

WOONWENSENONDERZOEK

PARKSTAD LIMBURG

2008 - 2009



Parkstad
maakt 't mogelijk



RAPPORTAGE WOONWENSENONDERZOEK PARKSTAD LIMBURG 2008-2009

Uitgevoerd in opdracht van Parkstad Limburg

Door:

Ikwileenanderewoning.nl,
Woonplein Limburg BV
Postbus 2555
6401 DB Heerlen
045-4040250
L.P.M. van de Pas
B.L. van de Pas

Datum:

13-09-2009

SAMENVATTING

In deze samenvatting worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek getoond, deze worden gevolgd door de aanbevelingen en suggesties voor nader onderzoek.

Uit de resultaten blijkt dat naarmate de omvang van de crisis bekend werd, dat de voorkeur voor huurwoningen verder toenam. In de eerste 8 maanden koos 56% voor een huurwoning, in de laatste 4 maanden van het onderzoek liep dit op tot 64%.

CONCLUSIES

Lichte groei huursector

Het merendeel van de zoekers geeft aan te kiezen voor een huurwoning. De onzekere economische situatie zal hier mede debet aan zijn. Naast een stijging van de omvang is de huurder ook bereid iets meer aan huur betalen, 23% van de huurders wil meer betalen voor de huurwoning. 58% wil blijven huren in de zelfde prijsklasse en 19% wil minder huur voor de nieuwe woning betalen.

Kopers willen duurder wonen

Ook zoekers met een koopwens geven aan duurder te willen wonen. Opvallend is een grote groep, die gezien de huidige economische situatie, zegt duurder dan € 260.000 te willen wonen. Mogelijk moet hier rekening worden gehouden met een lichte overschatting van de financiële draagkracht.

Huren versus kopen

De huurder kiest voor meer gemak en minder financiële risico's, de koper kiest voor de koopwoning omdat dit goedkoper is op lange termijn en vanwege de betere woonbuurten.

Halfvrijstaande woning favoriet

De halfvrijstaande woning is het meest geliefd. Ook de vrijstaande woning en appartement met lift liggen goed in de markt. Het appartement zonder lift is weinig gewenst. Buiten de eengezinswoning zijn de patio / (semi-) bungalow en de jaren dertig woning favoriet.

De zorgvraag

De levensloopbestendige woning wordt het meest genoemd, het woon-zorgcomplex het minst.

Kenmerken van de woning

Voor de meeste zoekers volstaat een woonoppervlakte van 80 – 120 m², met 30 m² voor de woonkamer. De gesloten keuken heeft een lichte voorkeur, een douche wordt vele malen meer op prijs gesteld dan een ligbad. Het bouwjaar speelt voor de meeste mensen geen echte rol, degene die wel een voorkeur hebben kiezen voor een jongere woning. Men wil een goed geïsoleerde woning in goede bouwkundige staat.

Keuze woongemeente

In absolute zin kiezen de meeste deelnemers voor Heerlen als woonplaats, gevolgd door Landgraaf, Kerkrade en Brunssum. Procentueel gezien scoren de drie landelijke gemeenten hoger.

Overlast en veiligheid

Veiligheid en geen overlast scoren hoog als het gaat om de ligging van de woning, daarna volgen winkelvoorzieningen. Opvallend is de hoeveelheid personen die aangeeft te willen verhuizen vanwege overlast in de omgeving. Dezelfde groep noemt eveneens onveiligheid als belangrijk motief, terwijl t.a.v. de woning overlast van buurtbewoners het hoogste scoort. 40% van deze groep woont nu in Heerlen.

Voorzieningen

In de directe omgeving wil men graag medische / zorgvoorzieningen aantreffen, bij 65+ is dit 41%, maar ook bij de leeftijdsgroep 35-64 jaar is deze met 21% de meest gekozen voorziening. Dit wordt gevolgd door recreatie mogelijkheden, familie en werk.

De woning als verhuismotief

Bij de verhuismotieven ten aanzien van de woning geeft 37% van de respondenten aan dat ze graag groter willen wonen. Het deel dat juist kleiner wil wonen, bedraagt 18%. Ook de verhuizing vanwege meer privacy scoort hoog (36%).

Persoonlijke omstandigheden

Bij verhuizen vanwege persoonlijke omstandigheden werd in verband met leeftijd de gezondheid erg vaak genoemd, gevolgd door financiële redenen.

Verhuis- en zoekperiode

80% van de personen met een verhuishens wil deze binnen 2 jaar realiseren. Van de huurders wil 50% zelfs binnen 6 maanden verhuizen, bij kopers is dit 25%. De meerderheid is nog geen half jaar op zoek. Het zoeken geschiedt bij kopers in hoofdzaak via internet (50%). Ook huurders zoeken voornamelijk via internet (30%) en inschrijven bij corporaties (23%).

Gezinssituatie

30% van de zoekers is alleenstaand, 70% van de huishoudens bestaat uit 2 of meer personen. In een derde van de gevallen zijn er inwonende kinderen in huis.

Financieel

Meer dan de helft van de ondervraagden geeft een netto gezinsinkomen te hebben van minder dan € 2.000 per maand. Het aantal mensen dat een stijging van het inkomen verwacht is het dubbele van het aantal, dat rekening houdt met een daling van het inkomen.

Huidige woongemeente

46% van de deelnemers woont momenteel in Heerlen. In Kerkrade woont 21%, in Landgraaf 13 en Brunssum sluit de rij van stedelijke gemeenten met 11%. 10% woont in één van de drie landelijke gemeenten.

Leeftijd

57% van de deelnemers valt in de leeftijdscategorie van 35 – 64 jaar, 26% is jonger dan 35 jaar en 17% valt is ouder dan 64 jaar. Iets meer dan de helft van de deelnemers is een man.

Senior kiest vaker voor huurwoning

Verhoudingsgewijs wil deze groep hiervoor een hogere huurprijs betalen. De groep kiest ook vaker voor een nieuwbouwwoning, waarbij het appartement met lift favoriet is. Bij de grondgeboden woning is dit de patio / semibungalow. De locatie is vaker stedelijk dan bij jongere leeftijdsgroepen. Medische / zorgvoorzieningen en cultuur staan hoog op het verlanglijstje. De senior neemt voor de uitvoering van de verhuisplannen meer tijd.

AANBEVELINGEN

Relativeer grotere huurvraag

De uitkomst van deze enquête doet een grotere vraag naar huurwoningen vermoeden. Om een aantal redenen adviseren wij dit gegeven te relativiseren. Het is aannemelijk dat door huurders meer moeite hebben met het realiseren van hun woonwens en daardoor extra gemotiveerd zijn om deel te nemen aan het onderzoek. Ook deed ten tijde van dit onderzoek de kredietcrisis haar intrede, in de eerste 8 maanden koos 56% voor een huurwoning, in de laatste 4 maanden van het onderzoek liep dit op tot 64%. Daarnaast is de opzet meer kwalitatief dan kwantitatief gericht. Deze (tijdelijke) toename wordt deels al opgevoeld door de constatering dat een aantal projecten worden omgezet van koop naar huur¹.

Uitkomsten op basis van werkelijke cijfers

De resultaten van het onderzoek zijn gebaseerd op de werkelijke cijfers. Bij de verwerking van gegevens en het bepalen van beleid dient in sommige situaties rekening te worden gehouden met ontwikkelingen in de toekomst. Bijvoorbeeld door de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens dienen de cijfers zo nodig te worden gecorrigeerd met de veranderingen in de toekomst. Dit geldt bijvoorbeeld ook bij de ontwikkelingen naar leeftijd.

NADER ONDERZOEK

Investeren in sociale structuur

De verhuismarkt is een belangrijke economische factor. Verhuizen is echter geen doel op zich. De meeste verhuismotieven zijn legitiem. Zodra echter huishoudens op grote schaal aangeven te willen verhuizen vanwege “overlast van de omgeving”, “niet veilig genoeg” en “overlast van buurtbewoners”, dan is dit een zorgwekkende situatie. Ook na de verhuizing blijft de situatie op de oude locatie onveranderd. Op dit punt adviseren wij nader onderzoek naar mogelijkheden om te investeren in verbetering van de sociale structuren.

¹ Gebaseerd op eigen waarneming, voorbeeld www.waaromnuhuren.nl en gesprekken met ontwikkelaars en corporaties.

