



JONGERENONDERZOEK
GEMEENTE OLST-WIJHE

november 2016

gemeente
Olst-Wijhe

Kevin Vijftigschild MSc.
Drs. Fokke de Jong

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht
030 693 60 00
info@atrive.nl
www.atrive.nl
KvK: 31042832

Inhoudsopgave

samenvatting	3
Hoofdstuk 1 inleiding	1
1.1 Opzet onderzoek en onderzoeksvragen	1
1.2 Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2 Analyse enquêteresultaten	3
2.1 Respons	3
2.2 Achtergrond respondenten	3
2.3 Kenmerken huidige woning	6
2.4 Verhuisgeneigdheid, verhuismotieven en gewenste woning van jongeren	7
2.5 Plaats waar jongeren willen wonen (binnen/buiten gemeente Olst-Wijhe)	11
2.6 Wat helpt om gemakkelijker een woning te vinden	15

SAMENVATTING

De gemeente Olst-Wijhe wil de vraag naar woningen van jongeren (18-30-jarigen) in de gemeente in beeld krijgen. Het betreft zowel de jongeren die nog thuis wonen en op zichzelf willen gaan wonen als de jongeren die al zelfstandig wonen en mogelijk willen doorstromen. Om een duidelijk beeld te krijgen heeft het onderzoeksbureau Atrivé een digitale enquête uitgevoerd. Hiervoor zijn alle 2.193 jongeren in de gemeente tussen de 18 en 30 jaar benaderd. In het onderzoek is als volgt onderscheid gemaakt naar de woonplaats van de jongeren:

- Een zuidelijk deel (Olst en omgeving) en een noordelijk deel (Wijhe en omgeving)
- Olst en Wijhe samen versus de overige kernen

De enquête is ingevuld door bijna 300 jongeren. Dit betekent een respons van ruim 13%. Hiermee kunnen betrouwbare uitspraken worden gedaan over de woonbehoefte van alle jongeren in Olst Wijhe. Daarbij past wel de kanttekening dat de actieve woningzoekenden in het onderzoek oververtegenwoordigd zijn. Bij de interpretatie van de resultaten is hiermee rekening gehouden. De belangrijkste uitkomsten zijn:

Huidige woonsituatie jongeren

- Zowel in het noordelijke als het zuidelijke deel van de gemeente woont meer dan de helft van de jongeren bij hun ouders. Onder jongeren in de kernen Olst en Wijhe is dat aandeel gelijk, terwijl in de overige kernen jongeren in 7 van de 10 gevallen bij hun ouders wonen. Dit zijn overwegend jongeren tot 25 jaar.
- De jongeren die al zelfstandig wonen (vooral jongeren in 25 tot 30 jaar), bewonen het vaakst in een rijwoning. Degenen in een koopwoning bewonen voor een deel ook een twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaand huis. Als ze huren is de kans weer groter dat ze in een appartement wonen.
- Jongeren in de kernen Olst en Wijhe huren vooral een woning, in de overige kernen is een koopwoning het meest voorkomend.

Wat zijn de woonwensen van jongeren en welke actie wordt ondernomen?

- Van de jongeren die (nog) thuis wonen wil 88% binnen 5 jaar zelfstandig gaan wonen. Hoe ouder de persoon, hoe sneller de ambitie om dat uit te voeren. Zij hebben in gelijke mate een voorkeur voor een huurwoning of een koopwoning en hebben het vaakst een voorkeur voor een appartement.

- Van de zelfstandig wonende jongeren wil de helft binnen 5 jaar verhuizen. Bij hen is de voorkeur voor een koopwoning dominant: vooral grondgebonden woningen (rij- en hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen).
- Van de jongeren die verhuisgeneigd zijn heeft 70% het afgelopen jaar actie ondernomen. Het meest melden zij te zoeken naar woonruimte via internet (57%), gevolgd door een inschrijving als woningzoekende bij Salland Wonen (43%), advertenties lezen voor woningen in lokale kranten (42%) en zoeken via familie en vrienden (39%). Hoe sneller jongeren willen verhuizen, hoe meer actie zij ook ondernemen.

Waar willen zij wonen?

- Meer dan de helft van de woningzoekende jongeren wil in Olst-Wijhe blijven wonen, en één derde wil dat misschien. 15% van de jongeren geeft aan naar een andere gemeente te willen verhuizen. Dit zijn vooral thuiswonende jongeren. Van hen kiest 20% voor een andere gemeente, en heeft 50% een duidelijke voorkeur voor deze gemeente. Het aandeel jongeren dat naar elders wil verhuizen is in Olst-Wijhe relatief klein. De goede spoorverbinding met de studentensteden Zwolle en Deventer draagt mogelijk bij aan de overwegende voorkeur om in Olst-Wijhe te blijven.
- Belangrijkste reden om in Olst-Wijhe te blijven is het sociale netwerk. Het deel dat (misschien) wil vertrekken uit de gemeente geeft studie of werk als voornaamste motief.
- Uitgesplitst naar deelgebied blijken jongeren in het zuidelijk gedeelte vooral interesse te hebben in Olst en in het noordelijk gedeelte van de gemeente vooral in Wijhe. De jongeren uit de kernen Olst en Wijhe blijven graag in hun eigen kern wonen. In de kleinere kernen is de voorkeur voor de eigen kern minder uitgesproken en richt men zich ook op met name Olst en Wijhe. Een voordeel van de grotere kernen is dat er meer voorzieningen zijn.

