

# De Starters Problematiek



Onderzoek naar de problematiek van starters op  
de woningmarkt in de gemeente Hellendoorn

*Onderzoek naar de problematiek van starters op  
de woningmarkt in de gemeente Hellendoorn*

Onderzoek uitgevoerd voor én door  
jongeren uit de gemeente Hellendoorn:

Annemarie Dubbink  
Marieke Titsing  
Alex Tijhuis  
Marten ten Kleij

*September 2015*

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>- 3 -</b>
<b>Methodologie</b> .....	<b>- 4 -</b>
<b>Resultaten</b> .....	<b>- 5 -</b>
<b>Conclusies</b> .....	<b>- 10 -</b>
<b>Aanbevelingen</b> .....	<b>- 12 -</b>
<b>Bijlagen</b>	
<b>Bijlage 1: Vragenlijsten</b> .....	<b>B1</b>
Bijlage 1.1: Enquête voor woningzoekers.....	B1
Bijlage 1.2: Enquête voor mensen die (net) een woning hebben .....	B3
<b>Bijlage 2: Uitgebreide resultaten</b> .....	<b>B5</b>
Bijlage 2.1: Resultaten Algemeen.....	B5
Bijlage 2.2: Resultaten Woningzoekenden .....	B5
Bijlage 2.3: Resultaten respondenten met woning .....	B11

## Inleiding

Starters (jongeren tussen de 18 en 30 jaar oud) hebben moeite met het vinden van geschikte woonruimte in de gemeente Hellendoorn. Dit geldt in zowel de huur- als koopsector. Het is een veel gehoord probleem, waar in de ogen van velen te weinig aan gedaan wordt. Om te onderzoeken hoe groot die problematiek is hebben wij, een aantal jongeren uit de gemeente Hellendoorn, de handen in één geslagen en een enquête gehouden onder jongeren en starters in de gemeente Hellendoorn. In dit rapport geven wij een samenvatting van de resultaten die daar uit voort zijn gekomen, met daarbij onze conclusies en aanbevelingen. Het onderzoek is vooral bedoeld om de problematiek beter in beeld te brengen, om van daaruit te kijken wat er verder zou moeten gebeuren om vraag en aanbod van woningen voor starters beter op elkaar aan te laten sluiten. Het aantal reacties (meer dan 200) heeft onze verwachtingen ver overtroffen, voor ons een teken dat de problematiek de jongeren aanspreekt. Dat werd ook ondersteund door de reacties die wij kregen op de enquête. Onze dank gaat dan ook uit naar alle mensen die de tijd en moeite hebben genomen om de enquête in te vullen en ons te voorzien van de nodige input en voorbeelden. Velen hebben gebruik gemaakt van de enquête om problemen en oplossingen aan te dragen, daar is dan ook dankbaar gebruik van gemaakt bij het opstellen van dit rapport. Verder zijn wij de verschillende media en Plaatselijke Belangen dankbaar voor het verspreiden van de enquête, zonder die hulp hadden wij niet zoveel respondenten bereikt.

Wij hopen van harte dat de gemeente, de woningstichting, het college en de gemeenteraad dit rapport meenemen in hun plannen en de realisatie daarvan, zodat de jongeren voor de gemeente Hellendoorn behouden blijven. Tenslotte vormen zij de toekomst van de mooie gemeente.

## Methodologie

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van een online enquête, die via lokale media, de Facebookpagina 'Leven in Nijverdal' en de Plaatselijke Belangen is verspreid.

De doelgroep voor de enquête waren starters op de woningmarkt: jongeren tussen de 18 en 30 jaar die naar een woning op zoek zijn of net een woning hebben gevonden in de gemeente Hellendoorn. In totaal vulden 205 respondenten de enquête in. Gemeente Hellendoorn telde op 1 januari 2015 volgens CBS 3.739 inwoners van 20 tot 30 jaar. Wat betekent dat meer dan 5% de enquête heeft ingevuld.

Leeftijd	Aantal
≤20	34
21 – 25	109
26 – 30	35
31 – 35	10
≥36	3
Zeg ik liever niet	14

Tabel 1: Aantal respondenten naar leeftijd

Huidige woonplaats	Aantal
Nijverdal	91
Hulsen	2
Hellendoorn	16
Hancate, Egede, Eelen & Rhaan (HEER)	1
Marle	4
Daarlerveen	1
Daarle	11
Haarle	2
Overig	17

Tabel 2: Aantal respondenten naar woonplaats

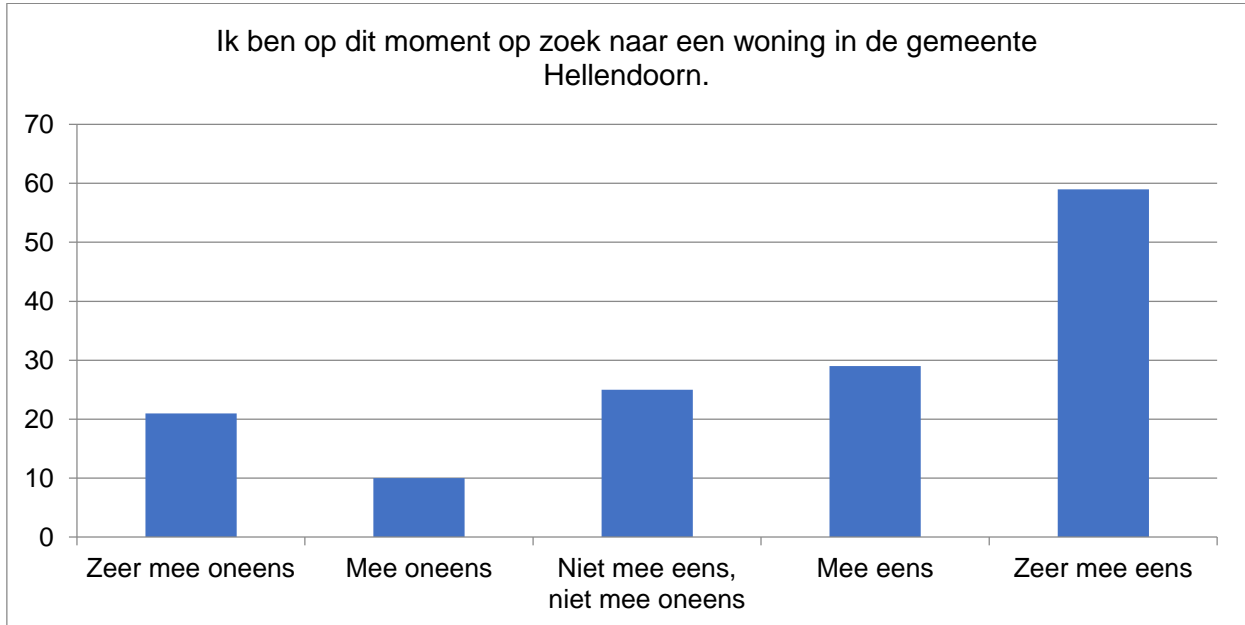
De respondenten vormen een goede afspiegeling van de gemeente Hellendoorn, zo zijn ze afkomstig uit alle kernen van de gemeente Hellendoorn. Alleen vanuit Daarlerveen is er geen enquête ingevuld. De meeste respondenten kwamen uit Nijverdal, Hellendoorn en Hulsen (Kruidenwijk). Het overgrote deel 82% van de respondenten woonde nog bij zijn of haar ouder(s)/verzorger(s). De enquête is dus echt door starters ingevuld.

Om de beste resultaten te krijgen is de enquête opgedeeld in 2 delen: deel 1 voor de jongeren die nog op zoek zijn naar een woning en deel 2 voor jongeren die al een woning hebben.

In de bijlage treft u de enquêtevragen aan, zoals die zijn opgesteld. Het waren voornamelijk gesloten vragen, maar daarbij ook enkele open vragen voor nadere uitleg en voor de inbreng van ideeën en suggesties. Een mogelijkheid waar veelvuldig gebruik van werd gemaakt en ook de nodige informatie opleverde. Ook de open vragen zijn gecodeerd om verwerkt te kunnen worden. Alle resultaten zijn inzichtelijk en zullen, indien gewenst, worden overhandigd. Op de volgende pagina's zullen de resultaten besproken worden, in de bijlage treft u een uitgebreid overzicht aan van de resultaten (bijlage 2).

## Resultaten

Starters willen in de gemeente Hellendoorn blijven wonen, 80% is in meer of mindere mate op zoek naar een woning in de gemeente.



Grafiek 1: Aantal respondenten dat in gemeente Hellendoorn een woning zoekt

Daarbij wil men voornamelijk wonen in Nijverdal of Hellendoorn en enkele willen in de 'kleine kernen' wonen. 15% van de ondervraagden geeft aan niet op zoek te zijn naar een woning in de gemeente Hellendoorn.

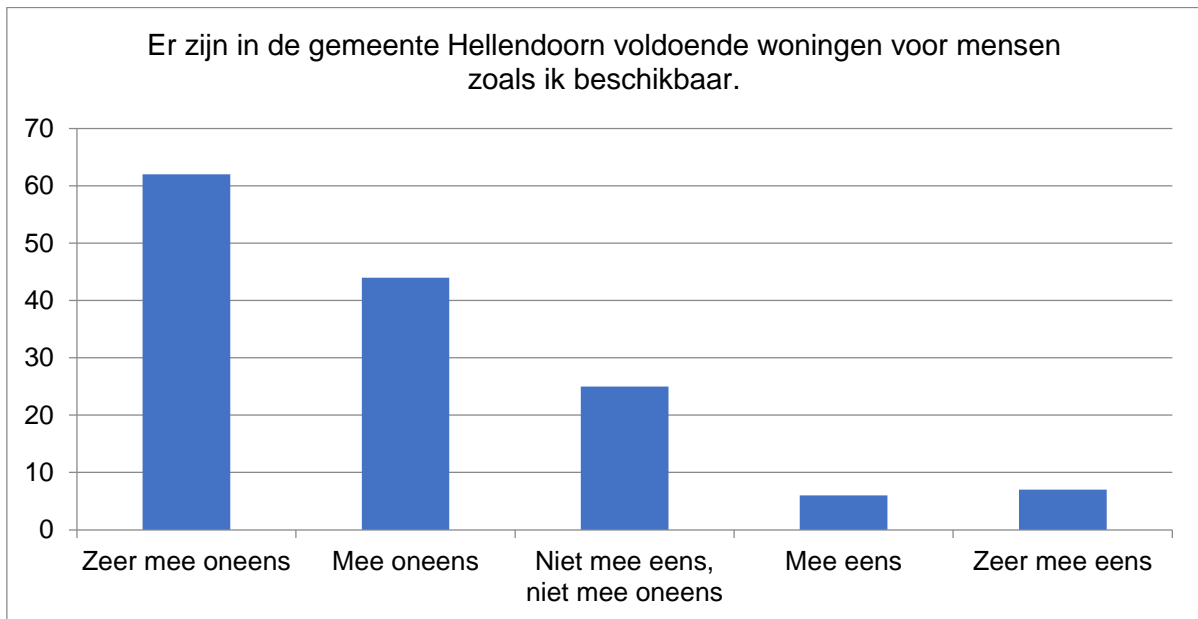
Gewenste woonplaats	Aantal
Nijverdal	120
Hulsen	50
Hellendoorn	72
HEER	8
Marle	10
Daarlerveen	6
Daarle	16
Haarle	9