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|----|
| Samenvatting | 2 |
| Conclusies..... | 2 |
| Aanbevelingen..... | 4 |
| Nader onderzoek..... | 4 |
| Hoofdstuk 1: Inleiding..... | 7 |
| 1.1 Aanleiding | 7 |
| 1.2 Doel en resultaat..... | 7 |
| 1.3 Achtergronden en vraagstelling..... | 7 |
| 1.4 Gevolgde werkwijze | 8 |
| 1.5 Responsverantwoording | 9 |
| Hoofdstuk 2: Parkstad in beeld..... | 11 |
| 2.1 Ontwikkeling huishoudens..... | 11 |
| 2.2 Economische situatie | 12 |
| 2.3 Aanbod..... | 12 |
| 2.4 Verhuisbewegingen in de regio..... | 13 |
| 2.5 verhuismotieven Algemeen | 13 |
| 2.6 Verschillende woningmarkten | 14 |
| Hoofdstuk 3: Woonwensen Parkstad..... | 15 |
| 3.1 Uitgangssituatie (Huidige voorraad) | 15 |
| 3.2 Verhuisgeneigdheid | 18 |
| 3.3 Gebondenheid /Aantrekkingskracht..... | 19 |
| 3.4 Waar willen de woningzoekenden het liefst wonen..... | 19 |
| 3.5 Huur/koop..... | 20 |
| 3.6 Prijssegment (huur/koop) | 20 |
| 3.7 Type..... | 22 |
| 3.8 Oppervlakte..... | 23 |
| 3.9 Bouwperioden..... | 24 |

| | | |
|--|--|----|
| 3.10 | Welke kenmerken vindt men belangrijk t.a.v. de Woning..... | 24 |
| 3.11 | Welke kenmerken vindt men belangrijk t.a.v. de omgeving..... | 24 |
| 3.12 | Belangstelling voor nieuwbouw, zelf bouwen | 24 |
| 3.13 | Woonzorg concepten..... | 25 |
| 3.14 | Kenmerken respondenten | 25 |
| Hoofdstuk 4: Woonwensen doelgroepen..... | | 26 |
| 4.1 | Starters op de woningmarkt | 26 |
| 4.2 | Doorstromers op de woningmarkt..... | 28 |
| 4.3 | 1 en meerpersoonshuishoudens..... | 28 |
| 4.5 | 55+ op de woningmarkt | 29 |
| Hoofdstuk 5: confrontatie vraag en aanbod | | 31 |
| 5.1 | Aantallen | 31 |
| 5.2 | Woningtypen..... | 31 |
| 5.3 | Prijssegmenten (koop/huur) | 32 |
| 5.4 | Bouwperiodes..... | 33 |
| 5.5 | Oppervlakten..... | 33 |
| Bijlagen:..... | | |
| Bijlage 1: Marktinformatie koopwoningen Parkstad Limburg | | |
| Bijlage 2: Aanvullende gegevens woningvoorraad..... | | |
| Bijlage 3: Overzicht resultaat totaal | | |
| Bijlage 4: Overzicht resultaat naar inkomen | | |
| Bijlage 5: Overzicht resultaat naar leeftijd | | |
| Bijlage 6: Overzicht resultaat gemeenten | | |
| Bijlage 7: Overzicht resultaat naar huishoudens..... | | |
| Bijlage 8: Resultaten van starters..... | | |
| Bijlage 9: Resultaten van doorstromers | | |
| Bijlage 10: Resultaten van zorgtypes..... | | |
| Bijlage 11: Vragenlijst enquête..... | | |

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De organisatie Parkstad Limburg en marktpartijen, werkzaam in de regio, hebben begin 2008 aangegeven behoefte te hebben aan meer inzicht in de (toekomstige) woonwens van de inwoners van Parkstad. Bovendien is men benieuwd naar de effecten die demografische ontwikkelingen (daling aantal inwoners en huishoudens) op de woningvoorraad in Parkstad zullen hebben. Na een door Etil opgesteld plan van aanpak is in april 2008 door Parkstad Limburg opdracht verstrekt aan Woonplein Limburg BV voor de uitvoering van een woonwensenonderzoek.

1.2 DOEL EN RESULTAAT

Het doel van het woonwensenonderzoek is – kort samengevat – het verzamelen van informatie over de gewenste huisvestingssituatie van de huidige woningzoekenden om zodoende inzicht te krijgen in de huidige kwalitatieve woningmarktvraag.

Hierbij wordt opgemerkt dat het niet mogelijk is om middels dit woonwensenonderzoek uitspraken te doen over woonwensen van woningzoekenden op middellange cq. lange termijn. Hiervoor is het noodzakelijk dit onderzoek regelmatig te herhalen, oftewel permanent te laten doorlopen. Op die manier kunnen bovendien wijzigingen in de woonwens en trends op langere termijn in beeld worden gebracht.

1.3 ACHTERGRONDEN EN VRAAGSTELLING

De omvang van het aantal inwoners en huishoudens in Parkstad Limburg is dalende. Maar er verandert meer. Een steeds groter aandeel senioren en meer eenpersoonshuishoudens zorgen voor een verandering in de kwalitatieve woonbeleving. Uit de laatste studies blijkt dat er de komende 20 jaar een kwantitatief overschot aan woningen zal ontstaan, terwijl er kwalitatief vraag zal blijven. Naast het realiseren van nieuwbouwplannen, worden herstructureringsplannen, inclusief aanzienlijke sloopplannen, steeds actueler.

Vraagstelling: Hoe en waar willen de inwoners van Parkstad Limburg wonen? Welke wensen hebben zij ten aanzien van de woonomgeving, de woning zelf en de bijbehorende voorzieningen? In hoeverre zijn veranderingen in woonwens van invloed op het woonbeleid in Parkstad Limburg?

1.4 GEVOLGDE WERKWIJZE

Het gemeenschappelijk belang van overheid en marktpartijen zorgden voor een breed draagvlak en snelle acceptatie van de wenselijkheid van dit onderzoek. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van internetenquëtering, hiervoor is de website www.ikwileenanderewoning.nl ingezet. Op deze website kunnen de consumenten op een gebruiksvriendelijke manier hun woonwens kenbaar maken. De resultaten worden vervolgens automatisch verwerkt tot overzichtelijke resultaten.

INHOUD VRAGENLIJST

In samenwerking de begeleidingscommissie met vertegenwoordigers van de regio, gemeenten en marktpartijen is een aantal werkbijeenkomsten de inhoud van de vragenlijst vastgesteld. (Woonplein Limburg BV beschikte al over een website met vragenlijst, maar inhoudelijk is de vragenlijst aangepast en uitgebreid). De enquête bestond uiteindelijk uit 43 vragen. De vragenlijst integraal in de bijlagen opgenomen.

RESPONS

De vragenlijst was voor internetgebruikers bereikbaar via de website www.ikwileenanderewoning.nl. 1.150 personen hebben op deze site de vragenlijst ingevuld. Daarnaast werden vragenlijsten in gedrukte vorm aangeboden via alle deelnemende partijen. 45 personen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de gedrukte versie in te vullen en op te sturen. Deze antwoorden zijn door Woonplein Limburg handmatig verwerkt. De looptijd van het onderzoek liep van april 2008 tot april 2009.

KWALITATIEF OF KWANTITATIEF

Bij een woonwensenonderzoek kunnen twee uitgangspunten worden gekozen, namelijk kwalitatief of kwantitatief. Bij kwantitatief wordt onderzocht hoeveel personen of huishoudens op de totale bevolking een verhuishwens hebben. Bij kwalitatief wordt meer de inhoudelijke wens onderzocht van een groep mensen die aangeeft een verhuishwens te hebben. Dit onderzoek valt aan te merken als een kwalitatief woonwensenonderzoek. Het kwantitatieve deel is niet specifiek onderzocht, maar wordt wel beperkt in beeld gebracht aan de hand van bijvoorbeeld woningtransacties en verhuisbewegingen uit het recente verleden.

TEVREDENHEID ENQUÊTE

90% van de deelnemers vindt de enquête een goed initiatief, 75% is tevreden over de inhoud van de vragen en 87% vindt ook de duur acceptabel. Zeer veel mensen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om opmerkingen te maken. Deze opmerkingen zijn samengevat en opgenomen in een apart document en worden op verzoek verstrekt aan de deelnemers van deze enquête.

MARKETING EN COMMUNICATIE

Het startsein voor het gebruik van de website werd in 2008 gegeven door “voormalig” Minister Vogelaar van VROM tijdens een van haar werkbezoeken aan Heerlen. Daarnaast is gebruik gemaakt van free publicity artikelen in dagbladen, regionale weekbladen en magazines van deelnemende woningcorporaties, projectontwikkelaars, makelaars en gemeenten. De communicatie naar de doelgroep toe, is vooral via de deelnemende partijen verlopen. Zo was op vele websites van gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en makelaars een banner met link naar de website te vinden. Rond de jaarwisseling is door Parkstad Limburg huis aan huis een nieuwjaarsboodschap verspreid, met een nadrukkelijke link naar het onderhavige onderzoek.



1.5 RESPONSVERANTWOORDING

In de periode april 2008 t/m 30 april 2009 zijn 1.200 enquêtes ingevuld. Het criterium voor de Parkstad enquête is dat men een woonwens binnen Parkstad aangeeft, ofwel thans woonachtig is in Parkstad en een woonwens buiten Parkstad Limburg heeft. Maandelijks hebben ongeveer 2.000 personen een bezoek aan de website gebracht. Uiteindelijk hebben 100 personen per maand deelgenomen aan het woonwensenonderzoek.