Totaalbeeld woningbehoefte, mogelijke knelpunten en oplossingen

- Toegesplitst op de thuiswonende jongeren zijn er ongeveer 850 woningzoekenden die (misschien) in Olst-Wijhe willen wonen. Uitgaande van de woonvoorkeur (50% voorkeur voor huur) zijn er ruim 400 thuiswonenden jongeren die een huurwoning zoeken in (onder andere) deze gemeente. Ongeveer één derde van deze groep thuiswonenden (100 tot 150 personen) wil binnen een jaar verhuizen.
- Degenen die een huurwoning zoeken hebben zich over het algemeen ingeschreven bij Salland-Wonen, maar slechts een klein deel zoekt actief een woning. In de administratie van Salland-Wonen betreft het ongeveer 60 woningzoekenden tot 30 jaar.
- Meer inzicht in de vraag of er sprake is van structurele knelpunten in de huurmarkt wordt verkregen door te vergelijken met de verhuurgegevens van Salland-Wonen: hoeveel woningen zijn het afgelopen jaren verhuurd, en hoeveel daarvan aan jongeren?
- Gevraagd naar wat hen helpt om een woning te vinden zetten jongeren aanbod van betaalbare koopwoningen op 1, gevolgd door startersleningen.
- Verder blijkt uit de losse opmerkingen in de enquête dat meer maatwerk en een meer persoonlijke benadering in de toewijzing van sociale huurwoningen gewenst is.

Hoofdstuk 1

INLEIDING

1.1 Opzet onderzoek en onderzoeksvragen

De gemeente Olst-Wijhe wil de vraag naar woningen onder jongeren (18-30-jarigen) in de gemeente in beeld krijgen. De groep jongeren die mogelijk binnen afzienbare tijd in Olst-Wijhe zelfstandig wil gaan wonen en de jongeren die al zelfstandig wonen (mogelijke doorstromers), vormen belangrijke doelgroepen voor het woonbeleid van de gemeente. Om dit beleid gericht in te kunnen zetten op de woonbehoefte van deze jongeren, is een goed beeld nodig van wat jongeren zoeken op de woningmarkt. Daarom heeft Atrivé een digitale enquête ontwikkeld met als doel de woonbehoefte van jongeren scherp te krijgen.

Voor het onderzoek zijn alle 2.193 jongeren in de gemeente tussen de 18 en 30 jaar benaderd voor het onderzoek. Op hun huidige adres (bekend vanuit de BRP-administratie) hebben zij een uitnodigingsbrief ontvangen om deel te nemen aan een digitale enquête (zie bijlage 2). In de uitnodigingsbrief is een link naar de gemeentelijke website opgenomen die leidt tot de enquête. De jongeren hebben tot ongeveer een maand na het versturen van de brief gelegenheid gehad de enquête in te vullen. Via een Facebookadvertentie, aandacht op de gemeentelijke website en haar Facebookaccount is ingezet op een hoge respons.

De enquête is anoniem geanalyseerd, maar de jongeren die in aanmerking wilden komen voor een prijs hebben wel hun adres ingevuld. De gemeente Olst-Wijhe heeft onder de respondenten tien Bol.com-bonnen van € 25,- verloot, om zo een prikkel te creëren voor het invullen van de enquête.

Het onderzoek richt zich op de volgende thema's:

- achtergrond respondenten (thuis- of uitwonend)
- kenmerken huidige woning
- verhuiscandidate
- kenmerken gewenste woning
- uitgevoerde acties om gewenste woning te vinden
- verhuismotieven
- manier waarop jongeren woonruimte zoeken
- plaats waar jongeren willen wonen (binnen/buiten gemeente Olst-Wijhe)

- hoe de gemeente Olst-Wijhe beter kan helpen in het vinden van een woning in de gemeente

1.2 Leeswijzer

De hierboven genoemde thema's vormen de leidraad voor de opbouw van deze rapportage. We beantwoorden de vragen door in te zoomen op allereerst de respons (2.1) en daarna op de volgende thema's: achtergrond respondenten (2.2), kenmerken huidige woning (2.3), verhuisgeneigdheid verhuismotieven en gewenste woning onder jongeren (2.4) plaats waar jongeren willen wonen (binnen/buiten gemeente Olst-Wijhe) (2.5) en tot slot hoe de gemeente Olst-Wijhe aantrekkelijk(er) kan zijn voor jongeren om in te wonen (2.6) .

Hoofdstuk 2

ANALYSE ENQUÊTERESULTATEN

2.1 Respons

De enquête is ingevuld door 291 jongeren (261 volledig, 27 gedeeltelijk maar grotendeels ingevuld en 3 onvolledig). De populatie die voor dit onderzoek benaderd is zijn alle 2.193 jongeren vanaf 18 jaar en tot 30 jaar in de gemeente Olst-Wijhe. Dit betekent een respons van 13,1%. De verdeling naar leeftijd van de respondenten verschilt nauwelijks van de verdeling naar leeftijd in de gehele populatie van jongeren tussen 18 en 30 in Olst-Wijhe. Hetzelfde geldt voor het aandeel personen dat thuis- dan wel uitwonend is. De resultaten uit de enquête zijn op basis van deze twee kenmerken opgehoogd naar de gehele populatie van alle 2.193 jongeren.

De respons is voldoende groot om betrouwbare uitspraken te kunnen doen over de totale populatie (95% betrouwbaarheid). Daarbij past wel de kanttekening dat mogelijk jongeren die een huisvestingsprobleem ervaren vaker hebben gereageerd dan jongeren die tevreden zijn met hun woonsituatie. De kans bestaat dan ook dat bij de vertaling naar de totale populatie er sprake is van een zekere overschatting van de woonbehoefte. Daarom hebben we de woningzoekenden die staan ingeschreven bij woningcorporatie Salland Wonen ter referentie in beeld gebracht (zie tabel PM). Dat laat zien dat het aantal actieve woningzoekenden enigszins oververtegenwoordigd is.