Tabel 2: Gewenste woonplaats van de respondenten



De Gagel: voorbeeld van een succesvol initiatief voor starters

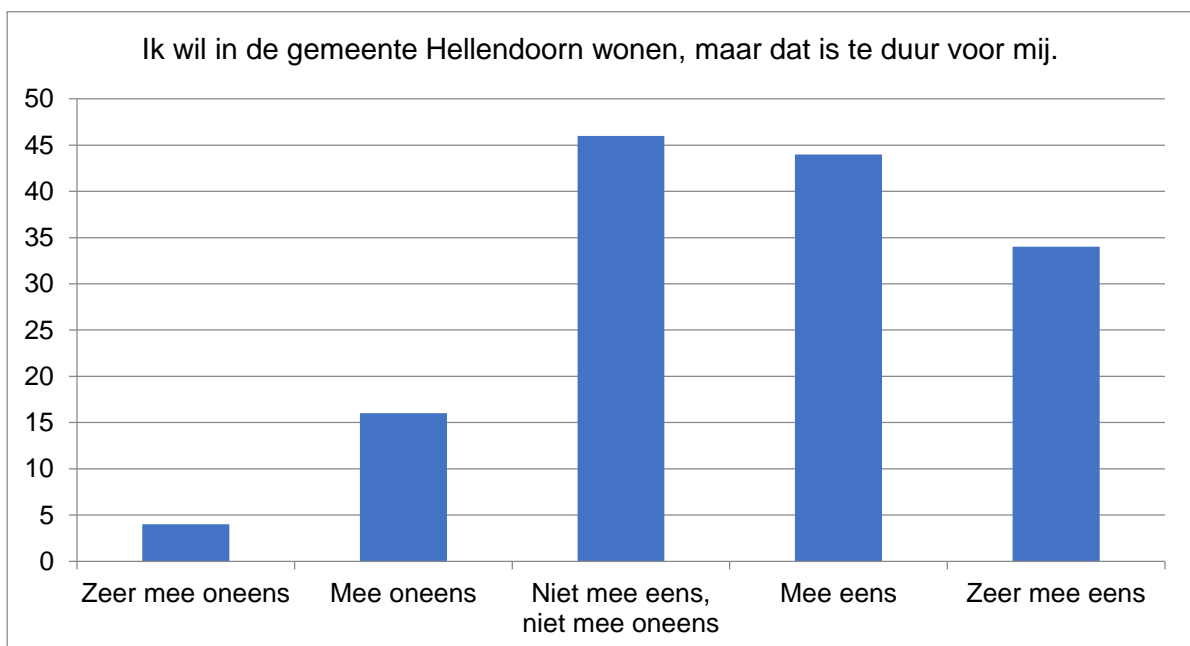
Slechts 9% (!) vindt dat er voldoende woningen voor hem of haar beschikbaar zijn in de gemeente Hellendoorn. Meer dan de helft van de ondervraagden geeft aan geen geschikte woning te kunnen vinden.



Grafiek 2: Aantal respondenten over de aanwezigheid van geschikte woonruimte

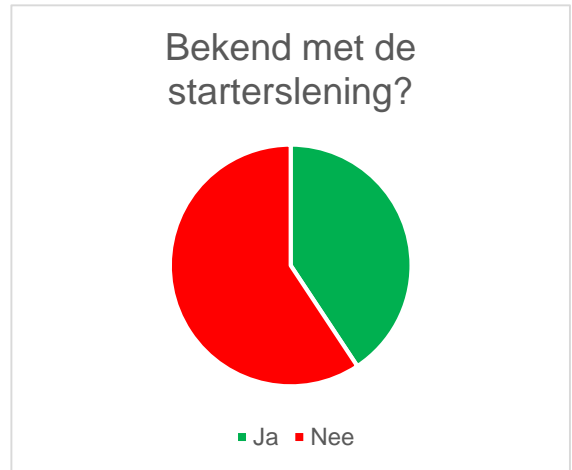
Van de mensen die een woning hebben gevonden, geeft meer dan de helft aan moeite te hebben gehad met het vinden van een geschikte woning. 40% geeft aan veel problemen te hebben ervaren bij het vinden van een woning. Grootste deel geeft echter wel aan meer dan tevreden te zijn met de woning.

Men geeft voornamelijk aan dat de woningen in de gemeente Hellendoorn te duur zijn, meer dan de helft van de ondervraagden geeft aan dat wonen in de gemeente voor hem of haar te duur is.



Grafiek 3: Aantal respondenten dat vindt dat wonen in Hellendoorn te duur is

Daarnaast geeft de helft aan dat het moeilijk is om een hypotheek te krijgen. Dat zal samenhangen met het aantal mensen dat het liefst een huurhuis wil betrekken, meer dan de helft van de ondervraagden wil starten in een huurhuis. Meer dan de helft van de geënquêteerden geeft aan niet bekend te zijn met de starterslening, terwijl dat voor de meesten toch een goede kans is om een hypotheek te verkrijgen.



Grafiek 4: Respondenten die bekend zijn met de starterslening

Van de ondervraagden met een maandinkomen tussen de € 1.500 en € 2.000 geeft meer dan de helft aan dat het moeilijk is om een hypotheek te krijgen. De ondervraagden met een inkomen tussen de € 2.000 en € 2.500 zijn daar neutraler over, het kantelpunt voor het makkelijker verkrijgen van een hypotheek zal daar ergens liggen.

<i>Inkomen</i>	Zeer mee oneens	Mee oneens	Niet mee eens, niet mee oneens	Mee eens	Zeer mee eens
< 500	0	0	2	5	4
500 - 1000	3	1	7	3	20
1000 - 1500	4	3	6	3	16
1500 - 2000	1	4	7	4	10
2000 - 2500	0	2	8	4	3
2500 - 3000	0	1	3	1	0
> 3000	1	1	0	1	0
Zeg ik niet	1	2	6	5	1
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>39</b>	<b>26</b>	<b>54</b>

Tabel 3: Responden naar inkomen per maand dat moeite heeft met het verkrijgen van een hypotheek



Bijna alle respondenten hebben een (bruto)inkomen van minder dan € 2.500 per maand. Bijna de helft heeft een inkomen van minder dan € 1.500 per maand.

Leeftijd	< 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 2000	2000 - 2500	2500 – 3000	> 3000	Zeg ik liever niet
≤ 20	8	13	1	1	1	0	0	2
21 – 25	2	17	23	22	11	3	2	7
26 – 30	1	1	6	3	4	1	1	1
31 – 35	0	2	1	0	0	0	0	2
Onbekend	0	1	1	0	1	1	0	3
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>34</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>15</b>

Tabel 4: Respondenten naar leeftijd en inkomen

Slechts 2 personen geven aan een huurhuis te willen huren met een huurprijs van meer dan € 600. Alle overige ondervraagden die een huurhuis willen, zoeken bijna allemaal een huurwoning tussen de € 400 en € 600. Van de starters die een huurhuis willen in een van de kleine kernen, geeft iedereen aan die te zoeken tussen de € 400 en € 600. In Hellendoorn en Nijverdal (inclusief Hulsen) is een kwart van de mensen op zoek naar een huurwoning onder de € 400.

Plaats	< 400	400 – 500	500 – 600	> 600
Nijverdal	26	50	19	2
Hulsen	10	27	7	0
Hellendoorn	14	30	13	0
Marle	0	4	1	0
HEER	0	4	1	0
Daarle	0	4	4	0
Daarlerveen	0	3	2	0
Haarle	1	3	2	0

Tabel 5: Relatie gewenste woonplaats met gewenste huurprijs

Van de ondervraagden die op zoek zijn naar een koopwoning geeft driekwart aan op zoek te zijn naar een woning van minder dan € 200.000. In de kleine kernen zoeken de starters een koopwoning van minder dan € 200.000 en de helft van die groep onder de € 150.000. In Nijverdal en Hellendoorn is het iets meer verspreid, daar zijn enkelen ook op zoek naar woningen boven de € 250.000 en gaat de meerderheid voor een huis van tussen de € 150.000 en € 200.000.