Van dit aantal kunnen 1.090 als bruikbaar worden aangemerkt. Hierbij zijn de 45 schriftelijk ingezonden enquêtes inbegrepen. 110 enquêtes waren niet volledig ingevuld en zijn in de verdere analyse buiten beschouwing gelaten. Om de kwaliteit van de antwoorden te kunnen waarborgen, zijn steekproefsgewijs op diverse kruisvragen controles uitgevoerd. Voorbeeld:

Als iemand aangeeft in een bepaalde prijsklasse te willen kopen, is gekeken of bij de inkomensvraag een redelijk passend antwoord werd gegeven. Uiteraard vormt dit geen garantie voor waterdichte antwoorden. De kans dat deelnemers, net als bij overige woonwensenonderzoeken, hun betalingscapaciteit licht overschatten, valt niet geheel uit te sluiten. Diverse respondenten hebben de gelegenheid tot het maken van opmerkingen aangegrepen om vragen te stellen over het woningtoewijzingsbeleid of woningverdelingsstelsel. De strekking van deze opmerkingen worden doorgegeven aan de betrokken partijen.

| Totaal Parkstad | Aantal | Percentage |
|-----------------|--------|------------|
| Goedgekeurd | 1080 | 90,7% |
| Te valideren | 0 | 0,0% |
| Afgekeurd | 110 | 9,3% |

Om te kunnen beoordelen of woningzoekenden in de diverse gemeenten naar verhouding aan het onderzoek hebben meegedaan, wordt in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de huidige woongemeente en de woningvoorraad. Inwoners van Heerlen hebben verhoudingsgewijs vaker aan de enquête deelgenomen.

| | Huidige woongemeente | huishoudens/woningvoorraad |
|-----------|----------------------|----------------------------|
| Heerlen | 46% | 39% |
| Kerkrade | 21% | 20% |
| Landgraaf | 13% | 16% |
| Brunssum | 11% | 12% |
| Overige | 9% | 12% |

DANKZEGGING

Allereerst zijn wij Parkstad Limburg erkentelijk voor de verstrekte opdracht. Bovendien zijn wij dank verschuldigd aan de medewerkers van Parkstad Limburg, adviesbureau Etil, de begeleidingscommissie en de verschillende marktpartijen. Zonder hun medewerking zouden deze resultaten niet haalbaar zijn geweest. Tot slot uiteraard ook een woord van dank aan de meer dan 1.200 woningzoekenden die allen ruim 10 minuten van hun tijd hebben gespendeerd om de enquête in te vullen.

HOOFDSTUK 2: PARKSTAD IN BEELD

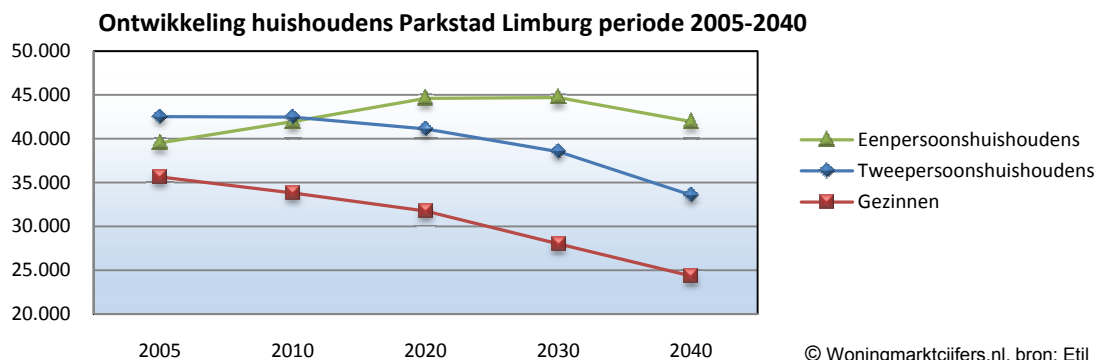
De woningmarkt is voortdurend in beweging. Uiteindelijk zijn het de vraag- en aanbodverhoudingen, die bepalen hoe ontwikkelingen in de huurmarkt en koopmarkt verlopen. De vraag- en aanbodverhoudingen zijn vervolgens weer van verschillende factoren afhankelijk. Deze worden hieronder in beeld gebracht. Sommigen factoren kunnen snel veranderen, zoals de economische ontwikkeling of de hoogte van de hypotheekrente. Andere processen, zoals de bevolkingsontwikkeling, verlopen veel trager. Regionale verschillen kunnen een rol spelen en ook de mate waarin de factoren door politiek e.d. kunnen worden beïnvloed. Een aantal factoren zal hierna nader worden toegelicht.



2.1 ONTWIKKELING HUISHOUDENS

Voor de woningmarkt speelt de ontwikkeling van het aantal huishoudens een cruciale rol. Door het CBS en Etil zijn prognoses gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling. De natuurlijke ontwikkeling van geboorte- en sterftecijfers kunnen via prognoses tamelijk betrouwbaar worden voorspeld. Daarnaast worden de migratiecijfers steeds belangrijker. Het verloop van deze prognoses hebben wij met enkele grafieken kernachtig in beeld gebracht. Tot 2040 zal het aantal huishoudens met 15.000 tot 20.000 afnemen. Hierbij valt op, dat het type eenpersoonshuishouden de eerste 15 jaar met ruim 10% zal stijgen. Dit heeft met name impact op de grootte van de woningen, mede in samenhang met de betaalbaarheid ervan.

Als we de bevolkingsgroepen naar leeftijd uitsplitsen, zien we een toename van het aantal 65 plussers met 14.000 (+31%). De leeftijdscategorie tot 14 jaar (schoolgaande jeugd) neemt fors af en daalt van 33.000 naar 20.000 (-43%). Daarnaast neemt de groep 15-64, zijnde de potentiële arbeidsbevolking, af van 160.000 nu naar 91.000 (-43%) in 2040. Deze effecten kunnen ernstige gevolgen hebben voor de arbeidspotentie en de mogelijkheden voor behoud cq het aantrekken van bedrijven. Deze economische ontwikkeling is met name van belang voor de woningmarkt.



2.2 ECONOMISCHE SITUATIE

De uitkomsten van dit onderzoek zullen mede in het licht van de algemene economische situatie moeten worden gezien. De huidige periode van crisis, met onzekerheden en een afnemend consumentenvertrouwen, zal zeker weerspiegeld worden in de antwoorden. In het kader van toekomstig beleid en de woningmarkt is van belang om een lange horizon te hanteren en de over de conjuncturele dip heen te kijken.

Onzekere gevoelens zorgen voor een hogere vraag naar huurwoningen, terwijl de belangstelling voor de koopwoning juist afneemt. Dit blijkt onder meer uit een toenemend aantal woningen dat te koop staat, oplopende verkooptijden en dalende woningprijzen. Naast de ontwikkeling van het gezinsinkomen speelt de hoogte van de hypotheekrente een belangrijke rol. Welke beslissingen gaat de overheid nemen om de woningmarkt gezond te maken? De betaalbaarheid van een huur- of koopwoning is steeds vaker afhankelijk van de ontwikkeling van de overige woonlasten, zoals gemeentelijke heffingen en energiekosten. Het spreekt vanzelf dat een aantal van de hierboven genoemde factoren snel kan veranderen.

2.3 AANBOD

De economische situatie zorgt in Nederland, dus ook in Parkstad Limburg voor dalende verkoopcijfers en een oplopend woningaanbod. Momenteel staan in Parkstad Limburg ruim 3.000 bestaande woningen te koop. Dit betekent dat er meer woningen te koop staan, dan dat er op jaarbasis worden verkocht. De theoretische verkooptijd van een woning in Parkstad Limburg is dus momenteel meer dan 13,8 maanden². In het goedkope prijssegment (tot € 175.000) kan gemiddeld genomen gerekend worden op een verkooptijd van 10 maanden, maar woningen boven € 360.000 staan vaak langer dan 2 jaar te koop. Jammer genoeg is het actuele huuraanbod momenteel nog minder transparant. Er bestaat nog geen uniform systeem waarbij het totale aanbod zichtbaar is. Corporaties werken met verschillende aanbodsysteem en de commerciële verhuurders hebben ook hun eigen methodes.

Behalve het bestaande woningaanbod is er binnen Parkstad Limburg ruim aanbod aan nieuwbouwprojecten, zowel in de huur- als in de koopsector. Volgens de laatste gegevens bedraagt de plancapaciteit voor de komende jaren meer dan 10.000 woningen.