Tabel 1: Enquêteresultaten en inschrijflijst woningzoekenden Salland Wonen

	Enquêteverdeling		Salland Wonen	
Als woningzoekende ingeschreven, niet actief	63	22%	587	27%
Actief gereageerd	23	8%	59	3%
Niet bij Salland Wonen ingeschreven	202	69%	1547	71%

2.2 Achtergrond respondenten

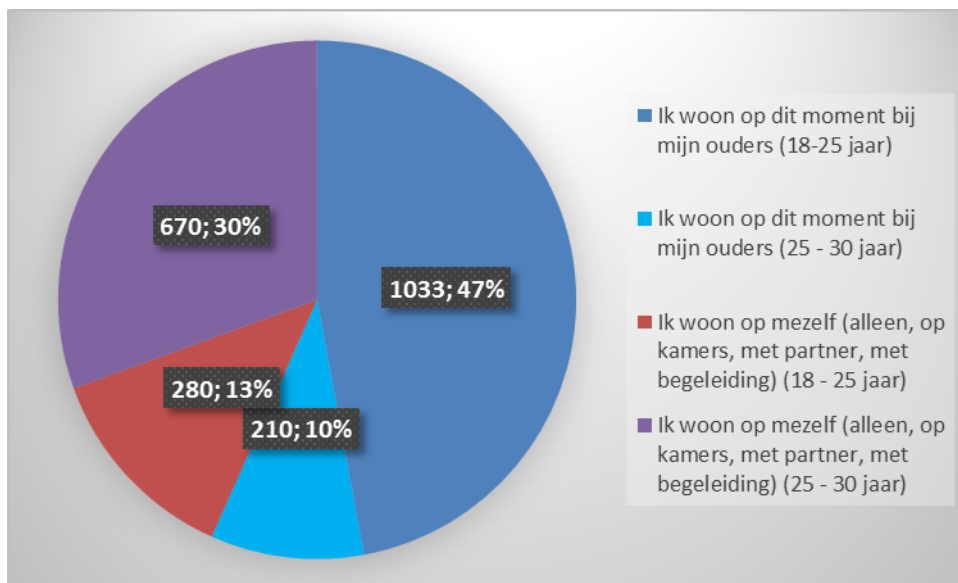
Van de 291 respondenten in de enquête, hebben 288 respondenten voldoende velden ingevuld om meegenomen te worden in het onderzoek. Van de jongeren tussen 18 en 30 in de gemeente Olst-Wijhe

die aan het onderzoek hebben deelgenomen woont 57% onafhankelijk (bij ouders/verzorgers) (zie figuur 1). Daarvan wonen drie respondenten zelfstandig met begeleiding.

De respondenten zijn waar relevant weergegeven in leeftijdsklassen, thuis- en uitwonend en met twee geografische indelingen:

- Tot 25 jaar en ouder dan 25 jaar;
- Noord (Wijhe, Boerhaar, Elshof, Hexen en Marle) en zuid (Olst, Welsum, De Nul, Boskamp, Middel, Eikelhof en Wesepe), en;
- De kernen Olst & Wijhe en de overige kernen.

Figuur 1: Uit- en thuiswonende jongeren per leeftijdsklasse



Jongeren tot 25 jaar wonen vooral nog bij hun ouders, jongeren vanaf 25 jaar wonen vaker op zichzelf.

Tabel 2: Kern waarin de respondenten wonen

	Enquête	Totale bevolking	Aandeel
Boerhaar	8	58	3%
Boskamp	26	195	9%
Den Nul	13	96	4%
Eikelhof	1	8	0%
Elshof	6	43	2%
Herxen	2	15	1%
Middel	3	21	1%
Olst	74	577	26%
Welsum	20	149	7%
Wesepe	18	134	6%
Wijhe	117	898	41%
Totaal	288	2.193	100%

Het grootste deel van de jongeren woont in de grotere kernen Wijhe (41%) en Olst (26%). Omwille van de betrouwbaarheid zijn de respondenten ingedeeld in twee geografische componenten; een noord-zuidverdeling en een grote kernen-overige kernenverdeling. De onderverdeling in de respondenten uit de enquête is gewogen tot de totale bevolking in de leeftijdscategorie 18 tot 30 (zie kolom 2), met het in acht nemen van de verhouding thuis- en uitwonende jongeren en of de leeftijd onder of boven de 25 jaar is.

Tabel 3: Thuis- en uitwonend naar geografische indeling

	Noord	Zuid	Olst en Wijhe	Overige kernen
Ik woon op dit moment bij mijn ouders/verzorgers	590	653	742	501
Ik woon op mezelf (alleen of op kamers of met partner/gezin)	424	526	733	217
Ik woon op dit moment bij mijn ouders/verzorgers	58%	55%	50%	70%
Ik woon op mezelf (alleen of op kamers of met partner/gezin)	42%	45%	50%	30%

Zowel in het noordelijke als het zuidelijke deel van de gemeente woont het merendeel van de jongeren bij hun ouders. Onder jongeren in de kernen Olst en Wijhe is dat aandeel gelijk, terwijl in de overige kernen jongeren in 7 van de 10 gevallen bij hun ouders wonen.

Conclusie

Van de jongeren die aan de enquête hebben meegedaan is 60% jonger dan 25 jaar. Een vrijwel gelijk percentage (57%) van de jongeren woont thuis bij ouders/verzorgers. In de grote kernen Olst en Wijhe is de verhouding gelijkmatig verdeeld van thuis- en uitwonend, in de overige kernen woont 70% van de jongeren thuis.

2.3 Kenmerken huidige woning

Naar de kenmerken van de huidige woning is alleen gevraagd bij jongeren die zelfstandig wonen. Het aandeel jongeren dat in een koopwoning en in een sociale huurwoning woont is gelijkmatig verdeeld (circa 40%). De overige 21% huren een particuliere huurwoning of geven aan anti-kraak, bij familie, of via een zorginstelling te wonen. Het verschil tussen de noordkant en de zuidkant van de gemeente is duidelijk zichtbaar. In het noordelijke deel woont de helft van de zelfstandig wonende respondenten in een sociale huurwoning. In het zuidelijke deel huren de respondenten vaker een particuliere huurwoning (21%) of bezitten ze een koopwoning (46%). Het verschil tussen de grotere kernen en de overige kernen is dat er in de overige kernen veel vaker een koopwoning wordt bewoond door de deelnemende jongeren.

