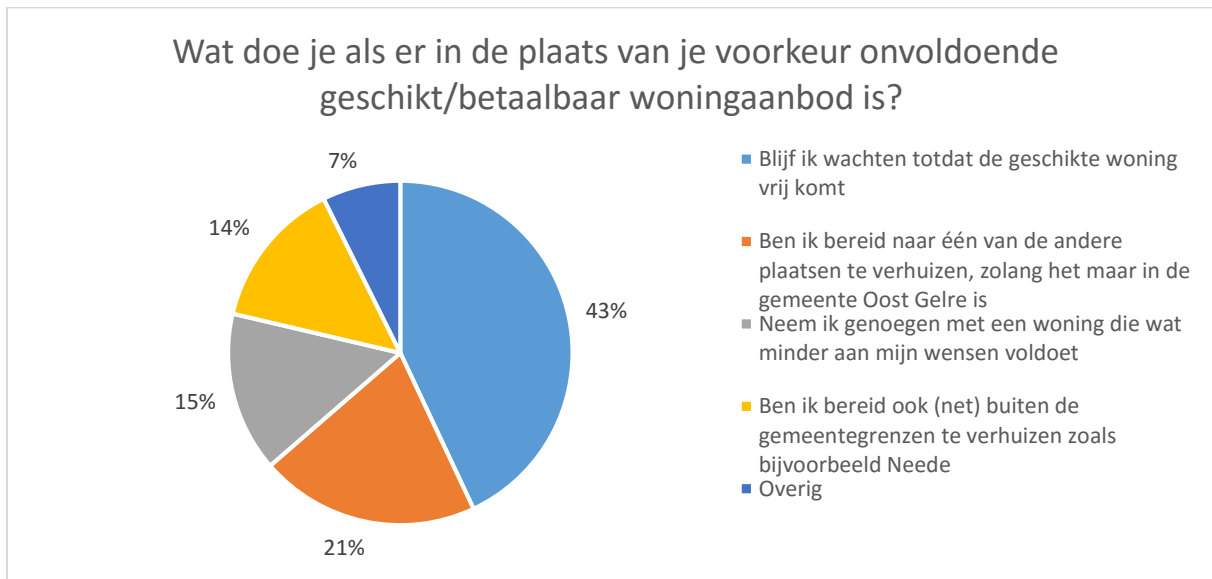
Dit is een erg belangrijk signaal helemaal met in het achterhoofd het percentage van 77% van de jong volwassen die rondloopt met verhuisplannen en de 40% die dat binnen twee jaar wil realiseren.

Erg positief is dat maar liefst 83% laat weten bij voorkeur in Oost Gelre te willen blijven wonen, waarvan 53% aangeeft dat de werk of studie situatie daarop niet van invloed is.

De reden dat het grote aantal respondenten in Oost Gelre wil blijven wonen ligt met name aan de sociale kant. De aanwezigheid van het sociale netwerk en het feit dat het voor velen de geboortegrond is worden genoemd als de belangrijkste redenen.

Dit positieve beeld van de sterke verbondenheid van de jeugd en de gemeente Oost Gelre wordt nog extra bevestigd doordat maar 21% laat weten de gemeente te willen verlaten op het moment dat er geen geschikt/betaalbaar woningaanbod in de gemeente voorhanden is.

Grafiek 12 laat ook zien dat maar liefst 43% bereid is te wachten op het moment dat de geschikte woning niet beschikbaar is.



Grafiek 12

Desondanks beantwoordt 43% van de jong volwassenen de vraag of ze veel leeftijdsgenoten uit Oost Gelre zien vertrekken met 'ja' en geeft 42% aan dat ze naar plaatsen verhuizen die op grotere afstand van Oost Gelre liggen.

50% van de jong volwassenen denkt dat het ontbreken van geschikt en betaalbaar woningaanbod binnen de gemeente Oost Gelre hiervoor vaak of heel vaak de oorzaak is.

Wat kan Oost Gelre doen?

Uit de enquête blijkt dat de binding tussen de jongeren en de gemeente Oost Gelre erg goed/positief is. Voor een groot deel van de jeugdigen (40%) is dit te danken aan de sociale banden met vrienden en familie. Gezelligheid/gemoedelijkheid in combinatie met het dorpse karakter is voor 42% de aanleiding. Toch ziet 43% van de respondenten vaak leeftijdsgenoten vertrekken, denkt 48% dat er in de gemeente niet voldoende geschikt woningaanbod is en denkt 42% van de respondenten dat het tekort aan geschikt woningaanbod de reden is dat veel leeftijdsgenoten Oost Gelre verlaten.

Op de vraag wat de jong volwassenen minder bevalt aan het wonen in Oost Gelre geeft 45% te kennen dat er te weinig voorzieningen zijn op het gebied van winkels, horeca, sport en vrije tijd. Maar 17% noemt de decentrale ligging als aspect die minder bevalt.

De gezelligheid en gemoedelijkheid die juist voor zoveel binding zorgt kan onder druk komen te staan als de gemeente er niet in slaagt de voorzieningen op het gebied van winkels, horeca, sport en vrije tijd te waarborgen. Daarnaast heeft een groot deel van de jong volwassenen het beeld dat er onvoldoende geschikt woningaanbod is en wijkt het beeld van wat deze doelgroep wenst mogelijk af van de daadwerkelijk wens.

Naast het waarborgen van kernelementen als levendigheid, voorzieningen, evenementen en voldoende woningaanbod lijkt de juiste communicatie en het gebruik van de juiste communicatiekanalen naar deze doelgroep hierbij ook van essentieel belang.