	< 150.000	150.000 – 200.000	200.000 – 250.000	> 250.000
Nijverdal	22	33	3	3
Hulsen	10	12	2	0
Hellendoorn	12	22	4	0
Marle	4	2	1	1
HEER	3	3	1	0
Daarle	7	5	0	0
Daarlerveen	4	1	0	0
Haarle	5	2	0	0

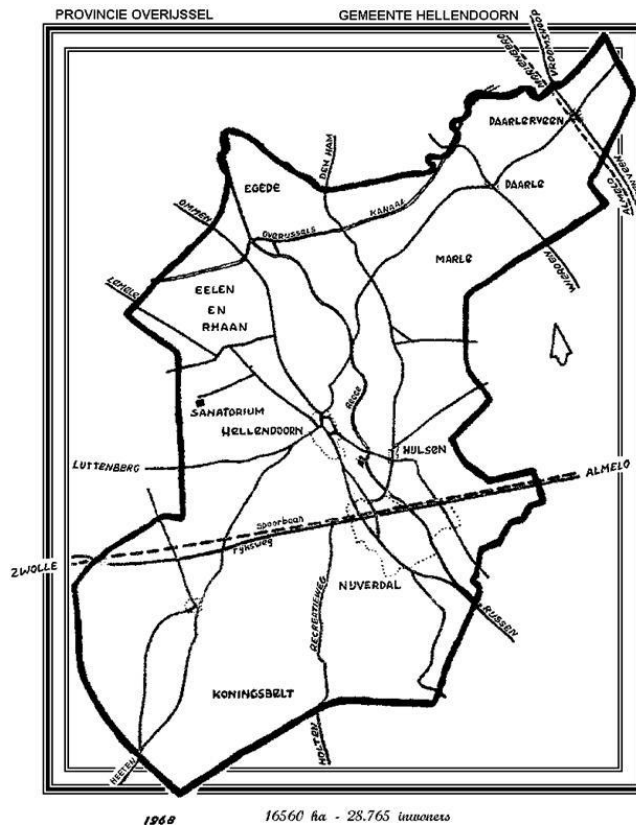
Tabel 6: Relatie gewenste woonplaats met gewenste koopprijs

Het grootste deel van de ondervraagden heeft geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw. Van de mensen die een koopwoning willen, gaat de voorkeur uit naar een 'huis', en een groot aantal heeft de voorkeur voor een 2-onder-1 kap woning of een vrijstaande woning. Bij de mensen die willen huren wil een deel wel een rijtjeswoning, maar het overgrote deel wil een appartement.

	Kamer	Klein app.	App. >2 kamers	Rijtjeswoning	2-onder-1-kapwoning	Vrijstaande woning
Nijverdal	8	65	45	54	49	26
Hulsen	3	32	21	23	19	10
Hellendoorn	5	35	25	28	30	16
Marle	0	3	3	5	3	5
HEER	0	3	3	4	3	5
Daarle	0	3	5	9	9	4
Daarlerveen	0	3	3	4	2	1
Haarle	0	5	4	4	3	3

Tabel 7: Relatie gewenste woonplaats met type woning

Van de starters die de enquête hebben ingevuld, geeft 3 kwart aan binnen twee jaar te willen verhuizen, 45% zelfs binnen een jaar. Dat zijn 150 starters die de woningmarkt willen betreden binnen nu en de zomer van 2017.



## Conclusies

Veel starters hebben moeite met het vinden van een starterswoning. Het huidige aanbod sluit niet, dan wel zwaar onvoldoende, aan op de wensen van de starters. Het is tekenend dat slechts 9% van de jongeren vindt dat er voldoende woningen voor hem/haar beschikbaar zijn in de gemeente Hellendoorn. Het aanbod van zowel huur- als koopwoningen sluit niet aan bij de vraag.

Starters in de gemeente Hellendoorn zoeken een huurwoning van minder dan € 600. Maar die huurwoningen zijn er niet, of niet beschikbaar voor de groepen met dat inkomen. Zo hanteert de Woningstichting de huurgrens van € 618,24 voor mensen met een inkomen tot € 21.950. Terwijl de helft van de starters al een inkomen heeft boven die inkomensgrens. Daardoor komen zij niet in aanmerking voor de sociale huurwoningen in die prijsklasse. Daarnaast liggen de huurprijzen in de private sector ook (ver boven) de maximaal gewilde huurprijs van € 600 per maand. Daarnaast krijgt men met dit inkomen ook geen huurtoeslag meer, aangezien de grens daarvoor ook ligt op € 21.950.

Van de mensen die op zoek zijn naar een koopwoning zoekt een derde een koopwoning onder de €150.000. Meer dan de helft van de mensen zoekt een koopwoning tussen de € 150.000 en € 200.000. Dat moeten dan bijna wel stelletjes zijn, want voor single starters zijn die woningen bijna niet te betalen. Kijkende naar een starter met een inkomen van € 2000, deze kan een maximale hypotheek van € 80.000 tot € 90.000 krijgen<sup>1</sup>. Dat is dus verre van voldoende voor het kopen van een woning. Er is dus een groep ontstaan die precies tussen betaalbare huurwoningen en de koopwoningen invalt. Voor deze groep zal dus een oplossing gevonden moeten worden.

Daar komt bij dat jongeren steeds langer single blijven. Van de 18-29-jarige mannen heeft bijna de helft geen vaste partner, tegenover ruim een derde van de vrouwen<sup>2</sup>. Jongeren nemen ruim de tijd om single te zijn. Ze nemen de tijd voordat ze zich settelen of binden. Jongeren die het ouderlijk huis verlaten blijven langer alleen wonen<sup>3</sup>. Zij hebben dus alleen het eigen inkomen waardoor een duurder huurhuis of hypotheek niet binnen handbereik komt te liggen.

Een andere maatschappelijke ontwikkeling is dat jongeren steeds minder vaak een vast contract krijgen. De arbeidscontracten worden steeds flexibeler, waardoor het steeds moeilijker wordt een hypotheek te verkrijgen. Daarnaast zijn de eisen voor een hypotheek door de financiële crisis ook steeds strenger geworden. Uit dit onderzoek kwam ook naar voren dat starters moeite hebben met het verkrijgen van een hypotheek. Een maatschappelijke ontwikkeling waar binnen de gemeente Hellendoorn natuurlijk niet de oplossing voor handen is. Maar er zijn wel mogelijkheden om de problemen voor starters minder groot te maken.

Mensen gaan meer verdienen naarmate ze ouder worden. Dat geldt zeker voor jongeren, zo verdient een Overijsselse jongere (excl. studenten) van 15-25 jaar oud gemiddeld € 11.400 en een jongere van 25-35 jaar oud gemiddeld € 28.400. Daar zit dus een behoorlijke stijging in. Een stijging die ook verwacht mag worden bij de starters die de woningmarkt willen

<sup>1</sup> <https://extra.abnamro.nl/hypotheekorientatie/start>

<sup>2</sup> <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/artikelen/archief/2015/relatie-hoeft-niet-meer-voor-helft-50-plus-vrouwen.htm>

<sup>3</sup> [http://www.marketingfacts.nl/berichten/zeven\\_miljoen\\_huishoudens\\_in\\_nederland](http://www.marketingfacts.nl/berichten/zeven_miljoen_huishoudens_in_nederland)

betreden. Zij zullen snel doorgroeien met hun inkomen. De laatste jaren was de jongerenwerkloosheid veel hoger door de economische crisis. Waar in 2008 nog 8,4% van de jongeren werkloos was, was dat in 2013 18,7%<sup>4</sup>. Daardoor hebben jongeren lang zonder werk én inkomen gezeten, waardoor het nu ook moeilijker is om in de woningmarkt te stromen. Daardoor zal er waarschijnlijk nu ook een grotere golf starters de woningmarkt op willen komen.

Het probleem is dus groter dan alleen de gemeente Hellendoorn. Er liggen enkele grotere maatschappelijke ontwikkelingen aan ten grondslag, bijvoorbeeld dat de jeugd langer single is of dat het sinds de financiële crisis moeilijker is geworden een woning te vinden. Maar dat betekent niet dat er binnen de gemeente Hellendoorn niets aan gedaan kan worden.

Gemeente Hellendoorn heeft de laatste jaren verschillende initiatieven ontplooid om starters te ondersteunen (voornamelijk) bij het kopen van een woning. Maar de helft van de mensen geeft aan dat gemeente Hellendoorn meer zou kunnen doen voor starters bij hun zoektocht naar een woning. Dat is niet zo verwonderlijk als je alleen al kijkt naar de gemeentelijke website. Het enige wat daar staat over woningen is het zelf bouwen van woningen en de starterslening. Dat zou al heel simpel uitgebreid kunnen worden met meer informatie, wat starters al meer zou kunnen helpen.

Starters geven dus aan dat gemeente Hellendoorn meer kan doen bij het zoeken naar geschikte woonruimte voor starters. De vraag die daarbij rijst is of de respondenten een verschil zien tussen Gemeente Hellendoorn en de Woningstichting Hellendoorn. Daar heeft dit onderzoek zich niet opgericht, misschien dat dat het verwachtingspatroon van de gemeente ook beïnvloedt.

Een van de initiatieven die gemeente Hellendoorn de laatste tijd ontplooit heeft is de starterslening. Samen met de provincie Overijssel en het Rijk heeft de gemeente geld gestopt in de starterslening, waardoor het voor starters makkelijker was een hypotheek te krijgen voor een woning. Opvallend is dat meer dan de helft van de ondervraagden niet afwist van het bestaan van de starterslening. Blijkbaar is er onvoldoende rugbaarheid aangegeven. Het potje van de starterlening is nu bijna leeg. De gemeenteraad heeft besloten er (vooralsnog) geen nieuw geld in te steken, mede omdat de rijksoverheid is afgehaakt. Een ander initiatief is dat van de CPO-projecten. Projecten waarin starters gezamenlijk hun eigen woning kunnen laten bouwen. Maar de prijzen daarvan zijn in de meeste gevallen ook hoger dan de gewenste prijzen voor een koopwoning. Daarnaast maakt het de meeste starters niet of uit ze een bestaande of een nieuwbouw woning willen. Een nieuwbouwproject zal dus niet echt als extra 'trigger' werken.

Het zijn de twee bekendste initiatieven die de gemeente gestart is. Maar beide hadden betrekking op de koopwoningen. Terwijl het grootste probleem juist is dat er een kloof bestaat tussen de gewenste huur- en koopwoningen voor starters en het aanbod van huur- en koopwoningen op de woningmarkt. Met name voor deze groep zal een oplossing gevonden moeten worden. Hieronder geven wij enkele mogelijke oplossingen voor het helpen van starters aan een geschikte woning.

---

<sup>4</sup> <http://www.nji.nl/nl/Databanken/Cijfers-over-Jeugd-en-Opvoeding/Cijfers-per-onderwerp/Jeugdwerkloosheid>

## Aanbevelingen

Het is positief dat zoveel starters graag in de gemeente willen (blijven) wonen. Jongeren vormen immers de toekomst van de gemeente. Juist het zoveel mogelijk behouden van deze doelgroep dient prioriteit te hebben. Daarvoor is geschikte en passende woonruimte een vereiste. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er in de gemeente Hellendoorn een kloof bestaat tussen vraag en aanbod van huur- en koopwoningen voor starters. Door dit probleem op te lossen, zal dat vermoedelijk de doorstroming in de overige woningen ook ten goede komen.