Tabel 4: Zelfstandig wonende jongeren naar eigendom huidige woning

	Noord	Zuid	Olst en Wijhe	Overige kernen	Totaal (%)	Totaal (abs.)
Een koopwoning	33%	46%	33%	63%	40%	379
Een sociale huurwoning van SallandWonen	51%	29%	47%	11%	39%	366
Een particuliere huurwoning	10%	21%	14%	22%	16%	153
Anders, namelijk	6%	5%	6%	4%	5%	52

De woningvoorraad in Olst-Wijhe bestaat voor 70% uit koopwoningen, 24% sociale huur en 6% particuliere huur¹. Jongeren zijn hiermee ondervertegenwoordigd in de koopsector en oververtegenwoordigd in zowel de sociale als de particuliere huursector.

Tabel 5: Zelfstandig wonende jongeren naar woningtype

	Zelfstandig wonende jongeren	Aandeel
Een vrijstaande woning	49	5%
Een twee-onder-één-kap woning	178	19%
Een hoekwoning	164	17%
Een rijwoning of tussenwoning	256	27%
Een appartement	211	22%
Een studentenkamer	36	4%
Een ander type woning, namelijk...	57	6%
Totaal zelfstandig wonende jongeren	951	100%

¹ Bron: Lokale Monitor Wonen, 2016.

Tabel 6: Zelfstandig wonende jongeren naar eigendomsvorm en woningtype

	Vrijstaande/ twee-onder-een- kapwoning	Rijwoning/ hoekwoning/ tussenwoning	Appartement/ studentenkamer/ overig	Totaal
Een koopwoning	161	219	0	380
Een sociale huurwoning van Salland Wonen	25	175	166	366
Een particuliere huurwoning	33	17	103	153
Overig	8	9	35	52
Totaal zelfstandig wonende jongeren	227	420	304	951

Van de zelfstandig wonende jongeren woont het grootste deel in een rij-, hoek- of tussenwoning. Jongeren in een sociale huurwoning van Salland Wonen wonen grofweg in de helft van de gevallen in een appartement/studentenkamer, de andere helft heeft een rij-, hoek- of tussenwoning. Jongeren in particuliere huurwoningen wonen vooral in een appartement/studentenkamer. Vooral dit woningtype, appartementen, vertoont een groot verschil tussen huur en koop.

Conclusie

Jongeren wonen het vaakst in een rijwoning. Als zij een koopwoning bezitten is de kans ook aanwezig dat het een vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning betreft, als ze huren is de kans weer groter dat ze in een appartement wonen. Van invloed is de woonplaats. Jongeren in de grotere kernen huren vooral een woning, in de overige kernen is een koopwoning het meest voorkomend.

2.4 Verhuiscgenigheid, verhuismotieven en gewenste woning van jongeren

De verhuiscgenigheid is zowel onder (nog) thuiswonende jongeren als zelfstandig wonende jongeren gepeild. Zoals in paragraaf 2.2 al zichtbaar was, is de leeftijdsverdeling duidelijk met een zwaartepunt op de jongere categorie bij de thuiswonenden en op de oudere categorie bij de uitwonenden.

Tabel 7: Op welke termijn wil je graag op jezelf gaan wonen? Vraag voor thuiswonende jongeren

	Op welke termijn wil je graag op jezelf gaan wonen?	Aandeel	18 tot 25 jaar absoluut	25 tot 30 jaar absoluut	18 tot 25 jaar (%)	25 tot 30 jaar (%)
Binnen één jaar	325	26%	220	105	21%	50%
Binnen één tot twee jaar	386	31%	300	85	29%	40%
Binnen twee tot vijf jaar	386	31%	366	20	35%	10%
Voorlopig niet	147	12%	147	0	14%	0%
Totaal	1244	100%	1033	210	100%	100%

Van de jongeren die thuis wonen bij hun ouders of verzorgers heeft 88% plannen om binnen vijf jaar op zichzelf te gaan wonen (zie tabel PM). Een kwart van de jongeren die nog thuis woont wil dit op korte termijn doen, binnen een jaar. Het maakt nauwelijks uit waar deze jongeren wonen, de leeftijd is hierin bepalend. Zo is de wens om binnen 2 jaar op zichzelf te gaan wonen onder de 26- tot 30-jarigen erg sterk.

Tabel 8: Overweeg je in de komende jaren te gaan verhuizen? Vraag voor zelfstandig wonende jongeren

	Overweeg je in de komende jaren te gaan verhuizen?	Aandeel	18 tot 25 jaar absoluut	25 tot 30 jaar absoluut	18 tot 25 jaar (%)	25 tot 30 jaar (%)
Nee, voorlopig niet	467	49%	108	359	39%	54%
Ja, binnen één jaar	125	13%	45	80	16%	12%
Ja, binnen één tot twee jaar	130	14%	18	112	6%	17%
Ja, binnen twee tot vijf jaar	228	24%	108	120	39%	18%
Totaal zelfstandig wonende jongeren	950	100%	279	671	100%	100%

Van de jongeren die al zelfstandig woont overweegt de helft voorlopig niet te gaan verhuizen (zie tabel PM). Een kwart van de jongeren overweegt binnen 2 tot 5 jaar te verhuizen en een kwart overweegt binnen morgen en tot twee jaar te verhuizen.

Tabel 9: Aantal jongeren dat verhuisgeneigd is en daadwerkelijk actie(s) heeft ondernomen om aan woonruimte te komen

	Ja	Nee	Actief geweest
binnen 1 jaar	415	34	92%
binnen 1 tot 2 jaar	406	109	79%
binnen 2 tot 5 jaar	301	313	49%
Totaal aantal jongeren dat verhuisgeneigd is	1122	456	71%

Zoals je kunt verwachten, zijn jongeren die verwachten op relatief korte termijn te gaan verhuizen dan wel op zichzelf te gaan wonen actiever in hun acties om aan woonruimte te komen. De jongeren die van plan zijn binnen een jaar te gaan verhuizen is 92% actief geweest in het afgelopen jaar. Jongeren die aangeven binnen 2 tot 5 jaar zijn vele malen minder actief. De helft daarvan heeft wel één of meerdere acties ondernomen.

Tabel 10: Welke acties ondernomen om aan woonruimte te komen?