² Theoretische verkooptijd is gebaseerd op het aantal transacties (bron: het Kadaster) en de aanbodgegevens (bron: Woonpleinlimburg.nl)

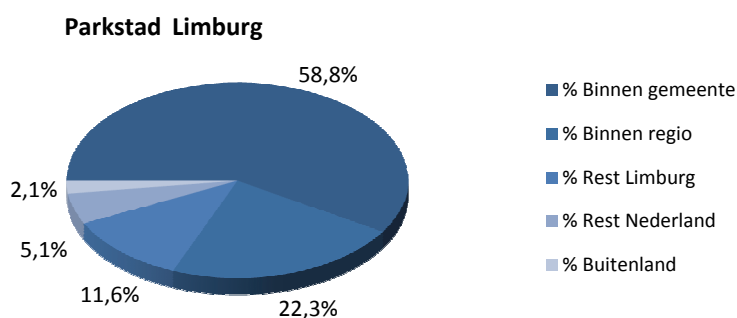
2.4 VERHUISBEWEGINGEN IN DE REGIO

Inzicht in de verhuisbewegingen van een gemeente of regio kan belangrijke informatie verschaffen voor het te voeren woningbeleid.

VERHUISBEWEGINGEN KOOPSECTOR

Het aantal woningtransacties in de koopsector kan op basis van cijfers van de website www.woningmarkt cijfers.nl (bron: het Kadaster) goed in beeld worden gebracht.

In onderstaand diagram is af te lezen dat ruim 80% van alle verhuisbewegingen in de koopsector binnen de eigen regio plaatsvinden, buiten de provincie heeft Parkstad weinig aantrekkingskracht op woningzoekenden, slechts 5% komt uit de rest van Nederland (voor Limburg 9%). In bijlage 1 zijn nog additionele cijfers over de koopwoningenmarkt opgenomen.



VERHUISBEWEGINGEN HUURSECTOR

Op dit moment zijn geen gegevens beschikbaar betreffende de verhuisbewegingen in de huursector binnen Parkstad Limburg. Voor het woningmarktbeleid kan het interessant zijn om te onderzoeken of de verhuisbewegingen bij de huursector overeenkomen met de cijfers van de koopsector.

2.5 VERHUISMOTIEVEN ALGEMEEN

Mensen verhuizen om verschillende redenen. Deze verhuiscriteria kunnen voor diverse doelgroepen afzonderlijk worden belicht. Onderscheid kan worden gemaakt tussen starters, doorstromers en personen die de woningmarkt verlaten (overlijden / verhuizing naar zorgcomplex). Personen gaan voor het eerst zelfstandig wonen, stellen gaan samenwonen of trouwen, terwijl anderen juist een relatie verbreken. Gezinnen zitten in een groeifase of worden juist kleiner. Naast persoonlijke omstandigheden spelen financiële omstandigheden een grote rol. Wanneer de economie goed draait hebben mensen meer kans op een baan en kansen op een stijgend inkomen. Het consumentenvertrouwen wordt hierdoor positief beïnvloed en er worden eerder belangrijke financiële keuzes gemaakt. Het tweede deel van de jaren negentig werd gekenmerkt door enorme prijsstijgingen in de koopsector. Huiseigenaren waren in staat forse overwaardes te creëren en deze werden massaal ingezet om een volgende stap in de wooncarrière te zetten.

2.6 VERSCHILLENDE WONINGMARKTEN

De woningmarkt is een regionale markt. De woningmarkt verschilt per regio, gemeente en zelfs per buurt of wijk. Het overgrote merendeel vindt plaats binnen de eigen gemeente en de regio.

De prestaties van de koop- en huurmarkt zijn met verschillende instrumenten goed in kaart te brengen. We kunnen precies per woningtype en prijssegment nagaan hoeveel transacties er plaatsvinden, hoe de prijsontwikkeling verloopt en waar de kopers vandaan komen. Door het actuele koopwoningaanbod te vergelijken met gerealiseerde transacties, kan de vraagdruk in de verschillende segmenten goed in kaart worden gebracht. Ook de huurmarkt, met haar mutaties en cijfers over leegstand, geeft een goed beeld van het functioneren van deze sector. Verder inzicht, in bijvoorbeeld leegstandscijfers van bestaande koopwoningen en een permanente monitoring van verkoop/verhuur cijfers in nieuwbouwplannen, zou het totaalbeeld van een woningmarkt kunnen completeren.

HOOFDSTUK 3: WOONWENSEN PARKSTAD

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek. In eerste instantie wordt er gekeken naar de algemene resultaten van het onderzoek. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 4 dieper ingezoomd op diverse, voor het woningbeleid van belang zijnde, doelgroepen.

3.1 UITGANGSSITUATIE (HUIDIGE VOORRAAD)

In deze paragraaf tonen we de opbouw van de woningvoorraad in Parkstad. Dit biedt de mogelijkheid om de resultaten van het Woonwensenonderzoek in perspectief te plaatsen met de huidige situatie. We richten ons hier op Parkstad als geheel en focussen op de belangrijke woningmarktsegmenten. Dit zijn ook de segmenten waarop woningzoekende zoeken: locatie, koop/huur, prijs, type, oppervlak en bouwperiode (met een link naar woonmilieu en kwaliteit). Omdat de woningmarkt verschilt per gemeente laten we steeds de vergelijking zien tussen de stedelijke gemeenten en de landelijke gemeenten. In bijlage 2 zijn nog aanvullende gegevens over de woningvoorraad opgenomen.

AANTAL EN VERDELING WONINGEN

Bijna 88% van de woningen staat in het stedelijk gebied.

In Parkstad staan ongeveer 115.000 woningen. Van de voorraad staat 88% in het stedelijk gebied, de gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade en Landgraaf. In Heerlen (39%) en Kerkrade (20%) staat bijna 60% van alle woningen. De landelijke gemeenten Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal hebben een aandeel in de voorraad van 12%. In tabel is de totale voorraad woningen, opgesplitst naar Stedelijk gebied en de overige gemeenten weergegeven.

Voorraad woningen naar eigendom, eind 2007

| | Totale voorraad | | Eigendom % | | Koopvoorraad | | Huurvoorraad | |
|------------------|-----------------|-------------|------------|------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | Aantal | Aandeel | koop | huur | Aantal | Aandeel | Aantal | Aandeel |
| Stedelijk gebied | 100.867 | 88% | 50% | 50% | 50.561 | 85% | 50.306 | 91% |
| Landelijk gebied | 14.091 | 12% | 65% | 35% | 9.149 | 15% | 4.942 | 9% |
| Totaal | 114.958 | 100% | 52% | 48% | 59.710 | 100% | 55.248 | 100% |

Woonmonitor Limburg 2007, bewerking Woonpleinlimburg.nl, 2009

52% koopwoningen, percentage verschilt per gemeente

In de bovenstaande tabel staan ook de eigendomsverhoudingen. Ongeveer 48% van de woningvoorraad is een huurwoning. In het stedelijk gebied is de verdeling tussen koop en huur in evenwicht. Het eigenwoningbezit is de kleinere gemeenten hoger (65%), dit is een gebruikelijk beeld. In Heerlen bestaat de voorraad het uit 56% huur. Heerlen neemt dan ook 46% van de huurvoorraad voor haar rekening. Doordat hier niet alleen de eigendomsverhoudingen wordt getoond, maar ook de (markt)aandelen plaatsen worden, de cijfers nog beter in perspectief geplaatst.

Voorraad woning, per gemeente naar eigendom, eind 2007

| Gemeente | Totale voorraad | | Eigendom % | | Koopvoorraad | | Huurvoorraad | |
|------------------|-----------------|-------------|------------|------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | Aantal | Aandeel | Koop | Huur | Aantal | Aandeel | Aantal | Aandeel |
| Brunssum | 14.056 | 12% | 58% | 42% | 8.110 | 14% | 5.946 | 11% |
| Heerlen | 45.208 | 39% | 44% | 56% | 19.968 | 33% | 25.240 | 46% |
| Kerkrade | 23.271 | 20% | 51% | 49% | 11.771 | 20% | 11.500 | 21% |
| Landgraaf | 18.332 | 16% | 58% | 42% | 10.712 | 18% | 7.620 | 14% |
| Onderbanken | 3.665 | 3% | 66% | 34% | 2.408 | 4% | 1.257 | 2% |
| Simpelveld | 4.892 | 4% | 61% | 40% | 2.961 | 5% | 1.931 | 3% |
| Voerendaal | 5.534 | 5% | 68% | 32% | 3.780 | 6% | 1.754 | 3% |
| Totaal | 114.958 | 100% | 52% | 48% | 59.710 | 100% | 55.248 | 100% |
| Stedelijk gebied | 100.867 | 88% | 50% | 50% | 50.561 | 85% | 50.306 | 91% |
| Landelijk gebied | 14.091 | 12% | 65% | 35% | 9.149 | 15% | 4.942 | 9% |
| Totaal | 114.958 | 100% | 52% | 48% | 59.710 | 100% | 55.248 | 100% |