Het bouwen van starterswoningen is op korte termijn misschien de makkelijkste oplossing, maar door de vergrijzing zal dat misschien op lange termijn kunnen zorgen voor leegstand. Iets wat ook niet gewenst is. In dit onderzoek kwamen vaak voorbeelden naar voren vergelijkbaar met de (kleinere) appartementen voor jongeren aan de Venkel en Laurier en voorbeelden vergelijkbaar met de bejaardenwoningen aan de Nicolaas Beetstraat in Nijverdal of Kötterskamp in Daarle.

Deze woningen zijn ideaal voor (individuele) starters, ze voldoen aan de eisen die veel starters hebben aan hun eerste woning. Deze type woningen zijn daarnaast zeer geschikt voor levensbestendig bouwen. Deze woningen zijn zowel geschikt voor starters als voor bejaarden. Starters willen graag een onderhoudsvriendelijke woning, datzelfde geldt voor bejaarden.

Wanneer deze nu gebouwd worden voor starters en deze gaan er over een paar jaar uit, kunnen er nieuwe starters in. Door de vergrijzing zal de vraag (kunnen) teruglopen, in dat geval zijn de woningen ideaal voor de bejaarden. De verwachting is dat de vraag voor bejaardenwoningen zal toenemen de komende jaren. Deze bejaardenwoningen of (kleinere) appartementen zijn ideaal om deze kloof te overbruggen. Ze kunnen de starters nu helpen aan geschikte woonruimte en daarnaast is het voorbereidend op de toekomst door alvast geschikte bejaardenwoningen te hebben.

Doordat het geen grote woningen of appartementen zijn, is het niet te verwachten dat starters er heel lang in zullen wonen. Zij zullen waarschijnlijk snel meer gaan verdienen en daarnaast zullen zij gaan samenwonen, gezin stichten o.i.d. waardoor ze op zoek zullen gaan naar grotere woonruimte. Daardoor zal er doorstroming plaatsvinden en zullen de starters niet (onnodig) lang in deze woningen blijven wonen. De starters hebben een hoge mobiliteit, doordat het voornamelijk net afgestudeerden zijn. Zij hebben veel doorgroeimogelijkheden op carrièregebied, met daarbij ook de financiële doorgroeimogelijkheden. Daardoor zullen zij binnen nu en 5 jaar vermoedelijk doorstromen naar andere, grotere woonruimte.

Kijkende naar gemeente Hellendoorn zijn er de laatste jaren veel woningen gebouwd, o.a. Nieuw Dunant, Kruidenwijk Zuid, Hellendoorn Noord. Daarnaast zijn er nog veel vergelijkbare woningen gepland in de gemeente. Veel van deze woningen vallen buiten de prijsklassen waar starters naar opzoek zijn en sluiten dus niet aan op de vraag die starters hebben. Er waren wel enkele bouwprojecten die geschikt(er) waren voor starters: Buursink en de Gagel (huurprijzen tussen de € 505 en € 515 p/m). Deze waren binnen (zeer) korte tijd vol, een teken dat er (veel) meer vraag dan aanbod voor was. Dit soort bouwprojecten zullen ook meer opgepakt kunnen worden om tegemoet te komen naar de starters.

Daarnaast ligt er nog veel bouwgrond klaar om (op korte termijn) bebouwd te worden. Veel van deze grond ligt (mede) door de crisis op de huizenmarkt al lange termijn braak. Bij veel van deze projecten hebben de projectontwikkelaars het plan om (duurdere) woningen te bouwen, woningen die nu ook al redelijk veel te koop staan binnen de gemeente. Zij zouden eigenlijk meer tegemoet moeten komen aan de vragen vanaf de woningmarkt. Maar de starterswoningen etc. zijn financieel onaantrekkelijk voor de projectontwikkelaars, waardoor zij toch de voorkeur behouden voor de duurdere woningen. Voor de starterswoningen zal er dus vooral moeten worden gekeken naar gemeente en woningstichting. Maar ook zij hebben niet de financiële mogelijkheden om daarin makkelijk tegemoet te komen. Maar door het levensbestendig bouwen voor zowel starters als bejaarden kan men twee vliegen in 1 klap slaan.

Het gaat daarbij niet alleen om starterswoningen in Nijverdal en Hellendoorn als 'grote' plaatsen in de gemeente, maar zeker ook om de kleine kernen. Ook daar is vraag naar betaalbare woonruimte voor starters.

Het probleem is dus niet makkelijk op te lossen, omdat het een diepgeworteld probleem is dat vastgrijpt aan vele maatschappelijke ontwikkelingen. Maar niets doen zal er voor zorgen dat jongeren de gemeente zullen verlaten. Met dit onderzoek hebben wij de problematiek beter in beeld gebracht en aanbevelingen gedaan. Wij hebben niet de illusie dat de problemen helemaal opgelost kunnen worden, maar er kan wel voor worden gezorgd dat de mogelijkheden voor starters in de gemeente Hellendoorn (flink) groter worden.



*Voorbeeld van levensbestendige woningen, hier aan de Nicolaas Beetsstraat in Nijverdal*

## Bijlagen

## Bijlage 1: Vragenlijsten

### Bijlage 1.1: Enquête voor woningzoekers

1. Wat is je leeftijd?

.....Jaar

2. Geslacht

man

vrouw

3. Waar woon je momenteel?

Nijverdal

Hulsen

Hellendoorn

Egede, Hancate, Eelen & Rhaan

Marle

Haarle

Daarlerveen

Daarle

Anders.....

4. Hoe is je huidige woonsituatie?

bij je ouder(s)/verzorger(s)

zelfstandig

met partner

anders.....

5. Heb je plannen om te verhuizen?

ja (ga verder naar vraag 6)

nee

» Bedankt voor je medewerking. Je hoeft de enquête niet verder in te vullen.

6. Wanneer wil je verhuizen?

binnen één jaar

binnen 1 tot 2 jaar

binnen 2 tot 5 jaar

anders .....

7. In welke plaats zou je willen wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

Nijverdal

Hulsen

Hellendoorn

Egede, Hancate, Eelen & Rhaan

Marle

Haarle

Daarlerveen

Daarle

8. Naar welk type woning ben je op zoek? (meerdere antwoorden mogelijk)

kamer

klein appartement

appartement met meer dan 2 slaapkamers

eengezinswoning in rij

twee-onder-een-kap

vrijstaande woning



9. Gaat je voorkeur uit naar bestaande of nieuwbouw?

- bestaande bouw
- nieuwbouw
- geen voorkeur

10. Aan welke wensen moet je woning sowieso voldoen?

.....

11. Waar gaat de voorkeur naar uit bij verhuizing?

- uitsluitend een koopwoning
- uitsluitend een huurwoning
- bij voorkeur een koopwoning, eventueel een huurwoning
- bij voorkeur een huurwoning, eventueel een koopwoning
- geen voorkeur

12. Wat is de hoogte van je inkomen per maand?

- minder dan €500
- €500 – €1000
- €1000 – €1500
- €1500 – €2000
- €2000 – €3000
- meer dan €3000
- zeg ik liever niet

13. In welke prijsklasse zoek je een koopwoning?

- koopwoning tot €150.000
- koopwoning van €150.000 - €200.000
- koopwoning van €200.000 - .....
- ik zoek een huurwoning

14. In welke prijsklasse zoek je een huurwoning?

- huurwoning tot €400 per maand
- huurwoning tot €500 per maand
- huurwoning tot €600 per maand
- huurwoning tot €..... per maand
- ik zoek een koopwoning

15. Tegen welke problemen loop je aan bij het zoeken van een geschikte woning?

.....

16. Ben je bekend met de starterslening?

- ja
- nee

17. Ben je tegen problemen aangelopen bij het zoeken naar een woning? Zo ja, welke?

.....

### Stellingen

- 1 = helemaal mee eens
- 2 = mee eens
- 3 = niet eens / niet oneens
- 4 = mee oneens
- 5 = helemaal mee oneens

	1	2	3	4	5
Ik wil graag in de gemeente Hellendoorn blijven wonen	0	0	0	0	0
Op dit moment ben ik op zoek naar een woning in de gemeente Hellendoorn	0	0	0	0	0
Er zijn in de gemeente Hellendoorn voldoende woningen voor mensen zoals ik beschikbaar	0	0	0	0	0
Ik wil in de gemeente Hellendoorn wonen, maar dat is te duur voor mij	0	0	0	0	0
Ik wil graag in de gemeente Hellendoorn wonen, maar het type woning is niet geschikt	0	0	0	0	0
De gemeente Hellendoorn zou me beter kunnen helpen bij het zoeken van een woning	0	0	0	0	0
Het is voor mij moeilijk om een hypotheek te krijgen	0	0	0	0	0

## Bijlage 1.2: Enquête voor mensen die (net) een woning hebben

*(Deze groep is toegevoegd om erachter te komen welke problemen deze mensen hebben ondervonden bij het zoeken van een geschikte woning)*

1. Waar woon je momenteel?

- Nijverdal
- Hulsen
- Hellendoorn
- Egede, Hancate, Eelen & Rhaan
- Marle
- Haarle
- Daarlerveen
- Daarle
- Anders.....

2. Hoe is je huidige woonsituatie?

- zelfstandig
- met partner
- anders.....

3. Uit hoeveel personen bestaat je huishouden?

- ..... Volwassenen
- ..... Kinderen

4. Hoe lang woon je al in deze woning?

.....

5. Is je huidige woning een koop- of huurwoning?

- koopwoning
- huurwoning

6. Mijn koop- of huurwoning valt in de volgende prijsklasse?

- koopwoning tot €150.000
- koopwoning van €150.000 - €200.000
- koopwoning van €200.000 - .....
- huurwoning tot €400 per maand
- huurwoning tot €500 per maand
- huurwoning tot €600 per maand
- huurwoning tot €..... per maand

7. Heb je gebruik gemaakt van de starterslening?

- Ja
- Nee

8. Welke problemen ben je zoal tegengekomen bij het zoeken naar je huidige woning?

.....  
.....

9. Op welke manier zijn deze problemen opgelost?

.....  
.....

**Stellingen**

- 1 = helemaal mee eens
- 2 = mee eens
- 3 = niet eens / niet oneens
- 4 = mee oneens
- 5 = helemaal mee oneens

	1	2	3	4	5
Het zoeken van een geschikte woning ging gemakkelijk	0	0	0	0	0
Mijn woning valt in de prijsklasse waarin ik zocht	0	0	0	0	0
Ik ben tevreden met mijn woning	0	0	0	0	0
Ik liep tegen veel problemen aan bij het zoeken van een woning	0	0	0	0	0
De gemeente had meer voor mij kunnen betekenen bij het zoeken van een woning	0	0	0	0	0

Tot slot: Heb je nog op of aanmerkingen?