	Ik woon op dit moment bij mijn ouders/verzorgers	Ik woon op mezelf (alleen of op kamers of met partner/gezint)	Totaal	Totaal relatief
Ik heb mezelf als woningzoekende ingeschreven bij SallandWonen	339	128	468	43%
Ik heb gereageerd op actueel woningaanbod bij SallandWonen	91	85	176	16%
Ik heb mezelf ingeschreven bij een organisatie voor studentenhuisvesting in de regio	15	17	32	3%
Ik heb mezelf ingeschreven bij particuliere kamer- en woonruimtebemiddelaars in de	58	26	84	8%
Ik zoek naar woonruimte via internet (bijvoorbeeld kamernet)	429	202	631	57%
Ik heb contact opgenomen met een makelaar	78	115	193	18%
Ik zoek via familie en vrienden	259	175	434	39%
Ik lees advertenties voor woningen in lokale kranten	257	206	463	42%
Ik heb geïnformeerd naar bouwkavels of nieuwbouwwoningen	100	105	204	19%
Ik heb me ingeschreven voor bouwkavels of nieuwbouwwoningen	34	0	34	3%
Ik heb een woning van binnen bezichtigd	65	106	171	16%
Anders, namelijk 'we zien wel wat er komt'	94	58	152	14%
	700	401	1101	276%

* Omdat respondenten meerdere antwoorden konden geven, telt het totaal niet op tot 100%.

De belangrijkste actie die woningzoekenden uitvoeren is het zoeken naar woonruimte via internet (57%), gevolgd door een inschrijving als woningzoekende bij Salland Wonen (43%), advertenties lezen voor woningen in lokale kranten (42%) en zoeken via familie en vrienden (39%). Zichtbaar is dat inschrijven voor een sociale huurwoning en daadwerkelijk reageren op woningaanbod nog een behoorlijk verschil oplevert. Onder de jongeren onder de 25 jaar zijn de acties iets afwachtender, zoals inschrijven als woningzoekende en woonruimte via internet zoeken. De 25- tot 30-jarigen zijn iets actiever in hun acties, doordat zij relatief vaker reageren op woningen, contact op hebben genomen met een makelaar en een woning van binnen hebben bezichtigd.

Tabel 11: Voorkeur voor huren of kopen?

	Wil je liever woonruimte huren of kopen?	Aandeel	18 tot 25 jaar relatief	25 tot 30 jaar relatief	Olst & Wijhe relatief	Overige kernen relatief
Ik wil graag woonruimte huren	679	44%	50%	30%	47%	37%
Ik wil graag woonruimte kopen	871	56%	50%	70%	53%	63%
Totaal van jongeren die verhuiscapabel zijn	1550	100%	100%	100%	100%	100%

Onder jongeren in Olst-Wijhe is de wens voor een koopwoning iets hoger dan voor een huurwoning. Dat verschil is onder 18- tot 25-jarigen nog niet zichtbaar, maar wel onder 25- tot 30-jarigen waar 70% van de jongeren wil kopen. Dit onderscheid is ook zichtbaar als de grote kernen (lichte voorkeur voor koop) worden afgezet tegen de overige kernen, waar 63% van de jongeren een voorkeur voor een koopwoning heeft.

Tabel 12: Motieven om zelfstandig te willen wonen

	Zelfstandige woonwens	
Ik wil graag zelfstandig en onafhankelijk zijn	670	62%
Ik studeer/ga studeren en wil graag zelfstandig gaan wonen	132	12%
Ik werk/ga werken en wil graag zelfstandig gaan wonen	480	45%
Ik wil gaan samenwonen met mijn partner	454	42%
Ik wil om een andere reden zelfstandig gaan wonen, namelijk begeleid wonen kan niet in een woonvorm	13	1%
Totaal	1075	163%

* Omdat respondenten meerdere antwoorden konden geven, telt het totaal niet op tot 100%.

Veruit de belangrijkste reden om zelfstandig te willen wonen is dat de jongeren zelfstandig en onafhankelijk willen zijn. Ook een belangrijke levensstap zoals gaan werken of samenwonen met een partner zijn belangrijke motieven om zelfstandig te willen gaan wonen.

Tabel 13: Voorkeur voor woningtype

	Voorkeur woningtype	Aandeel
Een vrijstaande woning	301	19%
Een twee-onder-één-kap woning	282	18%
Een hoekwoning	162	10%
Een rijwoning of tussenwoning	254	16%
Een appartement	408	26%
Een (studenten)kamer	66	4%
Een ander type woning, namelijk...	77	5%
Totaal	1550	100%
Niet-woningzoekende jongeren	643	41%
Totale populatie jongeren	2193	141%

* Omdat respondenten meerdere antwoorden konden geven, telt het totaal niet op tot 100%.

De jongeren die aangeven (op termijn) te willen verhuizen of op zichzelf wonen hebben het vaakst een voorkeur voor een appartement. Dit geldt vooral voor jongeren van 18 tot 25 jaar die thuis wonen. Ook de vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en rij- of tussenwoningen zijn gewild, maar dan vooral onder jongeren van 25 tot 30 jaar die al zelfstandig wonen.

Tabel 14: Voorkeur huurprijsklasse

	Aantal	Aandeel
Tot € 232	23	3%
€ 232 - € 410	184	27%
€ 410 - € 587	241	35%
€ 587 - € 629	130	19%
€ 629 - € 710	72	11%
€ 710 - € 900	29	4%
Totaal van jongeren met een voorkeur voor huren	679	100%

Tabel 15: Voorkeur koopklasse

	Aantal	Aandeel
Tot € 100.000 (tot circa 350 euro netto maandlasten)	15	2%
€ 100.000 – € 150.000 (circa € 350 tot € 525 netto maandlasten)	214	25%
€ 150.000 – € 200.000 (circa € 525 tot € 700 netto maandlasten)	329	38%
€ 200.000 – € 250.000 (circa € 700 tot € 850 netto maandlasten)	244	28%
€ 250.000 – € 300.000 (circa € 850 tot € 1.050 netto maandlasten)	45	5%
Meer dan € 300.000 (meer dan circa € 1.050 netto maandlasten)	24	3%
Totaal van jongeren met een voorkeur voor kopen	871	100%

De jongeren met een voorkeur voor huren geven het vaakst aan een woning te zoeken met een huurprijs die behoort tot de betaalbare huurcategorie (afgerond € 587). Voor woningen in de vrije huursector hebben niet veel jongeren een voorkeur, maar er is in kleine mate behoefte aan. Onder de jongeren met een voorkeur voor een koopwoning is de prijs categorie € 150.000 tot € 200.000 het vaakst genoemd als voorkeursklasse.