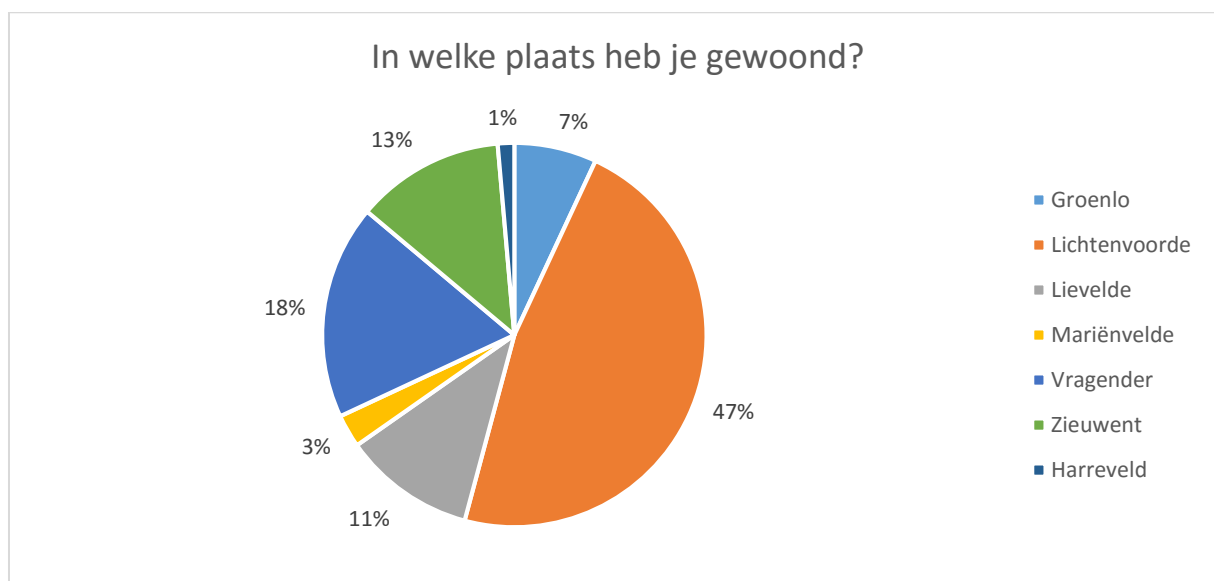
7.2 Jongeren die in Oost-Gelre hebben gewoond, maar hier niet meer woonachtig zijn

Van de 72 jong volwassenen die de enquête invulde, viel 8% in de leeftijdscategorie 15-20 jaar, 53% in de categorie 20 tot 25 jaar en 39% in de categorie 25 tot 30 jaar. Dat de categorie tot 20 jaar in verhouding slecht is vertegenwoordigd is logisch aangezien de meeste jongeren in deze leeftijdsfase nog thuis wonen.

7.2.1 De situatie van de jong volwassene nu

Uit grafiek 13 valt op te maken waar de jongeren momenteel woonachtig zijn.

Hierbij valt op dat de respons uit het Lichtenvoorde erg hoog is in verhouding tot Groenlo en dat de reacties uit Vragender wederom hoog zijn in verhouding.



Grafiek 13

Van de geënquêteerde jongeren woonde 47% in een gemeenschappelijke woonvorm zoals een studentenkamer, 35% zelfstandigen een huurhuis en 14% zelfstandig in een koophuis.

49% van de respondenten is alleenstaand zonder kinderen en 45% is samenwonend, waarvan 6% met kinderen.

Op de vraag of ze werkzaam zijn of studeren liet 51% weten te studeren en 49% gaf aan te werken.

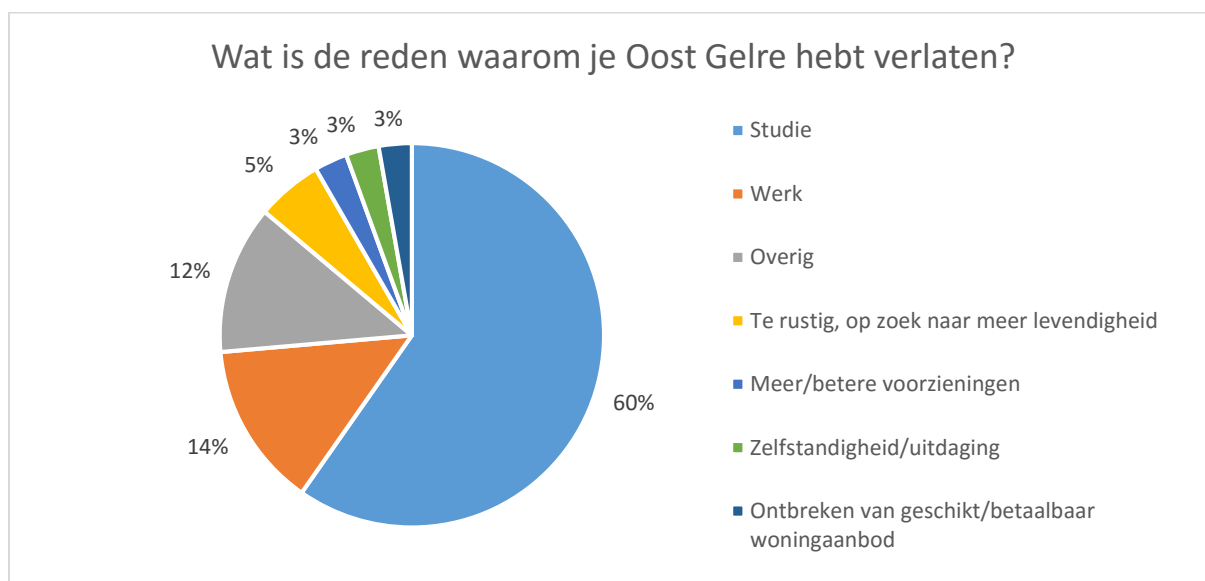
Opvallend is dat 86% van de geënquêteerde jong volwassenen die buiten Oost Gelre woont op hbo of hoger niveau studeert of werkt. Op zich is dit goed verklaarbaar omdat werk en opleiding op dit niveau in Oost Gelre of de directe omgeving niet/nauwelijks mogelijk is. Dit zorgt waarschijnlijk wel voor een lager gemiddeld opleidingsniveau onder de jongeren, en de opvolgende generaties, die in Oost Gelre blijven wonen. Tenminste als Oost Gelre er niet in slaagt de vertrekkende hbo/wo student weer aan zich te binden.

Aangezien de hbo-scholen, universiteiten en de meeste werkgevers met werk op hbo/wo-niveau op grotere afstand liggen sluit dit aan bij de reactie dat 92% niet in de directe omgeving van de woonplaats is gaan wonen maar buiten een straal van 25 kilometer.

Onder de respondenten die wel in Oost Gelre wonen werkte of studeerde 'maar' 44% op hbo-niveau en niemand op wo-niveau (tegen 42% van de jeugd die buiten Oost Gelre woont).

Zoals de woningmarktprofessionals al aangaven is de voornaamste reden voor jong volwassenen om te vertrekken studie en werk. Van de bij het onderzoek betrokken respondenten gaf 60% aan vanwege studie te zijn vertrokken en maar 14% vanwege werk.

Of deze verhouding overeenkomt met de werkelijke situatie onder alle jong volwassenen die Oost Gelre hebben verlaten durven we op basis hiervan niet te stellen, maar dat studie een belangrijkere reden is om te vertrekken dan werk is wel erg aannemelijk.



Grafiek 14

7.2.2 Hoe ziet de gewenste woning van deze doelgroep eruit?

Nu gaan we iets verder in op de (toekomstige) woonwensen van de jongeren die niet meer in Oost Gelre wonen en daar waar interessant zetten we dat af tegen de antwoorden van de in Oost Gelre wonende respondenten.