.....

## Bijlage 2: Uitgebreide resultaten

### Bijlage 2.1: Resultaten Algemeen

Geslacht	Aantal
Man	88
Vrouw	116
Zeg ik liever niet	1

Tabel A1: Aantal respondenten naar geslacht

Leeftijd	Aantal
≤20	34
21 – 25	109
26 – 30	35
31 – 35	10
≥36	3
Zeg ik liever niet	14

Tabel A2: Aantal respondenten naar leeftijd

Reden invullen enquête	Aantal
Ik ben op zoek naar een woning of wil dit binnen afzienbare tijd gaan doen	145
Ik heb een huurwoning of een koopwoning	50
Ik heb geen plannen om binnen afzienbare tijd op zoek te gaan naar een eigen woning	10

Tabel A3: Starter op de woningmarkt?

### Bijlage 2.2: Resultaten Woningzoekenden

Huidige woonplaats	Aantal
Nijverdal	91
Hulsen	2
Hellendoorn	16
Hancate, Egede, Eelen & Rhaan (HEER)	1
Marle	4
Daarlerveen	1
Daarle	11
Haarle	2
Overig	17

Tabel Z1: Gewenste woonplaats

Huidige woonsituatie	Aantal
Bij ouder(s)/verzorger(s)	119
Zelfstandig	10
Met partner	11
Overig	5

Tabel Z2: Huidige woonsituatie

Wanneer verhuizen	Aantal
Binnen één jaar	66
Binnen één tot twee jaar	45
Binnen twee tot vijf jaar	28
Overig	6

Tabel Z3: Binnen welke termijn wil je verhuizen?

Gewenste woonplaats	Aantal
Nijverdal	120
Hulsen	50
Hellendoorn	72
HEER	8
Marle	10
Daarlerveen	6
Daarle	16
Haarle	9

Tabel Z4: Gewenste woonplaat respondenten

Gewenst type woning	Aantal
Kamer	8
Klein appartement	66
Appartement >2 slaapkamers	48
Rijteswoning	62
Twee-onder-één-kap	60
Vrijstaande woning	35

Tabel Z5: Gewenste type woning

Woning geschikt voor aantal volwassenen	Aantal
1	21
2	118
3	1
4	2

Tabel Z6: Woning moet geschikt zijn voor hoeveel volwassen personen?

Woning geschikt voor aantal kinderen	Aantal
0	79
1	15
2	36
3 of meer	13

Tabel Z7: Geschikt voor hoeveel kinderen?

Voorkeur nieuwbouw of bestaande bouw	Aantal
Nieuwbouw	13
Bestaande bouw	18
Geen voorkeur	114

Tabel Z8: Voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw?

Voorkeur huur- of koopwoning	Aantal
Uitsluitend een koopwoning	33
Bij voorkeur een koopwoning	32
Geen voorkeur	9
Bij voorkeur een huurwoning	23
Uitsluitend een huurwoning	48

Tabel Z9: Voorkeur voor huur- of koopwoning?

Bekend met starterslening	Aantal
Ja	59
Nee	86

Tabel Z10: Respondenten bekend met de starterslening?

Bruto inkomen per maand in euro	Aantal
< 500	11
500 – 1000	34
1000 – 1500	32
1500 – 2000	27
2000 – 2500	17
2500 – 3000	5
> 3000	3
Zeg ik liever niet	16

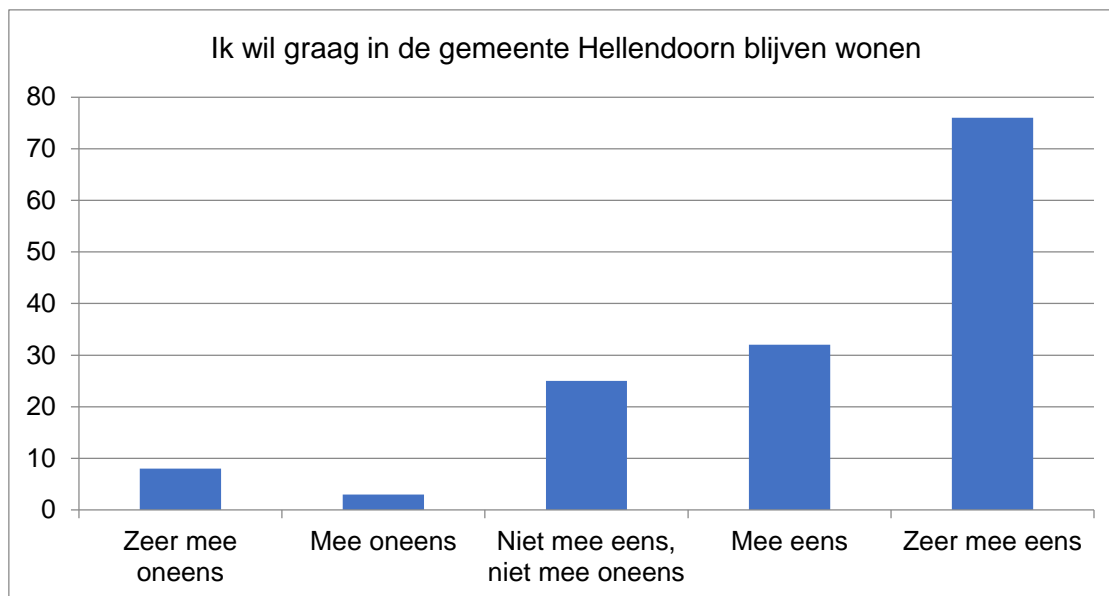
Tabel Z11: Bruto inkomen per maand van de respondenten

Prijsklasse koopwoning in euro	Aantal
< 150.000	25
150.000 – 200.000	44
200.000 – 250.000	7
> 250.000	4
Op zoek naar een huurwoning	64

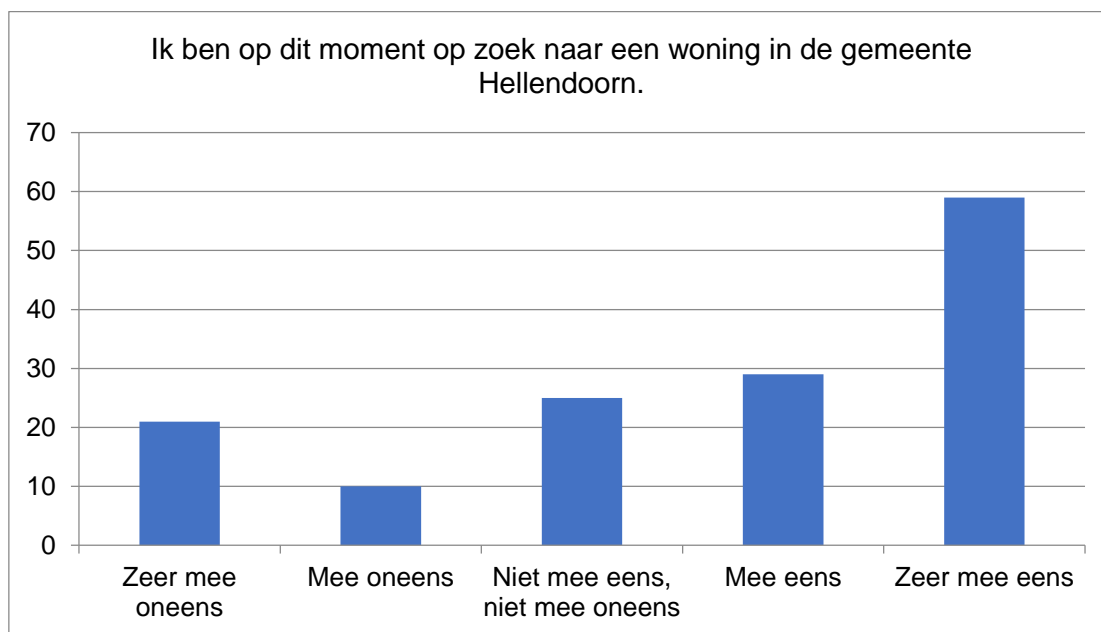
Tabel Z12: Gewenste prijs koopwoning naar aantallen respondenten

Prijsklasse huurwoning	Aantal
< 400 per maand	27
400 – 500 per maand	55
500 – 600 per maand	24
> 600 per maand	2
Op zoek naar een koopwoning	37

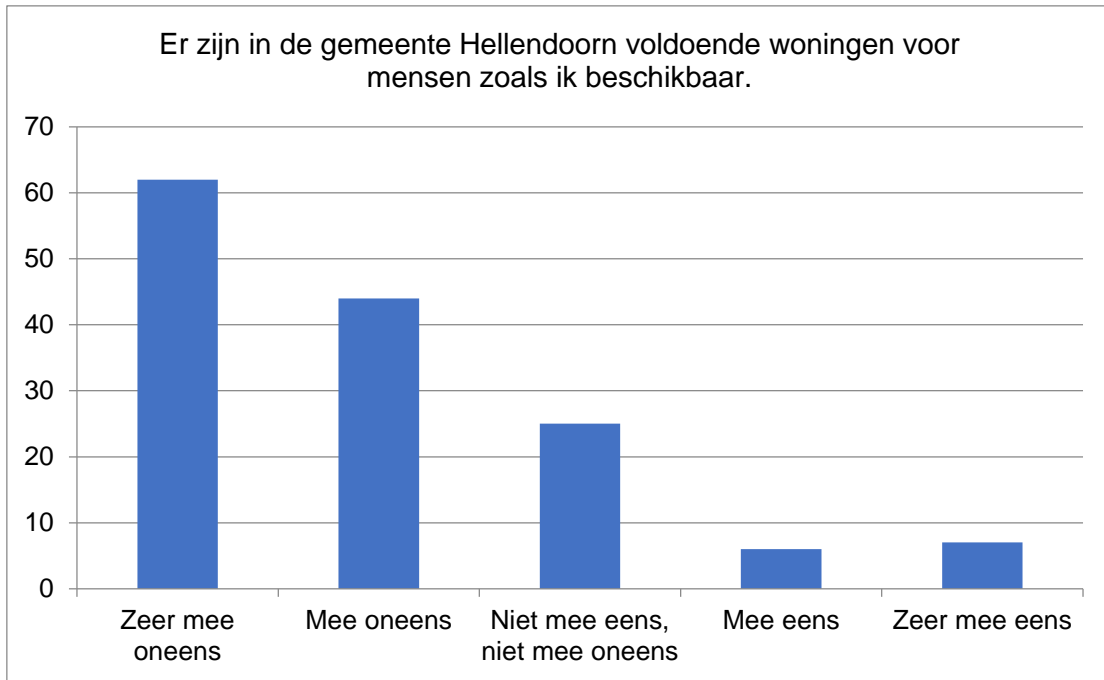
Tabel Z13: Gewenste prijs huurwoning naar aantallen respondenten