Woonmonitor Limburg 2007, bewerking Woonpleinlimburg.nl, 2009

WONINGVOORRAAD NAAR WONINGTYPE

80% van de woningen in Parkstad zijn eengezinswoningen

De woningvoorraad in Parkstad bestaat uit 80% eengezinswoningen (grondgebonden woningen). De overige 20% zijn de meergezinswoningen (appartementen). De woningen waarvan het woningtype onbekend is, zijn buiten beschouwing gelaten. Het stedelijk gebied heeft een hogere verhouding appartementen dan de overige gemeenten. De gemeente Heerlen kent daarbij het grootste aandeel appartementen (27%). In Heerlen staan 54% van de totale Parkstadse appartementenvoorraad. (Zie bijlage 2)

VOORRAAD NAAR WONINGTYPE per gemeenten, exclusief onbekend, eind 2007

| | Woningtype % Verhouding | | Voorraad Meergezins | | Voorraad Eengezins | |
|------------------|----------------------------|------------|------------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| | Meergezins | Eengezins | Aantal | Aandeel | Aandeel | Aandeel |
| Stedelijk gebied | 22% | 78% | 20.311 | 97% | 71.771 | 85% |
| Landelijk gebied | 4% | 96% | 530 | 3% | 12.727 | 15% |
| Totaal | 20% | 80% | 20.841 | 100% | 84.498 | 100% |

Woonmonitor Limburg 2007, bewerking Woonplein Limburg, 2009

De huurvoorraad kent een hoger aandeel appartementen dan de koopvoorraad

De totale woningvoorraad bestaat dus uit 80% eengezinswoningen. Bij de uitsplitsing naar eigendom zien we dat de koopvoorraad bestaat uit 93% eengezinswoningen. Het aandeel appartementen is in de huurvoorraad veel hoger (35%). Andersom uitgedrukt, van meergezinswoningen is 80% huur. Bij de eengezinswoningen is 37% huur.

WONINGTYPE EN EIGENDOM exclusief onbekend, eind 2007

| Woningtype | Totaal | Koopvoorraad | | Huurvoorraad | |
|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | | Aantal | Aandeel | Aantal | Aandeel |
| Meergezins | 80% | 4.233 | 7% | 16.608 | 35% |
| Eengezins | 20% | 53.122 | 93% | 31.376 | 65% |
| Totaal | 100% | 57.355 | 100% | 47.984 | 100% |

* Onbekend (in totaal 9.600 stuks) betreft voornamelijk bedrijfswoningen en boerderijen. Bedrijfswoningen (vooral winkelwoningen) zijn voornamelijk appartementen en boerderijen zijn voornamelijk vrijstaande woningen)

GROOTTE

Driekwart van de woningen heeft vier of meer kamers.

We vinden het belangrijk om ook de grootte (oppervlak) als segment mee te nemen. Woningzoekenden nemen het aantal kamers of woonoppervlak mee in hun besluit. Daarnaast heeft het aantal kamers of woonoppervlak ook een link met de bouwperiode (naoorlogse kleine woningen) en het woonmilieu (stedelijk of landelijk). Woningen met drie of minder kamers maken 25% van de woningvoorraad uit. 75% van de woningvoorraad kent vier of meer kamers. Woningen met vier kamers komen het meest voor. Voor het stedelijk gebied en de overige gemeenten is percentage vierkamerwoningen even groot. De kleinere gemeenten hebben in verhouding echter wel meer grotere woningen, in de vorm van vijf- en zeskamerwoningen. Dit heeft weinig impact op de totale voorraad van Parkstad.

Aantal kamers 2007

| | -2 kamers | 3 kamers | 4 kamers | 5 kamers | 6+ kamers |
|------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| Stedelijk gebied | 7% | 19% | 37% | 23% | 13% |
| Landelijk gebied | 3% | 10% | 37% | 30% | 20% |
| Totaal | 7% | 18% | 37% | 24% | 14% |

VROM/ABF Research - Systeem woningvoorraad, Woonplein Limburg 2009

BOUWPERIODE

Een derde naoorlogs

We nemen bouwperiode, als segment omdat het vaak een relatie heeft het type woningmilieu, bouwkwaliteit en de kwaliteit van een de omgeving. Het geeft ook aan hoe jong de voorraad is. In Parkstad is 19% van de woningvoorraad vooroorlogs. Ongeveer 35 van de woningvoorraad is naoorlogs (1945-1970). Uit de jaren 70 en 80 stamt 34%. Het jonge bezit neemt 12% in beslag van de voorraad. In totaal is in Parkstad 54% voor 1970 en 46% na 1970. Tussen het stedelijk gebied en overige gemeenten zien we hier verschillen. Bij het stedelijk gebied is 47% na 1970 en bij de overige gemeenten is dit 42%. In de stedelijke gemeenten is er dus na 1971 meer nieuwbouw gepleegd.

Bouwperiode

| | < 1944 | 1945-1970 | 1971-1990 | > 1991 |
|------------------|------------|------------|------------|------------|
| | Aandeel | Aandeel | Aandeel | Aandeel |
| Brunssum | 21% | 37% | 29% | 13% |
| Heerlen | 18% | 34% | 37% | 11% |
| Kerkrade | 20% | 34% | 34% | 12% |
| Landgraaf | 15% | 37% | 34% | 14% |
| Onderbanken | 23% | 35% | 31% | 12% |
| Simpelveld | 21% | 38% | 31% | 10% |
| Voerendaal | 21% | 35% | 32% | 12% |
| Totaal | 19% | 35% | 34% | 12% |
| Stedelijk gebied | 18% | 35% | 35% | 12% |
| Landelijk gebied | 22% | 36% | 31% | 11% |
| Totaal | 19% | 35% | 34% | 12% |

VROM/ABF Research - Systeem woningvoorraad, bewerking Woonplein Limburg 2009

3.2 VERHUISGENEIGDHEID

Aangezien dit woonwensenonderzoek een kwalitatief woonwensenonderzoek betreft, kan geen antwoord worden gegeven op de vraag hoeveel procent van de huishoudens een actuele verhuiscens heeft. Uit het meest recente Parkstad Limburg burgeronderzoek blijkt dat 32% van inwoners van 18 jaar en ouder (misschien) binnen nu en twee jaar wil verhuizen. Het betreft dat ruim 70.000 inwoners en omgerekend naar huishoudens ca. 35.000. Naast deze wens kunnen we wel iets meer zeggen over het aantal verhuisbewegingen. Aan de hand van het aantal koopwoningentransacties en nieuwbouw in de koopsector kunnen we vaststellen dat ca. 5%³ van de koopwoningen jaarlijks van eigenaar verwisselt. In de huursector wordt het aantal mutaties op basis van cijfers van diverse verhuurders geraamd op 10%⁴. Het totaal aantal mutaties in koop en huursector kan worden geraamd op 8.000 tot 9.000. Ongeveer een derde van de huishoudens lukt het dus om hun woonwens daadwerkelijk te realiseren. In de onderstaande tabel wordt een indicatie gegevens van de verhuisgeneigdheid van de leeftijdscategorieën in de periode 2006-2040.

Indicatie verhuisgeneigdheid Parkstad Limburg 2006-2040⁵

| | 2006 | 2010 | 2020 | 2030 | 2040 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| > 34 jaar | 13.461 | 12.866 | 12.156 | 9.893 | 8.330 |
| 35 - 64 jaar | 9.905 | 9.891 | 8.927 | 7.446 | 6.231 |
| > 65 jaar | 2.642 | 2.758 | 3.349 | 3.960 | 3.890 |
| Totaal | 24.687 | 24.780 | 24.617 | 23.309 | 20.926 |

Woonplein Limburg 2009

Van wens naar daadwerkelijke verhuizing

Onder verhuisgeneigd wordt verstaan iedereen die aangeeft binnen 2 jaar te willen verhuizen.

Uit een onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat in 2002 23% van alle volwassen Nederlanders van plan was om binnen 2 jaar te verhuizen. Uiteindelijk blijkt hiervan slechts 33% hun wensen daadwerkelijk te hebben gerealiseerd. Van alle mensen die tussen 2002 en 2005 minstens één keer zijn verhuisd, was eveneens 33% dat in 2002 nog niet van plan. Kortom, er bestaat een behoorlijke discrepantie tussen het hebben van een woonwens en de realisatie daarvan.

VERHUISMOTIEVEN

Overlast (32%) wordt het meest genoemd als motief om te verhuizen wat omgeving betreft. Beperkte voorzieningen en verouderde buurt scoren 24%. Ten aanzien van de woningkwaliteit staan meer leefruimte (38%), groter wonen (38%) voorop, gevolgd door meer privacy van woning en tuin (36%) en goede isolatie (36%).