De vraag of de jongeren verhuisplannen hebben beantwoordde 76% met 'ja' (tegen 77% van de jongeren die nog woonachtig zijn in Oost Gelre) waarvan 35% plannen heeft om binnen 2 jaar te verhuizen (tegen 40% van de jongeren woonachtig in Oost Gelre).

Ook onder de jongeren die buiten Oost Gelre woonachtig zijn is de ligging voor de grootste groep (34%) het belangrijkste aspect waarop ze een woning selecteren (onder de jongeren woonachtig in Oost Gelre was dat 33%) gevolgd door het type woning (appartement of huis met een tuin) (27%) en dan pas gevolgd door de prijs (22%).

Er zijn wel degelijk een aantal verschillen tussen de wensen van de jongeren die Oost Gelre verlieten en die (nog) in Oost Gelre wonen. Zo is het percentage dat bij voorkeur in een dorp woont onder de jongeren die Oost Gelre verlieten wat kleiner (55% ten opzichte van 75%), wil 31% van de jongeren die Oost Gelre verliet bij voorkeur in een stad wonen (tegen 10% van de jongeren in Oost Gelre woonachtig), is het buitengebied onder de respondenten die buiten Oost Gelre wonen minder aantrekkelijk (18% ten opzichte van 31%), is het centrum juist gewilder onder de Oost Gelre verlaters (29% versus 20%) en is de woonwijk net als bij de jongeren woonachtig in Oost Gelre het meest geliefd echter voor 45% ten opzichte van 31% bij in Oost Gelre wonende jeugd.

Hierin lijken dus verschillen op te treden tussen de wensen van de in Oost Gelre wonende jeugd en de jeugd die Oost Gelre heeft verlaten. Uiteraard zal een (groot) deel van de oorzaak liggen in het verschil in leeftijdsopbouw en opleidingsniveau tussen de twee respondentengroepen.

Met betrekking tot het gewenste woningtype liggen de voorkeuren tussen de twee doelgroepen weer aardig op een lijn. Ook de respondenten die woonachtig zijn buiten Oost Gelre geven bij de vraag naar de voorkeur voor het woningtype als eerste de vrijstaande woning op (46%) gevolgd door de 2-onder-1 kap/geschakelde woning (18%). Een appartement lijkt met een voorkeur van 22% onder de verlaters wel wat beter te scoren dan onder de respondenten uit Oost Gelre waarvan maar 14% de voorkeur heeft voor een appartement. De verschillen tussen deze twee doelgroepen zijn op dit vlak echter niet erg groot.

Dat geldt ook voor het percentage dat de voorkeur heeft om een woning te kopen (67% onder de verlaters en 66% onder de in Oost Gelre wonende jongeren).

7.2.3 Oost Gelre

Op de vraag wat de doelgroep die Oost Gelre verliet het meest beviel aan Oost Gelre noemt het grootste deel het sociale netwerk (35%) gevolgd door gezelligheid/ gemoedelijkheid, rust/ruimte en het dorps karakter. Ook onder de jongeren die zijn vertrokken zijn dit dus belangrijke waarden van Oost Gelre en daarmee een belangrijke aantrekkingskracht die moet worden gekoesterd en mogelijk versterkt.

De meest genoemde aspecten die de vertrokken jeugd minder goed beviel aan Oost Gelre komen ook overeen met de in Oost Gelre wonende doelgroep te weten; het ontbreken van voorzieningen winkels, horeca, sport, en vrije tijd) en de decentrale ligging.

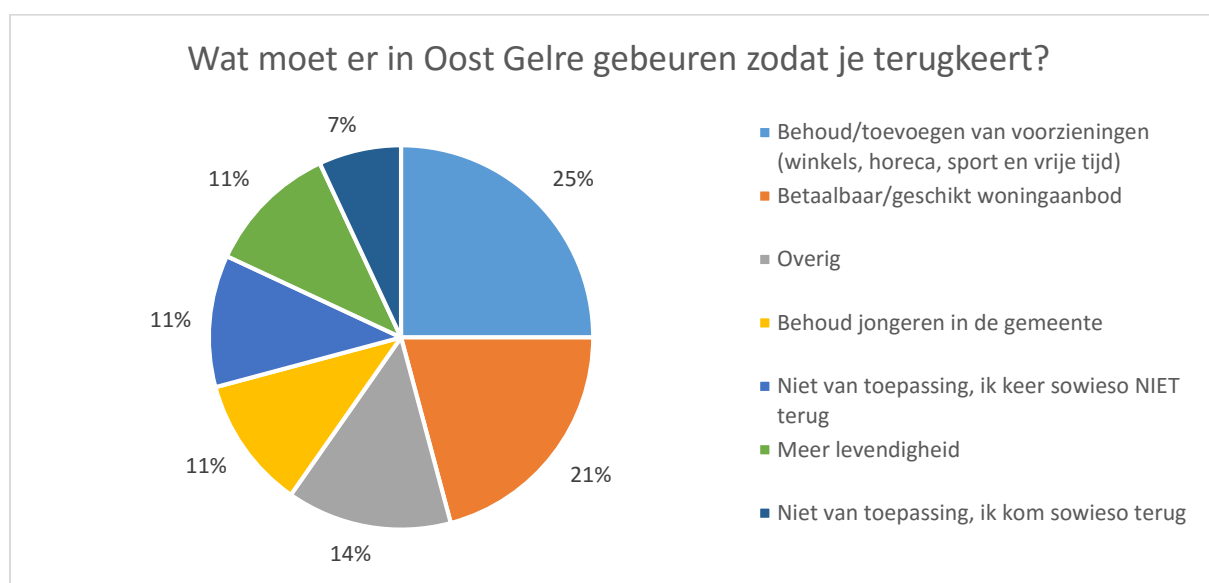
Dit bevestigt het belang van het waarborgen van de kwaliteit en de kwantiteit van voorzieningen temeer omdat aan de decentrale ligging niets of nauwelijks iets kan worden gedaan.

46% van de respondenten die buiten Oost Gelre woont geeft aan van plan te zijn weer in Oost Gelre te willen wonen, waarvan dat bij 39% afhankelijk is van de omstandigheden (werk, studie,

gezondheid). 7% geeft echter aan ongeacht de situatie terug te willen naar Oost Gelre. 25% van de respondenten wil niet terug en 29% weet het nog niet.

Dit betekent echter dat ca. 50% van de buiten Oost Gelre wonende jeugd terug wil keren.