Conclusie

Van de jongeren die (nog) thuis wonen wil 88% binnen 5 jaar zelfstandig gaan wonen. Hoe ouder de persoon, hoe sneller de ambitie om dat uit te voeren. Van de zelfstandig wonende jongeren wil de helft binnen 5 jaar verhuizen. Hoe eerder jongeren willen verhuizen, hoe meer actie zij ook ondernemen. Onder jongeren is een voorkeur voor kopen dominant ten opzichte van huren. Dit verschil is vooral zichtbaar onder de 25- tot 30-jarigen en in de overige kleinere kernen. Ook de voorkeur voor het woningtype verandert naarmate de jongeren ouder zijn, van vooral een voorkeur voor appartementen naar twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

2.5 Plaats waar jongeren willen wonen (binnen/buiten gemeente Olst-Wijhe)

Meer dan de helft van de verhuisgeneigde jongeren wil binnen de gemeente Olst-Wijhe blijven wonen. Nog eens 30% geeft aan misschien in Olst-Wijhe te willen blijven wonen. Jongeren van 18 tot 25 jaar zijn eerder geneigd de gemeente Olst-Wijhe te verlaten voor een volgende woning. Jongeren die al op zichzelf wonen zijn nauwelijks van plan de gemeente te verlaten.

Tabel 16: Wens om in Olst-Wijhe te blijven wonen naar thuis- en uitwonende jongeren

	Wij je binnen Olst-Wijhe verhuizen?	Aandeel	Ik woon op dit moment bij mijn ouders/verzorgers	Ik woon op mezelf (alleen of op kamers of met partner/gezin)	Ik woon op dit moment bij mijn ouders/verzorgers	Ik woon op mezelf (alleen of op kamers of met partner/gezin)
Ja	842	54%	542	300	50%	63%
Misschien	468	30%	309	159	29%	33%
Nee	240	15%	224	16	21%	3%
Totaal verhuiscandidate jongeren	1550	100%	1075	475	100%	100%

Veel jongeren laten doorklinken dat ze Olst-Wijhe een prettige gemeente vinden om te wonen. Soms vraagt het nog wel wat extra inzet om het helemaal top te maken:

“Als in het centrum van Olst meer betaalbare huurwoningen voor jongeren zijn heb ik zelfs een paar kameraden die naar Olst willen komen. Ook zou een gezellige kroeg het goed doen in het centrum met een mooi terras voor in de zomer.”

“Ik vind het vrij uniek en positief dat ik een klein dorp als Wijhe, de jeugd in grote aantallen binnen het dorp blijft wonen i.p.v. weg trekt naar de stad. Door het hele land zie je dat de huishoudensgrootte afneemt. Bovendien blijven mensen langer alleen wonen en is er dus een enorme stijging aan 1-persoonshuishoudens. Hierdoor stijgt de vraag naar kleinere betaalbare appartementen enorm. Het is duidelijk merkbaar dat het woningaanbod (ook in de stad) hier nog niet op ingespeeld is. Vooral in de kleine dorpen is dit dan pijnlijk duidelijk. Een betaalbare rijwoning is onnodig groot voor 1 persoon. Ik merk ook bij leeftijdsgenoten, dat voor vrijgezelle jongeren die niet meer dan 586 euro per maand kunnen betalen, de zoekopdracht zeer lastig en lang is en uitwijken naar Zwolle of een te groot en duur rijtjeshuis.”

	Motieven om niet in Olst-Wijhe te wonen	Genoemd
Ik ga elders studeren of werken en wil daar een woning/woonruimte zoeken	132	55%
De woning/woonruimte die ik zoek is te duur in Olst-Wijhe	15	6%
De woonomgeving in de verschillende wijken in Olst-Wijhe spreekt me onvoldoende aan	103	43%
Er zijn te weinig voorzieningen gericht op jongeren in Olst-Wijhe	88	37%
Ik heb andere redenen, namelijk...	57	24%
Totaal jongeren die niet in Olst-Wijhe willen wonen	240	165%

* Omdat respondenten meerdere antwoorden konden geven, telt het totaal niet op tot 100%.

De jongeren die aangeven niet in Olst-Wijhe te willen blijven wonen geven aan dat de belangrijkste reden is dat ze elders gaan studeren of werken en dat ze daar een woning zoeken. Opvallend is ook dat te dure woonruimte voor hen geen reden is om niet in deze gemeente te blijven wonen. Wel leidt de woonomgeving en het gebrek aan voorzieningen ertoe dat zij elders hun woonruimte zoeken.

“De activiteiten zoals die worden georganiseerd in de gemeente (kerstmarkt etc.) zijn niet erg aantrekkelijk voor jongeren van deze leeftijd” en “De voornaamste reden om te zoeken naar een andere woning is het ontbreken van een aantal (basis)voorzieningen, zoals een sportschool en meerdere winkels.”

Sommige respondenten vinden weliswaar dat er nog te weinig voor jongeren wordt gedaan of met de verkeerde focus, maar dat de handen goed in elkaar slaan wel kansen biedt:

“Er is voor jongeren niet erg veel beschikbaar. Er is geen sportschool (in Olst) bijv. en ook niet echt een plek om bij elkaar te komen 's avonds. Dat is jammer. Ik denk dat hier door de gemeente (en uiteraard door particulieren) winst behaald kan worden. De initiatieven die al eens van de grond zijn gekomen, zijn vaak wat achterhaald of gericht op een bepaalde groep jongeren. Ik denk dat hier breder moet worden gekeken en ook vanuit de gemeente initiatieven kunnen worden ontplooid.”