Bij de persoonlijke omstandigheden scoren gezondheid (24%) en financiële redenen (20%) hoog, gevolgd door samenwonen/huwelijk en pensionering (elk 15%). 60% van de deelnemers wil binnen één jaar verhuizen, 20% tussen de één en twee jaar en nog eens 20% zoekt op langere termijn.

³ Transacties (het Kadaster) / woningvoorraad (Woonmonitor Limburg)

⁴ Deze schatting is gebaseerd op de jaarverslagen van de, in deze regio actief zijnde, woningcorporaties

⁵ Indicatie verhuisgeneigdheid Parkstad Limburg is op basis van de huishoudensontwikkeling van Etil en de verhuisgeneigdheid van WoON 2006.

3.3 GEBONDENHEID /AANTREKKINGSKRACHT

De gebondenheid van bewoners kan in beeld worden gebracht door de huidige woongemeente te vergelijken met de keuze van de nieuwe woongemeente. Van de deelnemers wonen 880 huishoudens (81%) nu in een van de zeven Parkstad gemeenten. De verdeling is in onderstaande tabel weergegeven (eerste kolom in %). In de tweede kolom is de voorkeur van de nieuwe woongemeenten weergegeven. De gemeenten Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken, worden hierbij samengevoegd.

Gebondenheid / aantrekkingskracht gemeenten

| | Huidige woongemeente | nieuwe woongemeente |
|-----------|----------------------|---------------------|
| Heerlen | 46% | 30% |
| Kerkrade | 21% | 17% |
| Landgraaf | 13% | 19% |
| Brunssum | 11% | 15% |
| Overige | 9% | 19% |

3.4 WAAR WILLEN DE WONINGZOEKENDEN HET LIEFST WONEN

Voorkeur voor stedelijke/landelijke gemeenten

In het woonwensenonderzoek mochten deelnemers maximaal 5 gemeenten selecteren. In totaal zijn 3.200 gemeenten opgegeven (ongeveer 3 per deelnemer). Hiervan komen ruim 2.100 stemmen in Parkstad terecht en 1.000 (mede) buiten Parkstad. In absolute aantallen wordt Heerlen het meest genoemd als favoriete woongemeente, gevolgd door Landgraaf, Kerkrade, Brunssum en de landelijke gemeenten. De procentuele keuze is te zien in voorgaande tabel.

Wijkgegevens te beperkt voor goede analyses

Door de deelnemers is 1.800 keer een plaats, wijk of buurt als favoriet benoemd. De aantallen per wijk zijn echter te gering om hier conclusies aan te verbinden. In absolute aantallen scoort Hoensbroek met 66 en Heerlen met 64 stemmen hoog. Qua omvang scoren Welten-Benzenrade (63), Bekkerveld (48), Voerendaal (42) een stuk hoger. In de bijlagen zijn diverse overzichten met plaatsen en wijken opgenomen.

3.5 HUUR/KOOP

Merendeel deelnemers zoekt huurwoning

59% van de deelnemers is op zoek naar een huurwoning, 35% naar een koopwoning en 6% heeft geen voorkeur. Op dit moment woont 49% in een huurwoning en 41% in een koopwoning. De druk op de huurwoningmarkt wordt in de huidige marktsituatie dus groter.

Verdeling naar koop en huur naar eigendom

| | Starters | Huiseigenaren | Huurders |
|---------------|----------|---------------|----------|
| Huur | 77% | 30% | 53% |
| Koop | 19% | 61% | 39% |
| Geen voorkeur | 4% | 9% | 8% |

Gemak en financiële redenen argumenten huur

Belangrijke argumenten om voor een huurwoning te kiezen zijn: meer gemak, minder onderhoud (60%), minder financiële risico's (58%), koopwoning is te duur (51%) en goedkope woonlasten (49%). 60% zoekt een huurwoning tot € 530.

De belangrijkste argumenten om te kopen zijn: goedkoper op lange termijn (65%), betere woonbuurten (59%), vermogensopbouw en sparen (55%). 21% legt de koopgrens op maximaal € 260.000, 19% is bereid tot € 360.000 te gaan.

(noot: De grote voorkeur voor de huurwoning laat zich mede verklaren door de economische onzekere situatie. Daarnaast moeten huurders kennelijk net iets meer moeite doen (en doen dit ook) om een passende woning te vinden. Tenslotte bestaat de mogelijkheid dat door de huur- en koopsector verschillende inspanningen m.b.t. promotie van de enquête zijn geleverd. De percentages dienen als indicatief te worden beschouwd).

| 1. Naar welke soort woning bent u op zoek? ⁶ | | | |
|---|---------------|-------|-------------|
| 1. | huurwoning | 58,6% | 632 |
| 2. | koopwoning | 34,9% | 376 |
| 3. | geen voorkeur | 6,5% | 70 |
| Totaal | | | 1078 |

3.6 PRIJSSEGMENT (HUUR/KOOP)

60% wil huren tussen € 340 en € 530

Ten opzichte van de oude huurwoning verschuift bij de huurders de huurgrens licht naar boven. Het prijssegment 530-620 groeit met 3%. Van de huurders wil 60% tot € 530 huur per maand betalen. Voor een huurprijs boven € 1.000 per maand is nauwelijks belangstelling.

| 3. Wat wilt u maximaal aan huur betalen (incl. servicekosten)? | | | |
|--|-----------------|-------|------------|
| 1. | tot € 340 | 15,2% | 107 |
| 2. | tot € 530 | 60,1% | 422 |
| 3. | tot € 620 | 15,2% | 107 |
| 4. | tot € 800 | 6,8% | 48 |
| 5. | tot € 1.000 | 1,9% | 13 |
| 6. | € 1.000 of meer | 0,7% | 5 |
| Totaal | | | 702 |

⁶ Leeswijzer; indien er een cijfer in de titel van de tabel is opgenomen, dan betreft het een letterlijke vraag uit het onderzoek

Van huur naar huur

De onderstaande tabel toont duidelijk aan dat huurders meer huur willen betalen voor de nieuwe woning. In het laagste segment geeft meer dan de helft aan een klasse hoger te zoeken. Voor huurwoningen boven € 1.000 is nauwelijks belangstelling aanwezig. Naarmate huurprijs stijgt, neemt de wens voor een koopwoning toe. Van de huishoudens in het lage huursegment is 9% op zoek naar een koopwoning, in het middensegment is dat 14% en in het hoge segment 24%. Het merendeel van de huishoudens (68%) woont nu een huurwoning met een huurprijs tussen € 340 en € 530 en kiest daar ook opnieuw voor.

| 3. Wat wilt u maximaal aan huur betalen (incl. servicekosten)? ⁷ | | | | |
|---|-----------|------------|-----------|------------|
| | < 340 | 340-530 | > 530 | totaal |
| 1. Tot € 340 | 42,4% | 11,4% | 4,1% | 14,4% |
| 2. tot € 530 | 54,2% | 77,8% | 40,5% | 68,3% |
| 3. tot € 620 | 1,7% | 8,5% | 32,4% | 11,6% |
| 4. tot € 800 | 1,7% | 1,6% | 18,9% | 4,6% |
| 5. tot € 1.000 | 0,0% | 0,3% | 4,1% | 0,9% |
| 6. € 1.000 of meer | 0,0% | 0,3% | 0,0% | 0,2% |
| Totaal | 59 | 306 | 74 | 439 |

Kopers

Bij de kopers zit er ruimte in het prijssegment tot € 360.000. Dit aandeel stijgt t.o.v. de huidige woonsituatie van 11% naar 21%. Van de kopers zoekt 19% in de prijsklasse tot € 360.000. De prijsklasse tot € 260.000 telt de meeste zoekers. Ongeveer 40% zoekt tot € 200.000 en 10% zoekt boven € 360.000. Het is interessant om te zien hoe deze percentages zich verhouden met de gerealiseerde transacties. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

| 6. Tot welke prijs wilt u maximaal kopen (incl. 10 % KK en eventuele opknapkosten)? | | | |
|---|--|-------|------------|
| 1. tot € 100.000 | | 3,6% | 16 |
| 2. tot € 140.000 | | 16,9% | 76 |
| 3. tot € 175.000 | | 14,0% | 63 |
| 4. tot € 210.000 | | 15,6% | 70 |
| 5. tot € 260.000 | | 20,4% | 92 |
| 6. tot € 360.000 | | 19,3% | 87 |
| 7. tot € 500.000 | | 7,1% | 32 |
| 8. tot € 600.000 | | 1,3% | 6 |
| 9. € 600.000 of meer | | 1,8% | 8 |
| Totaal | | | 450 |

⁷ Leeswijzer; de horizontale labels geven de huidige woonsituatie aan, de verticale labels geven de woonwens aan.