Van de redenen die men opgeeft bij de vraag wat er moet gebeuren om de jongere naar Oost Gelre terug te laten keren is het grootste aandeel van de antwoorden beïnvloedbaar/realiseerbaar. Behoud/toevoegen van voorzieningen, betaalbaar geschikt woningaanbod en meer levendigheid is voor 57% van de jongeren de 'voorwaarde' om terug te keren naar Oost Gelre.



Grafiek 15

Bij de jongeren die terug zouden keren naar Oost Gelre is de plaats Lichtenvoorde het meest gewild (65%).

De meest genoemde reden bij deze keuze voor de plaats waar de uit Oost Gelre vertrokken jeugd naar terug zouden willen keren is het aanwezige sociale netwerk of de geboorte grond ter plaatse. 27% laat echter weten aan de keuze te baseren op de aanwezigheid van voorzieningen.

Wat is eigenlijk het idee over de woningvoorraad in Oost Gelre onder de jeugd die niet meer in Oost Gelre woont?

37% van de vertrokken respondenten denkt dat er te weinig geschikt woningaanbod is, 43% heeft geen idee en maar 20% denkt dat er wel voldoende geschikt woningaanbod in Oost Gelre aanwezig is.

Daarnaast laat 68% van de buiten Oost Gelre wonende geënquêteerden weten dat ze om zich heen veel leeftijdsgenoten de gemeente Oost Gelre zien verlaten en 33% geeft aan te denken dat het ontbreken van geschikt woningaanbod hiervan de oorzaak is.

7.2.4. Wat kan Oost Gelre doen?

De aantrekkelijke waarden van Oost Gelre voor zowel de betrokken jeugd als de in Oost Gelre wonende jeugd zijn nagenoeg gelijk.

Dit betreft aspecten als voldoende levendigheid, voorzieningen en evenementen maar met behoud van het dorpse karakter.

Daarnaast heerst er ook onder de betrokken jeugd een beeld dat er te weinig geschikt woningaanbod is in de gemeente.

Gezien de op gang ziende vergrijzing, ontgroening en krimp is het voor de gemeente Oost Gelre van belang de jeugd te binden en te behouden. Daarmee kan de leefbaarheid in de gemeente worden gestimuleerd/behouden.

De basis hiervoor is zeer sterk aanwezig en de verbondenheid van zowel de (nog) in Oost Gelre wonende jeugd (83% wil in Oost Gelre blijven wonen) als de reeds betrokken jeugd (ca. 50% wil terug naar Oost Gelre) is groot.!

Daarom is het voor de gemeente Oost Gelre van belang te investeren in de waarden die voor de jong volwassenen belangrijk zijn als voorzieningen, levendigheid, voldoende woningaanbod, dorps karakter, etc. Positief is dat dit aspecten zijn die 'maakbaar' zijn en niet buiten de beïnvloedingsfeer liggen.

Daarnaast, en dat is in de vorige paragraaf reeds ook genoemd, ligt er mogelijk een sleutel in de communicatie met de jeugd, zowel in als buiten Oost Gelre woonachtig, om zodoende de betrokkenheid te verstrekken en eventuele misvattingen te voorkomen.

7.3 Jongeren met een beperking woonachtig in Oost-Gelre

Voordat we ingaan op de belangrijkste uitkomsten van de enquête geven we nog een korte beschrijving van de input die is opgehaald bij de zorgaanbieders. Het gaat daarbij om informatie die gedurende het onderzoek Levensloopbestendige Wijk tijdens de interviews ter sprake is gekomen, aangevuld met de feedback die is gegeven tijdens de telefonische consultatie over de enquête.

7.3.1. Perspectief zorgaanbieders

We beschrijven het perspectief van de zorgaanbieders voor de volgende groepen:

- Jongeren met (licht) verstandelijke beperking (Gehandicaptenzorg)
- Jongeren die te maken hebben met psychiatrische problematiek (Geestelijk Gezondheidszorg)

Zorgaanbieders geven aan dat er specifieke aandacht nodig is voor de woonbehoefte van jongeren met een verstandelijke beperking. Ook jongeren met een beperking hebben in veel gevallen de behoefte om meer zelfstandig wonen. Hier zijn echter lokaal weinig tot geen mogelijkheden voor. Voor veel van deze jongeren is het niet wenselijk om in een beschermde woonvorm te verblijven, gelet op de problematiek en hun plek in de samenleving. Vaak hebben deze jongeren een netwerk opgebouwd, woont familie in de nabijheid, zijn ze actief bij sportclubs en zijn er mogelijkheden om

hen lokaal aan het werk te krijgen. Daardoor vertrekken deze jongeren liever ook niet uit Oost-Gelre. Maar voor deze groep geldt wel dat er in de meeste gevallen behoefte blijft bestaan aan begeleiding.

Voor deze groep is er behoefte aan geclusterd zelfstandig wonen. Daarbij wordt gedacht aan geclusterde kleinschalige wooneenheden waar de ondersteuning wordt geboden vanuit de Wmo, maar men zelf opdraait voor de huisvestingskosten (conform scheiden wonen en zorg). Binnen deze locatie kunnen zij zich ontwikkelen en vaardigheden aanleren, om bijvoorbeeld door te stromen naar zelfstandig wonen met begeleiding.

Voor jongeren die vanwege een psychiatrische beperking geldt op hoofdlijnen dezelfde woningopgave als voor de overige cliënten binnen de GGZ. Volgens de aanbieders is er in Oost Gelre sprake van een tekort aan betaalbare eenpersoonshuisvesting voor deze doelgroep die 'zelfstandig' kan gaan wonen. Net als in de rest van Nederland is er een sprake van een tekort aan woonruimte voor deze 'uitbehandelde' doelgroep. Daardoor stopt de doorstroom binnen de woonzorglocaties van de zorgaanbieders en zitten cliënten te lang op een plek die niet aansluit op de zorgbehoefte.

Daarbij dient wel de kanttekening geplaatst te worden dat als cliënten niet oorspronkelijk uit Oost Gelre komen het de vraag is of woningaanbod voor deze doelgroep in Oost Gelre de doorstroom op gang brengt. Cliënten keren over het algemeen liever terug naar hun oorspronkelijke woonplaats op het moment dat ze 'zelfstandig' mogen gaan wonen.

Daar tegenover staat dan weer dat als een cliënt is uitbehandeld en er is in zijn/haar woonplaats geen woonruimte beschikbaar en in Lichtenvoorde of Groenlo wel, dan zal een zorgaanbieder er op sturen om deze cliënt in dat geval uit te laten stromen naar één van deze beschikbare woningen.