Opvallend is ook dat twee keer is genoemd dat de gemeentelijke belastingen in de gemeente hoger zijn en dat dit tot ontevredenheid leidt.

Tabel 17: Jongeren die aangeven misschien in Olst-Wijhe te willen blijven wonen

	Motieven om misschien in Olst-	Genoemd
Ik heb er nog niet zo over nagedacht	105	22%
Ik ga elders studeren of werken en wil misschien daar een woning/woonruimte zoeken	140	30%
Het type woning/woonruimte dat ik zoek is beperkt beschikbaar in Olst-Wijhe	123	26%
De woning/woonruimte die ik zoek is duur in Olst-Wijhe	46	10%
De woonomgeving in de verschillende wijken in Olst-Wijhe spreekt me niet zo aan	116	25%
Er zijn weinig voorzieningen gericht op jongeren in Olst-Wijhe	99	21%
Ik heb een andere reden, namelijk...	121	26%
Totaal	468	160%

* Omdat respondenten meerdere antwoorden konden geven, telt het totaal niet op tot 100%.

De jongeren die misschien in Olst-Wijhe willen blijven wonen geven ook aan dat hun twijfel voornamelijk voortkomt uit onwetendheid over de volgende stap in verband met studie en/of werk. Wel is duidelijk dat deze reden minder dominant is ten opzichte van andere redenen om de gemeente te verlaten. Zo zijn de woningtypen en de woonomgeving en het gebrek aan voorzieningen voor jongeren bijna net zo vaak genoemd. Ook hier valt op dat de betaalbaarheid van de woningen niet vaak een reden is om de gemeente te verlaten.

Ook spreekt in de open antwoorden van de respondenten de strijd door van enerzijds de voordelen van een rustige woonomgeving, anderzijds het nadeel dat het voor jongeren weinig te doen geeft: *“De vrijheid die ik nu heb achteraf, vind ik erg prettig. Toch trekt me de stad ook, omdat ik dan een huisje voor mezelf heb en ik lekker dicht bij de winkels en school woon. Dit voordeel is gelijk ook het enige nadeel aan het wonen in Wesepe: er zijn geen winkels dichtbij en er is weinig te doen.”*

Tabel 18: Waarom jongeren in Olst-Wijhe willen blijven wonen

	Motieven om in Olst-Wijhe te wonen	Genoemd
Mijn familie en vrienden wonen hier	754	90%
Mijn school/ werk is hier en ik wil daar in de buurt van wonen	308	37%
Ik vind het prettig wonen in deze gemeente	620	74%
Ik blijf graag in de buurt van de verenigingen waar ik actief ben	342	41%
De woningen/woonruimten in Olst-Wijhe sluiten aan bij mijn wensen	87	10%
Ik ben van anderen afhankelijk die hier in de buurt wonen of werken	20	2%
Anders, namelijk	23	3%
Totaal	835	258%

* Omdat respondenten meerdere antwoorden konden geven, telt het totaal niet op tot 100%.

In vrijwel alle gevallen blijven jongeren in Olst-Wijhe wonen vanwege hun sociale netwerk. Familie en vrienden spelen een belangrijke rol in hun keuze, daarbij vindt driekwart van de jongeren het prettig wonen in de gemeente. De woningen spelen geen doorslaggevende rol om te blijven.

Tabel 19: Voorkeur voor kernen, verdeeld naar noordelijk en zuidelijk deel van Olst-Wijhe en kerngrootte

	Kern waar je (misschien) naartoe zou willen verhuizen	Genoemd	Noord		Zuid		Olst en Wijhe	Overige kernen		Olst en Wijhe		Overige kernen	
			Genoemd	%	Genoemd	%		Genoemd	%	Genoemd	%	Genoemd	%
Boerhaar	141	11%	104	16%	37	6%	97	43	11%	10	10%		
Boskamp	174	13%	8	1%	166	25%	62	112	7%	27	27%		
Den Nul	44	3%	23	4%	20	3%	23	20	3%	5	5%		
Eikelhof	37	3%	7	1%	30	5%	15	22	2%	5	5%		
Elshof	23	2%	23	4%	0	0%	16	7	2%	2	2%		
Herxen	22	2%	15	2%	7	1%	22	0	3%	0	0%		
Middel	80	6%	8	1%	72	11%	31	50	4%	12	12%		
Olst	431	33%	47	7%	384	58%	308	123	35%	29	29%		
Welsum	66	5%	0	0%	66	10%	0	66	0%	16	16%		
Wesepe	88	7%	15	2%	74	11%	15	73	2%	17	17%		
Wijhe	729	56%	535	84%	194	29%	573	156	66%	37	37%		
Ik wil in het buitengebied wonen	190	15%	74	12%	116	18%	90	100	10%	24	24%		
Ik heb (nog) geen voorkeur	114	9%	55	9%	59	9%	62	52	7%	12	12%		
	1294	165%	636	144%	658	186%	872	422	151%	195	195%		

* Omdat respondenten meerdere antwoorden konden geven, telt het totaal niet op tot 100%.

Als specifiek de voorkeur voor een kern wordt gevraagd, geven de respondenten aan een ruime voorkeur te hebben voor Wijhe. Wanneer onderscheid wordt gemaakt naar het noordelijk en zuidelijk

deel, is zichtbaar dat de verbondenheid van het omliggende gebied belangrijk is. De respondenten in het noordelijk deel geven in 84% van de gevallen aan in Wijhe te willen wonen, terwijl slechts 7% van het noordelijk deel in Olst wil wonen. Dit beeld is ook zichtbaar voor Boerhaar; jongeren in het noordelijke deel noemen deze kern het vaakst na Wijhe, terwijl de jongeren uit het zuidelijke deel deze kern niet vaak noemen als optie. Anderzijds geven de respondenten in het zuidelijk deel aan dat zij vooral in Olst willen wonen (58%) en ‘slechts’ 29% in Wijhe. Bijna evenveel personen willen in Boskamp (blijven) wonen. Uit de antwoorden lijkt op te maken dat een nieuwbouwproject in Olst tot enige onvrede heeft geleid onder jongeren in de Boskamp. Zij betreuren het dat er de laatste jaren niet meer voor starters in Boskamp is gebouwd en wel in Olst. Meerdere antwoorden van respondenten hebben een antwoord van deze strekking genoemd: *“Er zouden wel iets meer nieuwbouwhuizen mogen komen in de Boskamp voor starters”*.