Van koop naar koop

Van de eigenaren die nu in het goedkoopste woonsegment wonen, zoekt 53% opnieuw een koopwoning en 37% kiest voor huur. Naarmate de leeftijd van de respondent toeneemt, neemt ook de voorkeur voor een huurwoning toe, echter bij respondenten jonger dan 50 jaar is dit nog steeds 27%. In het middensegment bedragen deze percentages 63-28% en in het duurste segment kiest 72% opnieuw voor een koopwoning en 19% voor een huurwoning. Ook huiseigenaren willen duurder gaan wonen. Thans woont 38% in het middensegment, in de nieuwe situatie is deze 62%.

6. Tot welke prijs wilt u maximaal kopen (incl. 10 % KK en eventuele opknapkosten)?⁸

| | < 175 | 175-360 | > 360 | totaal |
|----------------------|------------|------------|-----------|------------|
| 1. tot € 100.000 | 4,5% | 1,7% | 0,0% | 2,2% |
| 2. tot € 140.000 | 27,9% | 4,2% | 0,0% | 11,4% |
| 3. tot € 175.000 | 23,4% | 9,2% | 2,4% | 12,4% |
| 4. tot € 210.000 | 18,0% | 17,5% | 4,8% | 14,3% |
| 5. tot € 260.000 | 18,9% | 34,2% | 14,3% | 23,5% |
| 6. tot € 360.000 | 6,3% | 25,0% | 46,4% | 24,1% |
| 7. tot € 500.000 | 0,9% | 8,3% | 21,4% | 9,2% |
| 8. tot € 600.000 | 0,0% | 0,0% | 4,8% | 1,3% |
| 9. € 600.000 of meer | 0,0% | 0,0% | 6,0% | 1,6% |
| Totaal | 111 | 120 | 84 | 315 |

3.7 TYPE

Halfvrijstaande woning de meeste favoriet

De halfvrijstaande woning is bij deze meerkeuzevraag de meeste favoriet. Daarna volgen de vrijstaande woning, de tussengelegen woning en het appartement met lift. Voor het appartement zonder lift is de minste belangstelling. Opvallend is de ruime keuze voor de vrijstaande woning.

8. Naar welke bouwtypen gaat uw voorkeur uit?

| | | |
|----------------------------------|-------|-------------|
| 1. appartement zonder lift | 11,5% | 123 |
| 2. appartement met lift | 38,8% | 416 |
| 3. tussengelegen / rijtjeswoning | 34,5% | 370 |
| 4. halfvrijstaand / geschakeld | 51,2% | 548 |
| 5. vrijstaand | 39,0% | 418 |
| Totaal | | 1071 |

Verschillen kopers en huurders

Kopers kiezen vaker voor een halfvrijstaande of vrijstaande woning (elk 60%). De overige typen scoren beduidend lager: tussenwoning (18%), appartement met lift (16%) en slechts 2% is tevreden met een appartement zonder lift. Bij de huurders ligt het accent op een appartement met lift (52%), tussengelegen of halfvrijstaand (elk 45%), vrijstaand 23%, echter ook 18% voor een appartement zonder lift. De grote meerderheid van kopers en huurders kiest voor de eengezinswoning. Respondenten met een specifieke voorkeur kiezen vervolgens voor de patio-/semibungalow. Bij kopers is er ook een aanzienlijke voorkeur (33%) voor de jaren 30-woning.

⁸ Leeswijzer; de horizontale labels geven de huidige woonsituatie aan, de verticale labels geven de woonwens aan.

Tevredenheid over woningtype

Van de 293 huishoudens die nu in een appartement wonen, geeft het merendeel aan opnieuw in een appartement te willen wonen. Het appartement zonder lift is uit. Thans bewoont 58% een dergelijk appartement, terwijl slechts een fractie daarvan opnieuw voor dit type zou kiezen.

Van de huishoudens die momenteel een vrijstaand huis bewonen, zoekt het grootste deel opnieuw een vrijstaande woning, een gedeelte wil genoeg nemen met een halfvrijstaande woning. Opvallend veel mensen uit dit segment kiezen voor een appartement met lift (27%), vooral bij senioren is deze woonwens aanwezig.

In onderstaande tabel zijn de wensen weergegeven op basis van het huidige woningtype. Omdat meerdere woningtypes konden worden aangegeven, is het totaal meer dan 100%.

| 8. Naar welke bouwtypen gaat uw voorkeur uit? ⁹ | | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| | A | T | H | V | totaal |
| 1. appartement zonder lift | 12,6% | 8,3% | 6,7% | 4,9% | 8,8% |
| 2. appartement met lift | 47,8% | 33,3% | 34,8% | 27,5% | 37,5% |
| 3. tussengelegen / rijtjeswoning | 40,6% | 45,9% | 18,6% | 7,8% | 32,9% |
| 4. halfvrijstaand / geschakeld | 52,6% | 51,8% | 53,4% | 31,4% | 50,3% |
| 5. vrijstaand | 33,8% | 28,7% | 46,2% | 66,7% | 39,0% |
| Totaal | 293 | 303 | 253 | 102 | 951 |

3.8 OPPERVLAKTE

Bij de huurders geeft 42% aan genoeg te nemen met een woonkamer van minimaal 30 m². Bij de kopers kiest het grootste deel (36%) voor 40 m². Huurders zijn in grote lijnen tevreden met een totale woonoppervlakte van 80-120 m² (55%), kopers kiezen in meerderheid (52%) voor een oppervlakte van 120-160 m². Een groot deel van de kopers (35%) wenst een perceelsoppervlakte van 500 m², 17% van de huurders vinden 300 m² acceptabel.

| 14. Naar welke woonoppervlakte gaat uw voorkeur uit? | | | |
|--|--|-------|-------------|
| 1. tot 80 m ² | | 3,0% | 32 |
| 2. 80 - 120 m ² | | 43,7% | 470 |
| 3. 120 - 160 m ² | | 39,9% | 429 |
| 4. 160 - 200 m ² | | 10,7% | 115 |
| 5. 200 m ² of meer | | 1,8% | 19 |
| 6. geen voorkeur | | 1,0% | 11 |
| Totaal | | | 1076 |

| 15. Welke perceelsoppervlakte wilt u bij voorkeur? | | | |
|--|--|-------|-------------|
| 1. tot 300 m ² | | 17,6% | 189 |
| 2. tot 500 m ² | | 20,1% | 215 |
| 3. tot 1000 m ² | | 7,8% | 84 |
| 4. 1000 m ² of meer | | 3,2% | 34 |
| 5. geen voorkeur | | 30,2% | 324 |
| 6. n.v.t. (appartement) | | 21,1% | 226 |
| Totaal | | | 1072 |

⁹ Leeswijzer; de horizontale labels geven de huidige woonsituatie aan, de verticale labels geven de woonwens aan.

3.9 BOUWPERIODEN

Meer dan de helft van de ondervraagden vindt het bouwjaar van de woning niet zo belangrijk. Indien er een wens aanwezig is dan kiest de respondent (18%) voor een jongere woning (na 2000). Bij kopers bestaat er bovendien voorkeur voor woning tot 1950 (11%).

3.10 WELKE KENMERKEN VINDT MEN BELANGRIJK T.A.V. DE WONING

De gesloten keuken heeft een voorkeur bij 28% van alle deelnemers, 18% kiest voor de open keuken, maar voor 54% maakt het niet uit. Opvallend is wel dat 74% voor een douche kiest tegenover 39% een ligbad. Een 2^e toilet wordt door 53% van de deelnemers op prijs gesteld. Als er wordt gekeken naar de kwaliteit van de nieuwe woning dan staan een goede bouwkundige staat en goede isolatie met 81% bovenaan.

3.11 WELKE KENMERKEN VINDT MEN BELANGRIJK T.A.V. DE OMGEVING

Veiligheid en het ontbreken van overlast

Veiligheid (80%) en geen overlast (76%) zijn belangrijke criteria bij de woninglocatie, gevolgd door voldoende winkelvoorzieningen (62%) en voldoende parkeergelegenheid (59%). In de nabijheid van de woning worden medische/zorgvoorzieningen (48%) het meest genoemd.

3.12 BELANGSTELLING VOOR NIEUWBOUW, ZELF BOUWEN

De senior kiest voor nieuwbouw

Woningzoekenden kiezen in meerderheid (60%) voor een bestaande woning. 37% geeft aan voor nieuwbouw te kiezen en 3% is (mede) op zoek naar bouwgrond. 58% geeft voorkeur aan een woonoppervlakte van 80-120 m². Bij de keuze van het woningtype wordt door de groep "nieuwbouw" opvallend vaak gekozen voor appartement met lift (55%) en patio- / semibungalow (36%). Nader onderzoek laat zien dat vooral de senior meer belangstelling heeft voor nieuwbouw. Dit blijkt onder meer uit het antwoord bij vraag 20. Hier kiest 25% voor medische voorzieningen als gewenst in de directe nabijheid van de woning. Bovendien is het geboortjaar veelzeggend. 2/3 van alle respondenten met de keuze nieuwbouw is geboren voor 1960. Het aantal zoekenden dat voor bouwgrond kiest (63 respondenten) is helaas te gering om op onderdelen uitspraken te doen.