7.3.2. Uitkomsten enquête

Deze vragenlijst is uitgezet onder jongeren met een beperking die op dit moment zorg of ondersteuning ontvangen van een zorgaanbieder gevestigd in de gemeente Oost-Gelre. Tot 15 juli vulden in totaal 21 jongeren in de leeftijdscategorie de vragenlijst in. Exacte cijfers over de omvang van de totale doelgroep ontbreken. Dit komt omdat deze jongeren vanuit verschillende domeinen ondersteuning ontvangen. Het kan gaan om (een combinatie van) zorg gefinancierd vanuit de Wet langdurige Zorg (Wlz), Zorgverzekeringswet (Zvw), de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of de Jeugdwet (Jw).

In deze paragraaf hebben we een aantal diagrammen uit de enquête opgenomen. De diagrammen van alle vragen vindt u in bijlage 3.

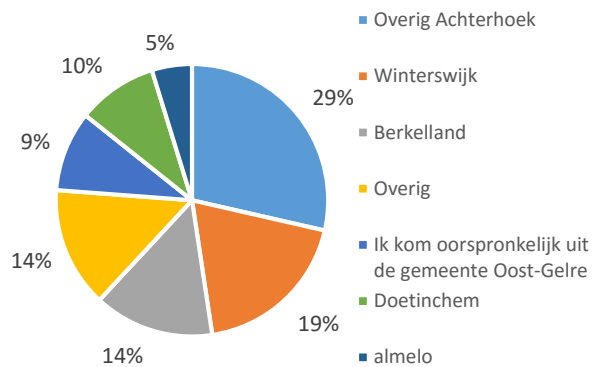
Algemene gegevens

Van de respondenten gaf 11% aan ouder te zijn dan 18 jaar, tegenover 89% met een leeftijd van 18 jaar of jonger. 45% van de jongeren woont in Groenlo, gevolgd door 30% in Lichtenvoorde en 25% in Harreveld. Dit komt doordat in deze plaatsen verblijfslocaties van zorginstellingen staan. 66% van de jongeren geeft aan op dit moment een opleiding te volgen. 61% geeft aan tevens een baan te hebben.

Het overgrote deel van de jongeren, 90%, komt van oorsprong niet uit de gemeente Oost-Gelre. Alle jongeren geven verder aan op dit moment bij een zorginstelling te wonen. Of dit een koopwoning, huurwoning of een andere woonvorm is varieert.

90% van de jongeren geeft aan in de afgelopen vijf jaar verhuisd te zijn. De belangrijkste reden om te verhuizen is een verzwaring van de zorg en ondersteuningsbehoefte (30%) of juist een verbetering waardoor de zorg en ondersteuningsbehoefte is afgenomen (20%). 10% geeft aan verhuisd te zijn om meer zelfstandig te gaan wonen.

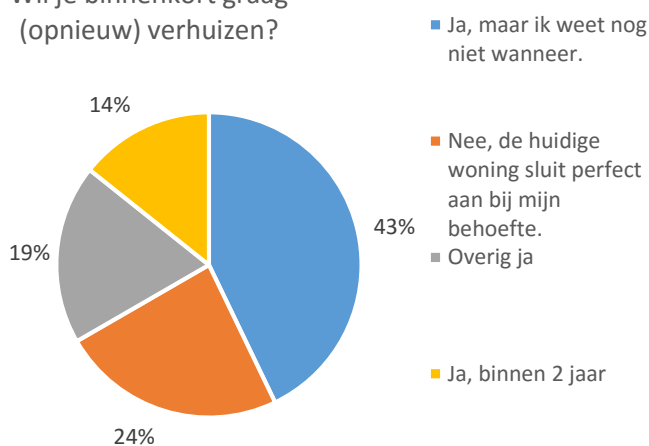
Kom je oorspronkelijk uit de gemeente Oost-Gelre of ben je hier naartoe verhuisd?



Verhuisgeneigdheid

Het merendeel van de jongeren geeft aan niet in de gemeente Oost-Gelre te willen blijven wonen (62%). Belangrijkste reden om hier niet te blijven wonen is dat familie elders woont. Aan de andere kant is dit voor de jongeren die wel in Oost-Gelre willen blijven wonen ook de belangrijkste reden om juist wel te blijven. Hieruit kunnen we concluderen dat de nabijheid van familie en in mindere mate vrienden erg belangrijk is voor deze jongeren en bepalend is met betrekking tot de voorkeur waar men naartoe wil verhuizen.

Wil je binnenkort graag (opnieuw) verhuizen?



76% van de jongeren geeft aan binnenkort graag te verhuizen. In dat geval gaat de voorkeur uit naar een plaats buiten de gemeente Oost-Gelre (85%). Bij een keuze voor een woning geven alle respondenten aan dat de mensen waar de persoon zich prettig bij voelt en de huisgenoten waar de woning mee wordt gedeeld de belangrijkste aspecten zijn bij het maken van een keuze. De aanwezigheid van bepaalde voorzieningen in de buurt/wijk wordt ook zeer belangrijk gevonden. De oppervlakte van de woning wordt als minst belangrijk gewaardeerd.

Als het gaat om het type woning dan geeft 35% aan graag in een flat of appartement te wonen. Dit varieert van een flat of appartement met lift of zonder lift en specifiek een jongerenstudio of appartement. 24% van de jongeren geeft aan graag binnen een beschermde/geclusterde woonvorm te verblijven en daarnaast geeft nog eens 17% aan graag bij een zorginstelling te wonen.

Zorg en ondersteuning

Op de vraag of de jongere op dit moment zorg of ondersteuning nodig heeft, geeft 76% aan dit nodig te hebben. Wat opvalt is dat 95% van de jongeren aangeeft op dit moment ook zorg of ondersteuning te ontvangen. Er zit dus voor sommige jongeren een verschil tussen wat men denkt nodig te hebben en dat wat men ook daadwerkelijk op dit moment ontvangt.

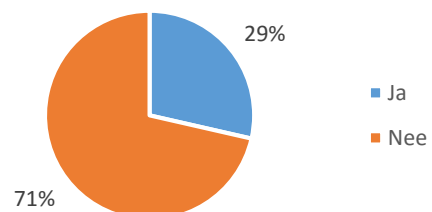
Het overgrote deel van de geënquêteerde jongeren heeft zorg of ondersteuning nodig vanwege een (licht) verstandelijke beperking (68%). 19% geeft aan zorg of ondersteuning nodig te hebben vanwege een psychiatrische beperking en de overige 13% geeft dit niet te weten of te willen zeggen. Het merendeel van de jongeren (61%) geeft aan op dit moment zorg te ontvangen middels verblijf in een instelling. De overige jongeren geven aan een variatie aan zorgproducten te ontvangen.