Verder geldt voor de respondenten die in de grotere kernen Olst en Wijhe wonen dat zij vooral de grotere kernen aangeven als optie om te wonen en vertonen zij niet zo vaak een voorkeur voor een kleinere kern. Bij de respondenten in de kleinere kernen is de voorkeur voor een kern veel minder scherp. Wel tonen de hogere aantallen in deze kernen dat het animo in de kleine kernen wel groot is om in de eigen kern te blijven wonen.

Conclusie

Het merendeel van de jongeren in Olst-Wijhe wil bij het sociale netwerk in de eigen gemeente blijven wonen. Het deel dat (misschien) wil vertrekken uit de gemeente heeft als voornaamste reden dat studie of werk hen daarheen drijft. Dat zijn voornamelijk jongeren tot 25 jaar. Als jongeren eenmaal een woning gekocht hebben in de gemeente, zijn zij niet snel geneigd de gemeente te verlaten. Een volgende stap qua locatie wordt voor een groot gedeelte bepaald door de kerngebondenheid. Jongeren in de kleinere kernen zijn niet zo sterk geneigd om naar de grotere kernen te verhuizen, terwijl jongeren in de grotere kernen voornamelijk Olst en Wijhe als opties noemen en de kleinere kernen nauwelijks als optie zien.

2.6 Wat helpt om gemakkelijker een woning te vinden

Tot slot is de respondenten gevraagd hoe het ze makkelijker gemaakt kan worden om een woning te vinden.

Tabel 20: Hulpmiddelen voor het zoeken van een woning

	Wat zou je helpen om makkelijker een woning in de	Genoemd
Meer aanbod van betaalbare koopwoningen	788	61%
Meer aanbod van betaalbare sociale huurwoningen	469	36%
Meer aanbod van particuliere huurwoningen	319	25%
Startersleningen	549	42%
Informatie over wat mijn mogelijkheden zijn (bijvoorbeeld een informatiebijeenkomst)	427	33%
Informatie over nieuwbouwplannen in de gemeente Olst-Wijhe	471	36%
Ik heb een ander idee over wat me zou helpen makkelijker een woning te vinden die bij me past, namelijk...	84	6%
Totaal	1294	240%

* Omdat respondenten meerdere antwoorden konden geven, telt het totaal niet op tot 100%.

Ook al is het voor veel woningzoekenden geen reden om uit te wijken naar een andere gemeente, een groter aanbod van betaalbare koopwoningen zou volgens 61% van de respondenten wel helpen om het makkelijker te maken een woning te zoeken. Ook het aanbieden van een aantal andere mogelijkheden wordt door een deel van de respondenten aangegeven als een goed hulpmiddel bij het zoeken van een woning.

Respondenten die een toelichting hebben gegeven op deze vraag geven aan dat er in hun ogen een tekort is aan kleine, betaalbare woningen. Als ideeën noemen zij tiny housing en het vergroten van het aanbod van goedkope appartementen. Daarnaast worstelt een aantal respondenten ook met het inkomen en de mogelijkheden die dat biedt tot huren dan wel kopen. Woningen in de vrije huursector vinden zij te duur, maar ze geven aan (vanwege studieschuld) ook geen woning te kunnen kopen.

Het bericht dat de starterslening gaat stoppen, geeft het idee dat het moeilijker wordt een betaalbare koopwoning te kunnen kopen:

“Gelukkig heb ik nog deel kunnen nemen aan de starterslening waardoor het voor mij toch mogelijk was om als alleenstaande toch een huis te kunnen kopen. Voor alleenstaanden wordt het er niet makkelijker op om een eigen huisje te kunnen kopen. Ik heb vernomen dat de starterslening eraf gehaald wordt. Het zal wel mooi zijn, als de gemeente dit wel voort kan zetten (of een andere oplossing) om zo ook alleenstaande jongeren de kans te blijven geven om een eigen huis te kunnen kopen.”

Tot slot is ook belangrijk mee te nemen dat een aantal jongeren begeleid wil dan wel moet wonen heeft meegedaan aan deze enquête. Zij hebben hun stem ook laten horen en geven aan dat het lastig is door de nieuwe regelgeving de juiste woning te vinden, zoals ook deze respondenten:

“Ik ben een jongere met een verstandelijke beperking en wil graag begeleid gaan wonen in Wijhe omdat daar mijn ouders, broer en zus wonen. Verder heb ik geen sociale contacten vanwege mijn handicap. Het is nu niet meer mogelijk met een IQ hoger dan 70 (ik heb 79) een WLZ-indicatie te krijgen. Dus als je IQ hoger is dan 70 ben je aangewezen op een woonruimte die je zelf moet huren. Als alleenstaande met een Wajong uitkering en afhankelijk van ambulante begeleiding ben ik aangewezen op een éénpersoonswoonruimte waar ik mijn hele leven kan blijven wonen. Maar die zijn er niet in Wijhe, want de woonruimte moet ook nog betaalbaar voor mij zijn, ik moet mij er veilig voelen en dicht bij mijn

zorginstelling JP v/d Bent zodat ze mij kunnen helpen met mijn dagelijkse dingen en structuur in mijn leven houden/brengen. Waarschijnlijk zal ik nog jaren bij mijn ouders MOETEN blijven wonen.”

“Ik heb het Syndroom van Asperger met een normaal IQ . Daarom kom ik niet in aanmerking voor het wonen bij de Bentstichting in Wijhe. Op sociaal vlak en voor lichte aansturing op het huishoudelijk vlak zou dit een mooie optie zijn voor mij.”