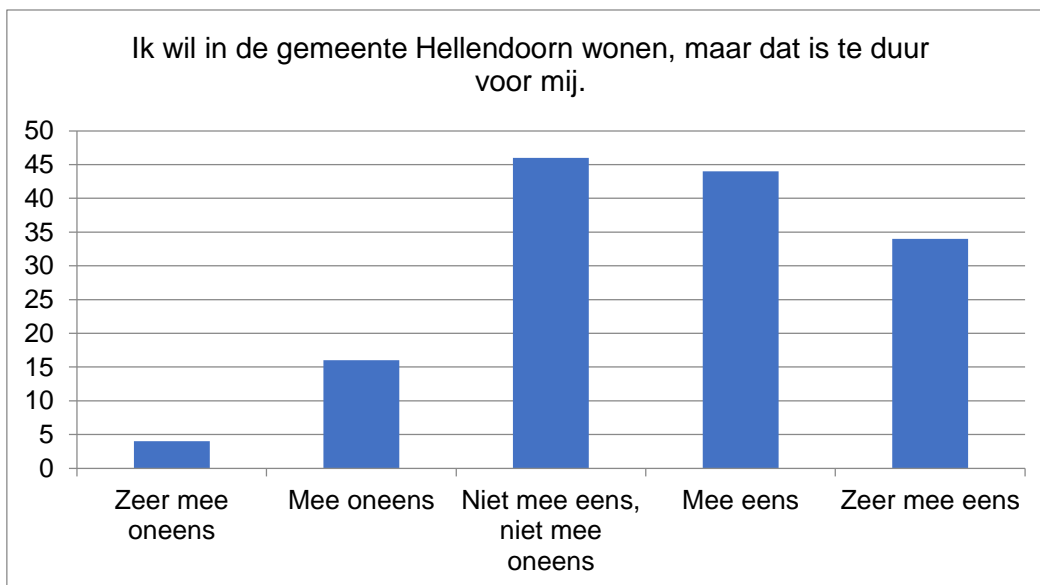
Grafiek Z1: Percentage respondenten dat graag in de gemeente wil blijven wonen.



Grafiek Z2: Percentage respondenten dat opzoek is naar een woning in de gemeente.

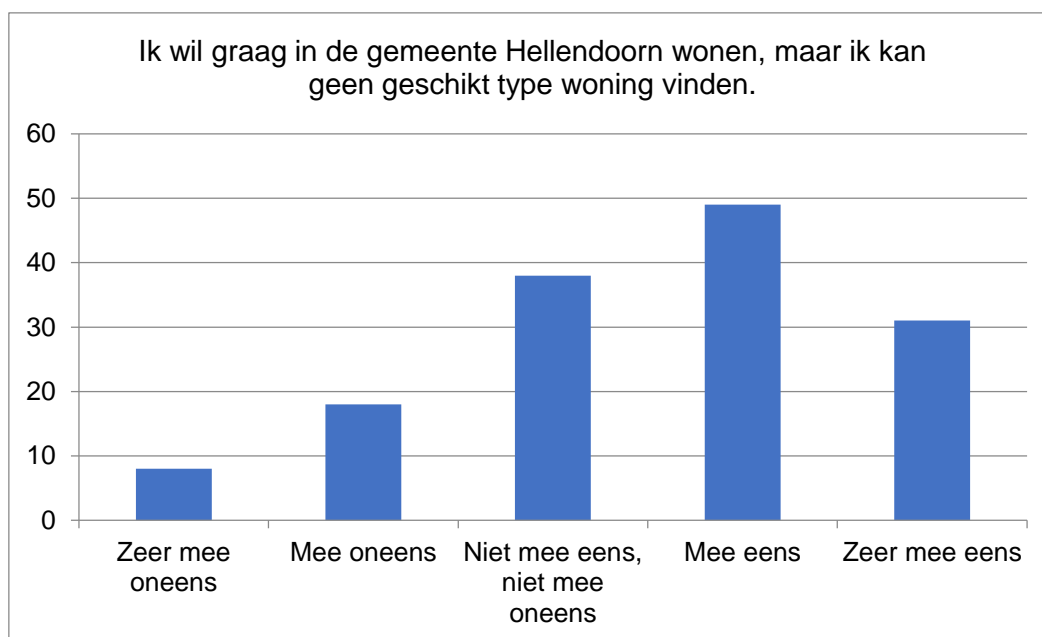


Grafiek Z3: Percentage respondenten dat vindt dat er voldoende woningen beschikbaar zijn in de gemeente Hellendoorn voor mensen zoals hem/haar

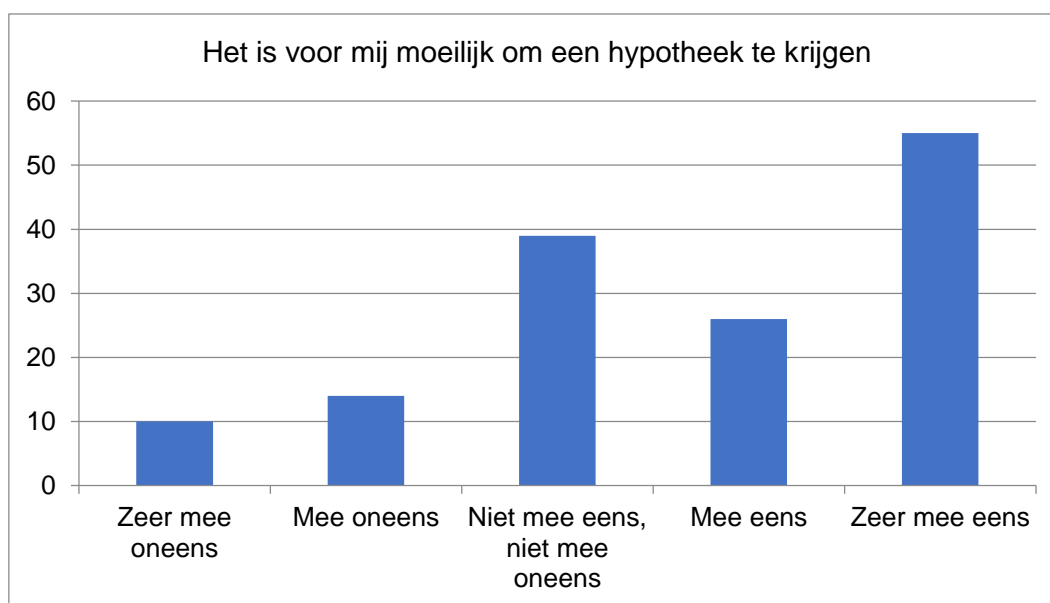


Grafiek Z4: Percentage respondenten dat vindt dat wonen in de gemeente Hellendoorn te duur is.

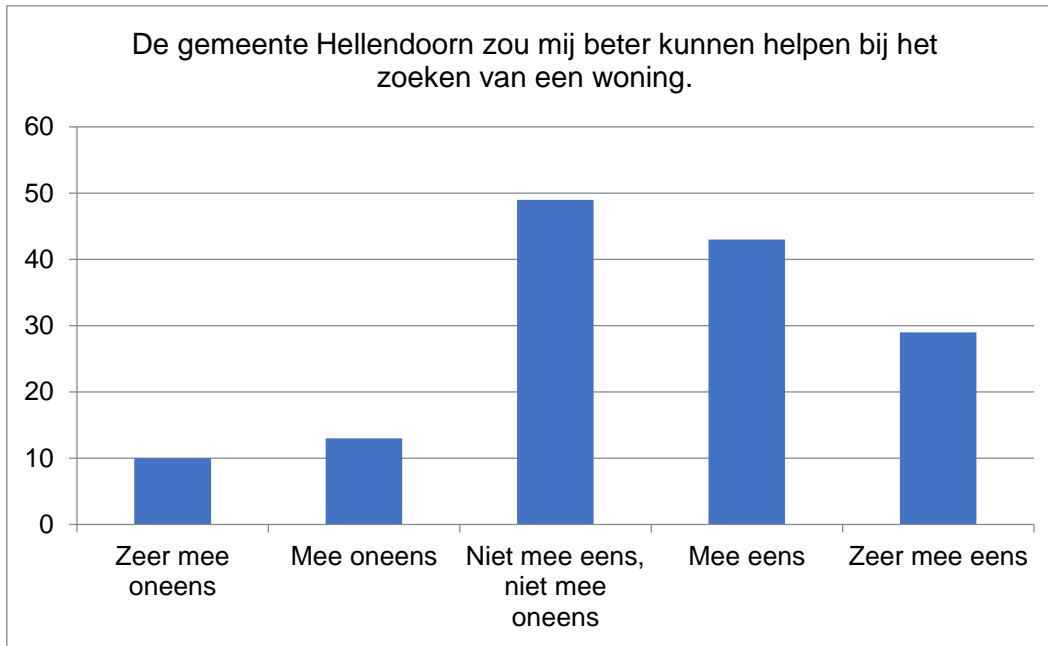




Grafiek Z5: Percentage respondenten dat geen geschikte woning kan vinden binnen de gemeente.



Grafiek Z6: Percentage respondenten dat het moeilijk vindt een hypotheek te krijgen.



Grafiek Z7: Percentage respondenten die vindt dat de gemeente meer zou kunnen doen bij het helpen zoeken van een geschikte woning

### Bijlage 2.3: Resultaten respondenten met woning

Huidige woonplaats	Aantal
Nijverdal	42
Hulsen	0
Hellendoorn	5
HEER	0
Marle	0
Daarlerveen	1
Daarle	1
Haarle	0
Overig	1

Tabel B1: Huidige woonplaats van mensen met een woning

Huidige woonsituatie	Aantal
Zelfstandig	20
Met partner	28
Overig	2

Tabel B2: Huidige woonsituatie van mensen met een woning

Aantal volwassen woonachtig	Aantal
onbekend	6
1	16
2	23
3	2
5	1

Tabel B3: Woonachtig met hoeveel mensen?