Aangezien alle jongeren aangaven bij een zorginstelling te verblijven, gaan we er vanuit dat deze laatste groep jongeren wel in een locatie van de zorginstelling woont, maar daar extramurale zorg ontvangt.

Wonen in relatie tot zorg

71% van de jongeren vindt het niet belangrijk dat de woning is aangepast aan de beperking van de jongere. De 29% die dit wel belangrijk vindt geeft aan dat de aanpassing die het meest gewenst is (83%) een aanpassing aan de woonomgeving is. Fysieke aanpassingen aan de woning zijn voor deze jongeren niet nodig, laat staan dat de toepassing van domotica voor een kleine groep wenselijk is.

Vind je het belangrijk dat de woning is aangepast aan jouw beperking?



Betaalbaarheid

Het grootste deel van deze jongeren heeft geen inkomen (43%). Daarnaast geeft nog eens 24% aan een maandelijks inkomen te hebben dat lager is dan € 250,-. Op de vraag of deze jongeren dan ook geld uit zouden willen geven aan huur (of hypotheeklasten) geeft 52% aan onvoldoende inkomsten te hebben. 33% geeft aan dit niet te weten of niet te willen zeggen. Slechts 15% geeft aan een deel van het inkomen beschikbaar te willen stellen om huur te betalen.

Op de vraag of er voldoende aanbod is van woningen waar men graag zou willen wonen geeft 67% aan dit niet te weten. De overige 33% geeft aan dat dit niet het geval is.

Samenvattend

De meeste jongeren met een beperking komen oorspronkelijk niet uit de gemeente Oost-Gelre en geven aan hier ook niet te willen blijven wonen. Belangrijkste reden is de afstand tot familie. Deze woont in de meeste gevallen buiten de gemeente Oost-Gelre. Een groot gedeelte van de jongeren geeft aan graag te willen verhuizen. Belangrijke redenen voor deze jongeren om te verhuizen zijn veranderingen in de zorg en ondersteuningsbehoefte. Dit kan zowel gaan om verzwaring als om een vermindering van deze behoefte. Dit zie je ook terug in de voorkeur voor een bepaald type woning. Het grootste gedeelte van de jongeren (41%) geeft aan ook in de toekomst bij een zorginstelling of binnen een beschermde/geclusterde woonvorm te willen blijven wonen. 45% geeft aan naar een

meer zelfstandige woonvorm te willen verhuizen. En voor dat laatste geldt dan weer dat men dan liever ergens anders dan in Oost-Gelre zou willen wonen.

8. Conclusies en aanbeveling

Het behoud van jong volwassenen binnen de gemeente is van belang om de leefbaarheid te waarborgen en de op gang zijnde demografische veranderingen als krimp en vergrijzing af te remmen.

De demografische data-analyse laat zien dat er de afgelopen 25 jaren gemiddeld 115 jongeren per jaar in de leeftijdscategorie 15-30 jaar de gemeente verlieten. Daarnaast is er sprake van een afnemend aantal geboorten. Uiteraard vertrekken veel jong volwassenen omdat hun werk of studie zich op grote afstand van hun woonplaats bevindt echter zijn er ook geluiden dat het ontbreken van geschikt woningaanbod voor deze doelgroep een reden is voor veel jeugdigen om de gemeente verlaten. Vanwege het negatief migratiesaldo in combinatie met het afnemend aantal geboorten is het van belang om jongeren niet onnodig uit de gemeente te laten vertrekken en mogelijk zelfs jongeren, van buiten de gemeente aan te trekken.

Het onderzoek heeft duidelijk gemaakt welke kenmerken voor jeugdigen van belang zijn bij de keuze om zich (weer) in Oost Gelre te vestigen:

1. Sociale binding/geboortegrond
2. Voorzieningen, gemoedelijkheid, dorps karakter en gezelligheid

Sociale binding/geboortegrond (ad.1.) is niet /nauwelijks beïnvloedbaar, echter heeft de enquête onder de jong volwassenen die in Oost Gelre woonachtig zijn het duidelijke beeld opgeleverd dat de binding tussen de jongeren en de gemeente Oost Gelre erg goed/positief is. Maar liefst 83% laat weten bij voorkeur in Oost Gelre te willen blijven wonen, waarvan 53% aangeeft dat de werk of studie situatie daarop niet van invloed is.

Voor een groot deel van de jeugdigen (40%) is dit te danken aan de sociale banden met vrienden en familie. Gezelligheid/gemoedelijkheid in combinatie met het dorps karakter (ad.2.) is voor 42% de aanleiding. Toch ziet 43% van de respondenten vaak leeftijdsgenoten vertrekken, denkt 48% dat er in de gemeente niet voldoende geschikt woningaanbod is en denkt 42% van de respondenten dat het tekort aan geschikt woningaanbod de reden is dat veel leeftijdsgenoten Oost Gelre verlaten.

Op de vraag wat de jong volwassenen minder bevalt aan het wonen in Oost Gelre geeft 45% te kennen dat er te weinig voorzieningen zijn op het gebied van winkels, horeca, sport en vrije tijd.

De gezelligheid en gemoedelijkheid die juist voor zoveel binding zorgt tussen de jongeren en de gemeente Oost Gelre kan onder druk komen te staan als de gemeente er niet in slaagt de voorzieningen op het gebied van winkels, horeca, sport en vrije tijd te waarborgen. Daarnaast heeft een groot deel van de jong volwassenen het beeld dat er onvoldoende geschikt woningaanbod is en wijkt het beeld van wat deze doelgroep wenst mogelijk af van hetgeen ze daadwerkelijk wensen.

Naast het waarborgen van kernelementen als levendigheid, voorzieningen, evenementen en voldoende woningaanbod lijkt de juiste communicatie en het gebruik van de juiste communicatiekanalen hierbij ook van essentieel belang.

De basis als aantrekkelijke gemeente voor jongeren is al sterk aanwezig en de verbondenheid van zowel de (nog) in Oost Gelre wonende jeugd (83% wil in Oost Gelre blijven wonen) als de reeds betrokken jeugd (ca. 50% wil terug naar Oost Gelre) is groot.

Daarom is het voor de gemeente Oost Gelre van belang te investeren in de waarden die voor de jong volwassenen belangrijk zijn als voorzieningen, levendigheid, voldoende woningaanbod, dorps karakter, etc.

De aanwezigheid van voldoende voorzieningen, levendigheid, woningaanbod, een dorps karakter, etc. zijn voor 57% van de jongeren die Oost Gelre reeds hebben verlaten de 'voorwaarde' om terug te keren.

Positief hieraan is dat deze aspecten beïnvloedbaar zijn en niet, zoals bijvoorbeeld de decentrale ligging, buiten de beïnvloedingssfeer liggen. Er zijn daardoor kansen voor de gemeente en de gemeenschap om de aantrekkelijkheid van de gemeente Oost Gelre als woonplaats voor jong volwassenen te stimuleren.

De meest genoemde reden, bij de keuze voor de plaats waar de uit Oost Gelre vertrokken jeugd naar terug zou willen keren, is het aanwezige sociale netwerk of de geboorte grond ter plaatse. 27% van de reeds vertrokken respondenten die terug wil naar de gemeente Oost Gelre laat echter weten de keuze voor hun toekomstige woonplaats te baseren op de aanwezigheid van voorzieningen. Dat betekent dat 27% niet of minder kijkt naar het geboortedorp en plaats waar ze de meeste sociale contacten heeft, maar de keuze laten afhangen van waar 'het meeste te doen is' en de meeste voorzieningen aanwezig zijn. Daarom is de verwachting dat onder de jongeren die naar Oost Gelre terug willen keren, Lichtenvoorde het meest gewild is (65%).

De aantrekkelijke waarden van Oost Gelre voor zowel de betrokken jeugd als de in Oost Gelre wonende jeugd zijn nagenoeg gelijk. Daarnaast heerst er onder zowel in de (nog) in Oost Gelre woonachtige als de reeds vertrokken jeugd een beeld dat er te weinig geschikt woningaanbod is in de gemeente.

Voor de jongeren met een beperking geldt dat de meeste van hen oorspronkelijk niet uit de gemeente Oost-Gelre komen. De belangrijkste reden voor deze jongeren om wel of niet in Oost-Gelre te blijven wonen is de afstand tot familie en vrienden.

Belangrijke redenen voor deze jongeren om te verhuizen zijn veranderingen in de zorg en ondersteuningsbehoefte. Dit kan zowel gaan om een verzwaring als om een vermindering van deze behoefte. In het geval dat door een afname van de zorgzwaarte de jongere zelfstandiger kan gaan wonen in Oost-Gelre, met daarbij een vorm van begeleiding, gaat de voorkeur uit naar een betaalbare/goedkope, eenpersoonswoning.

Voor jongeren met een beperking die eigenlijk niet meer in een beschermde woonomgeving thuis horen, maar die ook nog niet klaar zijn om 'echt' zelfstandig te wonen is er behoefte aan een geclusterde woonvorm waar jongeren redelijk zelfstandig kunnen wonen, maar waarbij er altijd begeleiding in de nabijheid is.

8.1 Aanbevelingen voor de gemeente en de gemeenschap

- a. investeer in (het behoud van) voorzieningen en activiteiten
- b. zorg voor voldoende geschikt woningaanbod voor de jong volwassenen
- c. onderzoek de mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw en de bereidheid daarin te investeren
- d. opzetten van een goede communicatiestructuur met de jong volwassenen, al dan niet middels het aanschrijven en bezoeken van de jong volwassenen (met behulp van vrijwilligers) zoals wordt gedaan bij de 65+ ers in Oost Gelre.
- e. voldoende geschikt woningaanbod voor jongeren met een beperking

Hieronder staan bovenstaande punten toegelicht.

Ad. a. Investeer in het behoud en het aantrekken van voorzieningen en activiteiten waar de jeugd zich toe aangetrokken voelt. Uiteraard dient hier op basis van onderzoek invulling aan te worden gegeven om mismatch te voorkomen. Investering hierin is nodig om een negatieve spiraal te voorkomen (jeugd trekt weg, met als gevolg dat voorzieningen weg trekken, met als gevolg dat nog meer jeugd weg trekt, etc.)

Ad b. + c. Zorg voor voldoende geschikt woningaanbod en informeer de jong volwassenen goed over initiatieven (zoals de starterslening), nieuw aanbod en ontwikkelingen. Volgens alle betrokken woningmarktprofessionals zou 'tijdelijke' woningbouw voor deze doelgroep een oplossing kunnen zijn. Tot ca. 2023 zijn er (met name vanwege de huishoudensverdunding) nog extra woningen nodig in de gemeente Oost Gelre waarna de krimp zorgt voor een afname van het benodigd aantal woningen (statushouders niet meegerekend). Het is begrijpelijk dat investeerders en woningcorporaties met dat beeld in het vooruitzicht voorzichtig zijn met het investeren in nieuwe woningen.

Alle betrokken woningmarktprofessionals noemden de hoge kosten die gemoeid zijn met het bouwrijp maken van de grond, het bouwen en weer verwijderen van de woningen, verkrijgen van de benodigde vergunningen, etc. als groot nadeel van 'tijdelijke' woningbouw

Wij adviseren de gemeente om samen met de stakeholders op de woningmarkt de mogelijkheden van 'tijdelijke' woning bouw te onderzoeken en daar zo nodig in te investeren.

Daarbij in het achterhoofd houdend dat er niet alleen voordelen op de korte termijn worden gerealiseerd (het bieden van voldoende woonruimte voor de doelgroep jong volwassenen) maar ook op de lange termijn (tegen de tijd dat er geen vraag meer is naar de betreffende woningen kunnen ze worden verwijderd, wat de vraag/aanbod verhouding op de reguliere woningmarkt ten goede komt).

Ons advies is om deze 'tijdelijke' woningen wel specifiek in te zetten voor de doelgroep jongeren omdat in de hogere leeftijdscategorieën mensen vaak meer vastigheid wensen. Ook is de verhuisbereidheid onder deze jongere doelgroep het hoogst waardoor de woningen, indien niet meer noodzakelijk, binnen niet al te lange termijn ook beschikbaar komen en kunnen worden verwijderd.

Er zijn momenteel veel mooie en vernieuwende 'tijdelijke' concepten op de markt die in esthetisch opzicht niet onderdoen voor een 'regulier' huis.

Deze tijdelijke woningen zouden ook kunnen worden ingezet om in de kleinere kernen geschikte/betaalbare woonruimte voor deze doelgroep te realiseren.

Zie daarvoor ook de volgende paragraaf onder het kopje 'Plaats'.

- Ad. d. Communiceer goed en duidelijk met de jeugd door ze te betrekken, duidelijk te maken dat de gemeente aandacht heeft voor dit onderwerp en door ze te informeren over de mogelijkheden en regelingen binnen de gemeente en maak hiervoor een communicatieplan.

Het feit dat de gemeente aandacht heeft voor de huisvesting en behoud van de doelgroep jong volwassenen is erg positief. Dit onderzoek en de mogelijke acties die daaruit voortkomen zijn een erg mooi signaal richting deze doelgroep. Het is dan ook belangrijk om hierover richting de jongeren te communiceren. Hierdoor krijgen ze het gevoel dat ze gehoord en betrokken worden wat de band met de gemeente Oost Gelre alleen maar zal versterken.