Aantal kinderen woonachtig	Aantal
0	45
1	3

Tabel B4: Woonachtig met hoeveel kinderen?

Tijd in deze woning	Aantal
Korter dan één jaar	19
Één tot twee jaar	12
Twee tot vijf jaar	15
Langer dan vijf jaar	4

Tabel B5: Aantal respondenten naar tijd dat ze in de woning wonen.

Huidige woning koop- of huurwoning	Aantal
Koopwoning	19
Huurwoning	31

Tabel B6: Aantal respondenten naar koop- of huurwoning

Prijsklasse woning in euro	Aantal
Koopwoning tot 150.000	4
Koopwoning 150.000 – 200.000	13
Koopwoning 200.000 – 250.000	3
Koopwoning meer dan 250.000	0
Huurwoning tot 400 per maand	10
Huurwoning 400 – 500 per maand	4
Huurwoning 500 – 600 per maand	6
Huurwoning van meer dan 600 per maand	10

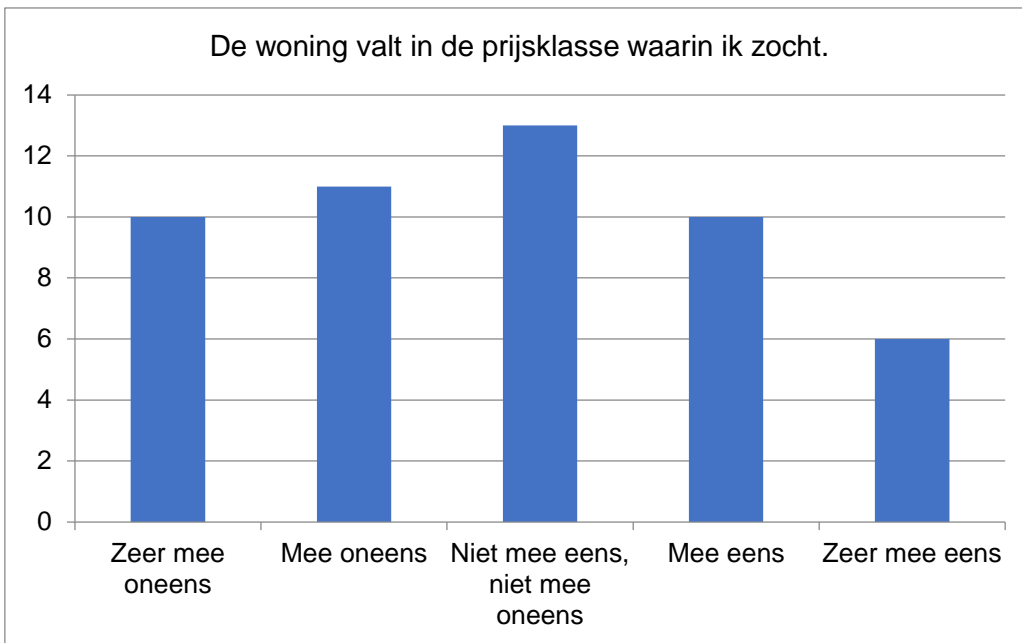
Tabel B7: Aantal mensen met woning naar prijs huur- of koopwoning

Gebruik gemaakt van starterslening	Aantal
Ja	1
Nee	22
Huurwoning	27

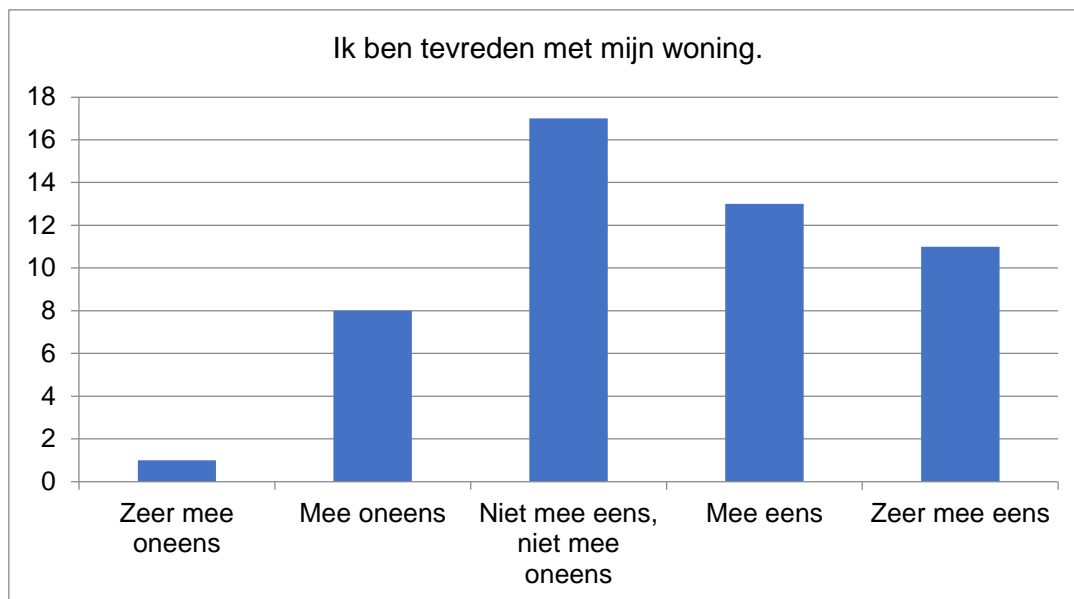
Tabel B8: Aantal respondenten dat gebruik heeft gemaakt van de starterslening.



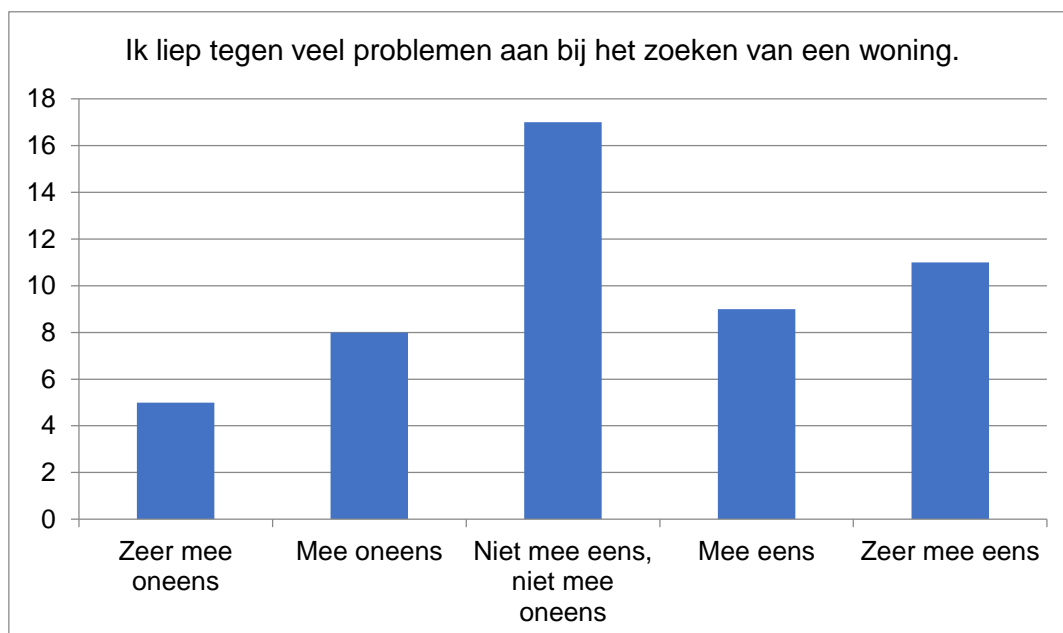
Grafiek B1: Aantal respondenten die vonden dat het makkelijk was een woning te vinden.



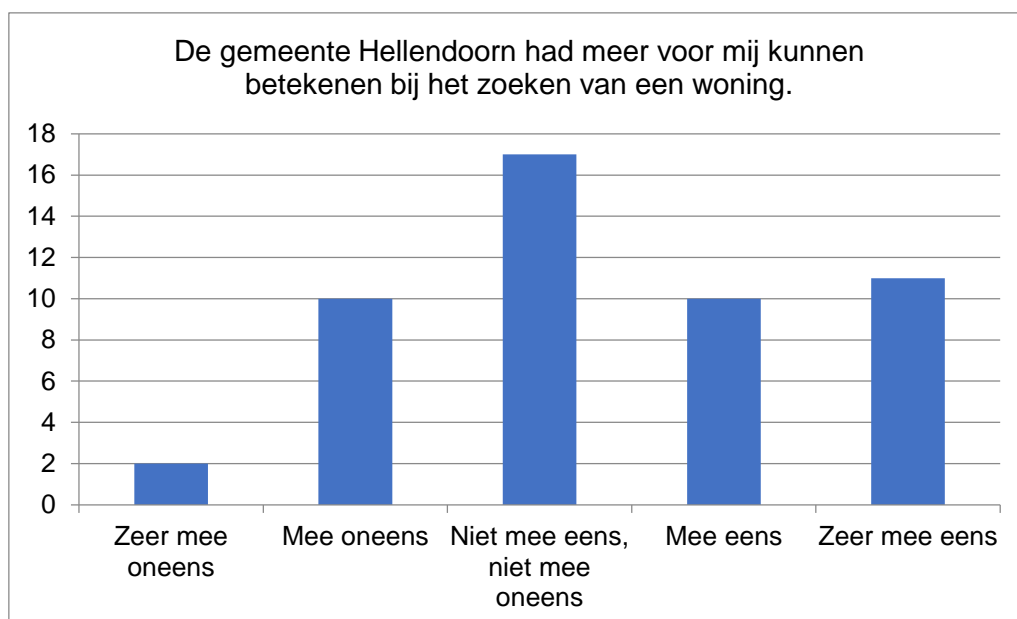
Grafiek B2: Aantal respondenten die een woning in de gewenste prijsklasse vonden.