Het bij de jeugd onder de aandacht brengen van de enquêtes voor dit onderzoek is hiervan een goed voorbeeld. Echter heeft er van de doelgroep van 4000 jongeren nog geen 10% op de uitingen om de enquête in te vullen gereageerd. De kracht van herhaling van de gekozen media om de jongeren te benaderen is mogelijk voldoende om in de toekomst een grotere doelgroep te bereiken maar mogelijk zijn er andere kanalen/manieren nodig om deze doelgroep te bereiken.

Ook kan er gedacht worden aan een vergelijkbaar initiatief zoals nu wordt ingezet voor alle 65+ ers en die geattendeerd worden op de mogelijkheden om de woning aan te passen voor de 'oude dag'. Zo zouden jongeren bijvoorbeeld op een leeftijd van 18 of 20 jaar kunnen worden bezocht (door een vrijwilliger) met de vraag hoe, waar en wanneer ze zelfstandig willen gaan wonen, of ze daarover voldoende informatie hebben en/of nog hulp wensen.

Het belang van bovenstaande wordt mede aangetoond door de uitkomst dat ca. 76% van alle ondervraagde jongeren (binnen en buiten Oost Gelre woonachtig) met verhuisplannen rondloopt in waarvan gemiddeld 38% plannen heeft om binnen 2 jaar te verhuizen.

- Ad. e. Specifiek voor jongeren met een beperking adviseren we om samen met de verschillende zorgaanbieders te zoeken naar passende woonruimte voor jongeren die graag 'zelfstandig' in Oost-Gelre willen blijven wonen, omdat zij hier hun sociale leven hebben opgebouwd. Dit betekent de bereikbaarheid van goedkope, eenpersoonshuisvesting, bij voorkeur in een geclusterde setting ter stimulering van de doorstroommogelijkheden bij de zorginstellingen.

Ook de jongeren die er nog niet aan toe zijn om echt zelfstandig te wonen hebben baat bij een soort tussenvoorziening. Een plek waar ze redelijk zelfstandig kunnen

wonen, maar wel altijd begeleiding in de nabijheid is om een veilige en vertrouwde omgeving te kunnen garanderen.

We raden aan om in overleg met corporaties, zorgaanbieders en andere belanghebbenden op zoek te gaan naar mogelijke locaties. Denk daarbij aan complexen met leegstand of leegstaande gebouwen. Bij het toevoegen van (tijdelijke) woningen voor andere doelgroepen raden we aan om ook het gesprek met de zorgaanbieders aan te gaan om te inventariseren op de toevoeging van (tijdelijke) woningen ook een kans biedt voor de huisvesting van jongeren met een beperking.

8.2 En welke (tijdelijke) woningen dienen er dan worden toegevoegd?

Van beide doelgroepen gaven de respondenten aan dat ze de ligging het meest belangrijk vinden bij de keus voor een woning gevolgd door de prijs (koopsom/huurprijs) en dan het woningtype.

Ligging

Op de vraag welke ligging ze het meest wisten te waarderen kwam bij beide doelgroepen de woonwijk naar voren. De respondenten wonend buiten Oost Gelre hadden het centrum op de tweede plek staan en de respondenten wonend binnen Oost Gelre het buitengebied. Er zou nader onderzoek gedaan moeten worden om te achterhalen of de leeftijdscategorie van de respondent van invloed is op de voorkeur voor de ligging. De woningmarktprofessionals zijn van mening dat de jongere jeugd (tot ca. 25 jaar) bij voorkeur in het centrum woont en de oudere jeugd in de woonwijk. Zolang hier geen aanvullend onderzoek naar is gedaan is dat volgens ons een logische uitgangspunt.

Plaats

De woningmarktprofessionals en de respondenten uit beide doelgroepen zijn het over eens dat Lichtenvoorde de meest aangewezen locatie is om (het grootste deel van de) woningen toe te voegen. Lichtenvoorde was namelijk de meest gewenste woonlocatie onder de respondenten uit beide doelgroepen. Daarnaast gaf de woningcorporatie ProWonen aan dat de druk op de huurmarkt in Lichtenvoorde redelijk hoog is op het moment. De makelaars beaamden dat en lieten weten dat er ook voor wat betreft de koopmarkt te weinig betaalbaar aanbod is voor de jongere doelgroep. Uit de enquêtes kwam tevens naar voren dat er vraag is naar woningen in de kleinere kernen. Het relatief grote aandeel van de respondenten uit de kleine kernen vertekent dit beeld mogelijk. Ondanks dat een relatief groot aandeel van de respondenten uit de kleine kernen kwam is Lichtenvoorde door de meesten genoemd als meest geliefde woonlocatie. Daarnaast is het vanuit langere termijn visie bezien (krimp, vergrijzing, etc.) goed te beredeneren dat woningcorporaties en investeerders geen woningen meer aan deze kernen toevoegen. Tijdelijke woningen zouden ook hier de oplossing kunnen zijn. Want deze kleinere kernen willen uiteraard ook de leefbaarheid en daarom de jeugd behouden. Daarnaast lieten de woningcorporaties weten dat er in de kleine kernen (bijna) geen aanbod is van goedkope huurwoningen.

Woningtype en prijs

Het woningtype waarvoor de jongeren uit beide doelgroepen de voorkeur hebben was eensluidend de vrijstaande woningen en ook het grootste deel van de respondenten uit beide doelgroepen gaf aan de voorkeur te hebben voor koop in plaats van huur. Echter de prijs/maandlast stond bij de respondenten uit beide doelgroepen op de tweede plek (na ligging) bij de keuze voor een woning. Daarnaast gaf het grootste deel van beide doelgroepen aan minder dan 600,- euro aan maandlast

voor wonen te besteden of te willen besteden. Daarom adviseren wij (tijdelijke) woningen te ontwikkelen en toe te voegen waarbij deze maandlast van 600,- euro het uitgangspunt is (bij voorkeur de aftoppingsgrens van 585,- euro) en dat het type woning, dat voor die maandlast kan worden gerealiseerd, daaraan ondergeschikt is.

Aantallen

De berekeningen zoals opgenomen in hoofdstuk 4.6 geven aan dat er in twee van de drie toekomstscenario's sprake is van een klein benodigd aantal woningen voor deze doelgroep tot 2020/2021.

Hierbij is echter geen rekening gehouden met het eventueel nu actuele tekort aan woonruimte onder de jong volwassenen. Wij adviseren daarom vervolgonderzoek te doen naar dit eventuele 'verborgen' woningtekort waarmee er een compleet beeld ontstaat van het benodigd aantal woningen voor deze doelgroep.