Grafiek B3: Aantal respondenten die tevreden zijn met de gevonden woning



Grafiek B4: Aantal respondenten die vonden dat ze tegen veel problemen aanliepen bij het zoeken van een woning.



Grafiek B5: Aantal respondenten die vonden dat de gemeente meer had kunnen doen bij het zoeken van een woning

	< 150.000	150.000 – 200.000	200.000 – 250.000	> 250.000	Totaal
< 500	1	0	0	0	1
500 - 1000	5	2	0	0	7
1000 - 1500	7	11	1	0	19
1500 - 2000	7	10	1	1	19
2000 - 2500	1	10	3	2	16
2500 - 3000	1	3	0	0	4
> 3000	0	1	1	1	3
<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>37</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>69</b>

Tabel V1: Relatie inkomen per maand en gewenste koopprijs (bedragen in euro)

	< 400	400 - 500	500 - 600	> 600	Totaal
< 500	7	4	0	0	11
500 - 1000	12	19	1	1	33
1000 - 1500	4	14	9	0	27
1500 - 2000	2	10	6	0	18
2000 - 2500	0	2	4	0	6
2500 - 3000	0	0	1	0	1
> 3000	0	1	0	0	1
<b>Totaal</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>97</b>

Tabel V2: Relatie inkomen per maand en gewenste huurprijs (bedragen in euro)

	Kamer	Klein app.	App. >2 kamers	Rijtjes-woning	2-onder-1-kapwoning	Vrijstaande woning
Nijverdal	8	65	45	54	49	26
Hulsen	3	32	21	23	19	10
Hellendoorn	5	35	25	28	30	16
Marle	0	3	3	5	3	5
HEER	0	3	3	4	3	5
Daarle	0	3	5	9	9	4
Daarlerveen	0	3	3	4	2	1
Haarle	0	5	4	4	3	3

Tabel V3: Relatie gewenste woonplaats en gewenst type woning

	Uitsluitend koop	Voorkeur koop	Geen voorkeur	Voorkeur huur	Uitsluitend huur	(Voorkeur) Koop	(Voorkeur) Huur
Nijverdal	22	25	8	21	45	47	66
Hulsen	3	15	3	8	21	18	29
Hellendoorn	13	18	4	12	23	31	35
Marle	3	5	0	0	1	8	1
HEER	2	5	0	0	1	7	1
Daarle	5	7	1	1	1	12	2
Daarlerveen	1	4	0	0	1	5	1
Haarle	2	4	1	1	1	6	2

Tabel V4: Relatie Gewenste woonplaats en voorkeur huur- of koopwoning

	N'dal	Hulsen	H'doorn	Marle	HEER	Daarle	D'veen	Haarle
Nijverdal	90	35	39	4	3	4	4	6
Hulsen	2	1	1	0	0	0	0	0
Hellendoorn	10	5	15	0	1	0	0	0
Marle	1	0	0	1	0	1	0	1
HEER	1	0	1	0	0	0	0	0
Daarle	1	0	2	1	2	8	0	1
Daarlerveen	1	0	1	1	0	1	1	1
Haarle	2	2	2	2	2	1	1	0
Overig	13	6	8	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>121</b>	<b>49</b>	<b>69</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>9</b>

Tabel V5: Relatie huidige woonplaats en gewenste woonplaats

	Kamer	Klein app.	App. > 2 kamers	Rijtjes-woning	Twee-onder-één-kapwoning	Vrijstaande woning
Koop	1	7	12	31	46	27
Huur	7	54	30	23	10	6
Geen v.keur	0	4	6	6	3	2
<b>Totaal</b>	<b>8</b>	<b>65</b>	<b>48</b>	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>35</b>

Tabel V6: Relatie voorkeur koop- of huurwoning en gewenste type woning

	< 150.000	150.000 – 200.000	200.000 – 250.000	> 250.000
Nijverdal	22	33	3	3
Hulsen	10	12	2	0
Hellendoorn	12	22	4	0
Marle	4	2	1	1
HEER	3	3	1	0
Daarle	7	5	0	0
Daarlerveen	4	1	0	0
Haarle	5	2	0	0

Tabel V7A: Relatie gewenste woonplaats en gewenste koopprijs (bedragen in euro)

	< 400	400 – 500	500 – 600	> 600
Nijverdal	26	50	19	2
Hulsen	10	27	7	0
Hellendoorn	14	30	13	0
Marle	0	4	1	0
HEER	0	4	1	0
Daarle	0	4	4	0
Daarlerveen	0	3	2	0
Haarle	1	3	2	0

Tabel V7B: Relatie gewenste woonplaats en gewenste huurprijs (bedragen in euro)

	Kamer	Klein app.	App. > 2 kamers	Rijtjes-woning	Twee-onder-één-kapwoning	Vrijstaande woning
< 500	2	11	2	3	1	0
500 - 1000	4	23	16	12	6	5
1000 - 1500	1	13	11	16	11	6
1500 - 2000	0	13	8	12	15	6
2000 - 2500	1	2	5	8	11	10
2500 - 3000	0	1	5	2	5	1
> 3000	0	0	0	1	1	3
<b>Totaal</b>	<b>8</b>	<b>63</b>	<b>47</b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>31</b>

Tabel V8: Relatie inkomen per maand en gewenste type woning (bedragen in euro)

	Uitsluitend koop	Voorkeur koop	Geen voorkeur	Voorkeur huur	Uitsluitend huur
23 en jonger	10 (13,2%)	13 (17,1%)	5 (6,6%)	12 (15,8%)	36 (47,4%)
Ouder dan 23	19 (31,7%)	18 (30%)	3 (5%)	8 (13,3%)	12 (20%)

Tabel V9: Relatie leeftijd en voorkeur koop- of huurwoning



	Zeer mee oneens	Mee oneens	Niet mee eens, niet mee oneens	Mee eens	Zeer mee eens
≤ 20	2	2	8	5	9
21 – 25	6	9	21	15	36
26 – 30	1	3	5	2	7
31 – 35	0	0	0	3	2
Onbekend	1	0	5	1	0
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>39</b>	<b>26</b>	<b>54</b>

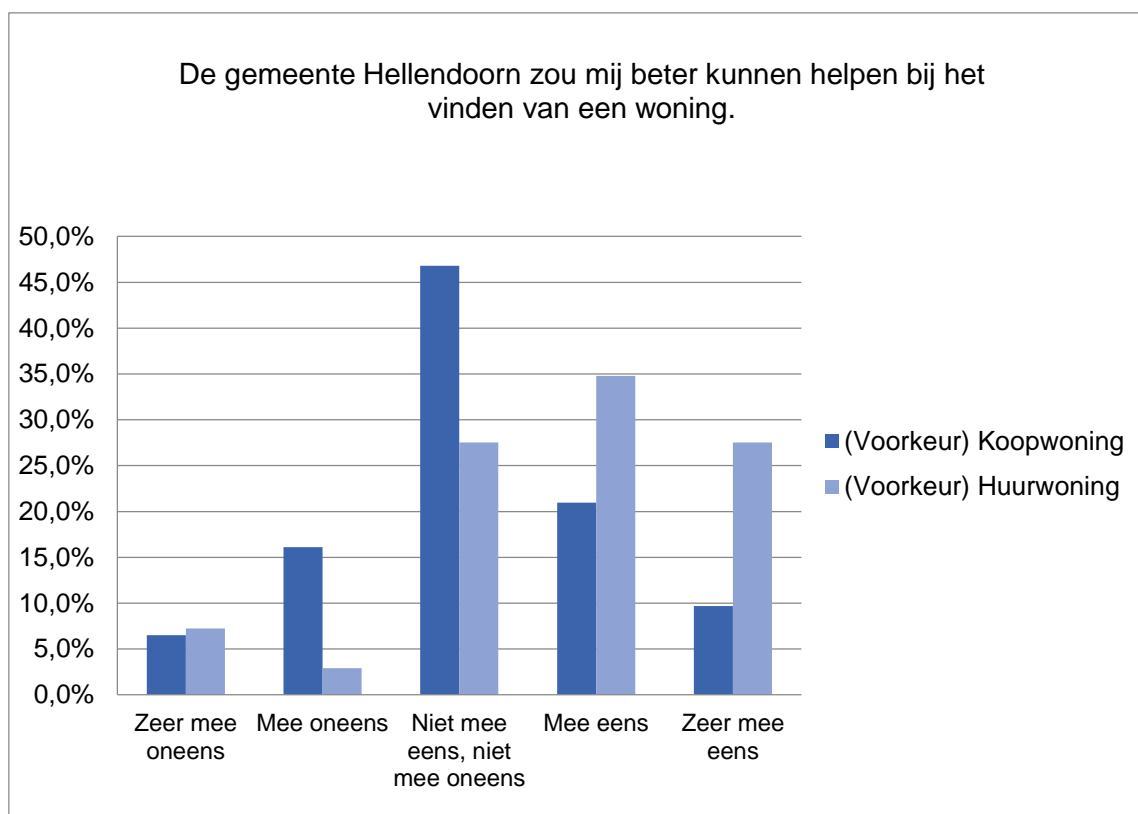
Tabel V10: Relatie leeftijd en moeite verkrijgen hypotheek

	Zeer mee oneens	Mee oneens	Niet mee eens, niet mee oneens	Mee eens	Zeer mee eens
< 500	0	0	2	5	4
500 - 1000	3	1	7	3	20
1000 - 1500	4	3	6	3	16
1500 - 2000	1	4	7	4	10
2000 - 2500	0	2	8	4	3
2500 - 3000	0	1	3	1	0
> 3000	1	1	0	1	0
Zeg ik niet	1	2	6	5	1
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>39</b>	<b>26</b>	<b>54</b>

Tabel V11: Relatie maandelijks inkomen en moeite krijgen hypotheek (bedragen in euro)

	< 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 2000	2000 - 2500	2500 – 3000	> 3000	Zeg ik liever niet
≤ 20	8	13	1	1	1	0	0	2
21 – 25	2	17	23	22	11	3	2	7
26 – 30	1	1	6	3	4	1	1	1
31 – 35	0	2	1	0	0	0	0	2
Onbekend	0	1	1	0	1	1	0	3
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>34</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>15</b>

Tabel V12: Relatie leeftijd en inkomen per maand (bedragen in euro)



Grafiek V1: Percentage respondenten die aangaven dat gemeente Hellendoorn meer zou kunnen doen bij het vinden van een woning.