3.13 WOONZORG CONCEPTEN

Levensloopbestendige woning het meest gewenst

Voor beantwoording van deze vraag maken we uitsluitend gebruik van antwoorden van deelnemers die geboren zijn voor 1955, van de 1080 respondenten vallen 340 personen (31%) binnen deze leeftijdscategorie. De levensloopbestendige woning is het meest favoriet, gevolgd door de aanleunwoning.

| 10. Indien u nu of in de nabije toekomst een zorgvraag heeft, welk type woning zoekt u dan? | | |
|---|-------|------------|
| 1. Woon-zorgcomplex | 11,2% | 37 |
| 2. Zorgwoning in de wijk / buurt | 20,8% | 69 |
| 3. Aanleunwoning | 25,4% | 84 |
| 4. Levensloopbestendige woning | 39,3% | 130 |
| 5. Anders | 6,6% | 22 |
| 6. Niet van toepassing | 19,6% | 65 |
| Totaal | | 331 |

3.14 KENMERKEN RESPONDENTEN

FINANCIEEL EN WOONDUUR

Van de deelnemers woont 35% tussen 1 en 5 jaar in de huidige woning, 30% tussen 5 en 15 jaar en 29% woont zelfs langer dan 15 jaar in de huidige woning.

HOE ZOEKT MEN

Internet is met 71% de belangrijkste informatiebron voor de woningzoeker, daarna volgen advertenties in bladen met 42% en inschrijven/bezoek aan woningverhuurders met 32%.

LEEFTIJD EN GESLACHT

30% van de deelnemers is alleenstaand en 70% voert een huishouden met 2 of meer personen. 1/3 van alle huishoudens woont met inwonende kinderen in huis. Iets meer dan de helft van de deelnemers is een man. Naarmate de leeftijd hoger is, neemt het mannenpercentage toe. Bij jongere leeftijden, zijn de vrouwen in de meerderheid. 44% is geboren voor 1960, 40% tussen 1960 en 1980 en 16% is geboren na 1980.

INKOMEN EN MUTATIES HIERIN

39% van de ondervraagden beschikt over een netto gezinsinkomen van minder dan € 1.500 per maand, 42% verdient tussen de 1.500 en 3.000; terwijl 20% over meer dan € 3.000 kan beschikken. 18% verwacht een inkomensstijging tot 15% in de komende 5 jaar, 8% verwacht een daling tot 15%. 60% verwacht geen wijzigingen of weet het niet.

HOOFDSTUK 4: WOONWENSEN DOELGROEPEN

In dit hoofdstuk worden de woonwensen van enkele, voor Parkstad Limburg van belang zijnde doelgroepen nader bekeken. Allereerst kijken we naar de starters, vervolgens komen de doorstromers aan bod en tenslotte ook de overige doelgroepen.

4.1 STARTERS OP DE WONINGMARKT

In het kader van het onderzoek wordt er onderscheid gemaakt tussen twee definities van starters op de woningmarkt. Allereerst wordt er gekeken naar starters op de woningmarkt die nog niet in een zelfstandige woonruimte¹⁰ woonden ten tijde van de enquête. De 2^e groep die in deze paragraaf wordt uitgelicht zijn de starters op de koopwoningenmarkt, deze groep woonde ten tijde van de enquête in een huurwoning. In bijlage 8 van dit onderzoek zijn de antwoorden van deze selectie volledig opgenomen.

STARTERS ZONDER ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

10% van de geënquêteerden voldoet aan het criteria starter zonder zelfstandige woonruimte

Van de 1080 ingevulde enquêtes zijn 107 enquêtes ingevuld door starters op de woningmarkt. Als dit aantal wordt vergeleken met het aantal huishoudens dat in de stadregio Heerlen aan deze criteria voldoet, dan blijkt dat deze doelgroep in de enquête licht oververtegenwoordigd is¹¹.

Meerderheid van de starters zoekt een huurwoning

Het overgrote deel van de starters zoekt specifiek een huurwoning (78%). De verschillen tussen de leeftijdsgroepen zijn hierbij gering. Goedkope woonlasten en minder financiële risico's zijn de belangrijkste motieven waardoor men kiest voor een huurwoning. Het merendeel van de starters zoekt een huurwoning voor onbepaalde tijd, naarmate de leeftijd van de starter daalt, wil men voor een kortere periode van de woning gebruik maken.

Scheefgroei in woningmarkt begint bij de starters

Meer dan 52% van de starters heeft de voorkeur voor een huurwoning tussen € 340 en € 530, 32% wil zelfs minder dan € 340 per maand betalen. Uit de resultaten blijkt dat bij een voorkeur voor een huurprijs tot € 530, 20% van de starters een netto gezinsinkomen heeft dat hoger is dan € 2.000 per maand. Deze groep voldoet niet meer aan de criteria van de huurtoeslag. Ook is het aannemelijk dat de starter met een inkomen tussen de € 1.500 en € 2.000 zal kiezen voor een geschikte huurwoning met een lage huurprijs.

Bij starters met een voorkeur voor een koopwoning kiest het merendeel voor een koopwoning tot € 175.000. De aantallen (24) zijn echter te gering om hier conclusies uit te trekken.

Lichte voorkeur voor grondgebonden woningen

58% van de starters heeft een voorkeur voor grondgebonden woningen. Bij meergezinswoning ligt de voorkeur bij appartementen met lift. Bij jonge starters is de voorkeur voor een appartement zonder lift nog goed vertegenwoordigd, naarmate de leeftijd oploopt verschuift de voorkeur meer naar grondgebonden woningen en appartementen met lift. In het onderzoek is ook een aanzienlijke voorkeur voor vrijstaande woningen aanwezig. Deze uitkomst, is echter maar beperkt relevant, aangezien dit met de inkomens van de starters normaliter niet te realiseren is.

¹⁰ In het kader van het onderzoek wordt wonen op kamers niet gerekend tot een zelfstandige woonruimte

¹¹ Bron: WoON 2006, uit de resultaten blijkt dat in de stadregio Heerlen 7% van de huishoudens voldoet aan het starterscriteria.

Meeste starters zoeken in stedelijk gebied

Dit valt deels te verklaren door de verhuisbewegingen, 72% verhuist graag binnen de eigen gemeente¹² en de meeste starters wonen nu ook binnen het stedelijk gebied. Ten opzichte van de ligging zijn veiligheid en geen overlast de belangrijkste criteria voor de omgeving, tevens heeft men graag winkelveorzieningen in de buurt. De meest genoemde voorzieningen die men graag in de omgeving aantreft, zijn werk en medische voorzieningen.

STARTERS OP DE KOOPWONINGENMARKT

Minder huurders willen een koopwoning

Van de 1080 ingevulde enquêtes zijn 104 enquêtes ingevuld door mogelijke koopstarters op de woningmarkt. Het aantal huurders dat weer een nieuwe huurwoning wil komt uit 413 resultaten. Als deze cijfers worden vergeleken met WoON 2006 dan is hier een afwijking in te vinden. In 2006 wilde 28% van de huurder verhuizen naar een koopwoning, in dit onderzoek is dit slechts 19%. De economische crisis is hier een mogelijke oorzaak van, sinds in oktober 2008 de details over de crisis bekend werden, is het aandeel gedaald van 22% tot 16%.

Meerderheid zoekt een koopwoning onder de koopsubsidiegrens

52% van de kopers zoekt een woning tot € 175.000. Daarnaast zoekt 38% een woning tot € 260.000, ook deze kopers komen in aanmerking voor de Nationale Hypotheek Garantie. In de lagere prijsklassen is sprake van een lichte overschatting, 6% van de kopers zoekt namelijk een huis tot € 100.000 terwijl 11% een netto gezinsinkomen heeft tot € 1.500. Bij de hogere prijsklassen is van overschatting geen sprake.

Grote voorkeur voor grondgebonden woningen

87% van de koopstarters heeft een voorkeur voor grondgebonden woningen. Halfvrijstaande woningen zijn hierbij het meest in trek. Bij meergezinswoningen ligt de voorkeur bij appartement met lift.

Voorkeur voor landelijke gemeenten

77% van de koopstarters komt uit de stedelijke gemeenten, slechts 49% wil weer graag in een stedelijke gemeente gaan wonen. Het aandeel van respondenten uit de landelijke gemeenten is 7%, maar 16% wilt in deze gemeente gaan wonen. Ten opzichte van de ligging spelen aspecten zoals "geen overlast" en "veiligheid" een belangrijke rol. De meest genoemde voorzieningen die men graag in de omgeving aantreft, zijn de familie en de recreatieve mogelijkheden.

¹² Bron: Parkstad Limburg buurtmonitor 2007

4.2 DOORSTROMERS OP DE WONINGMARKT

Doorstromers op de woningmarkt worden in dit onderzoek gedefinieerd als een koper of huurder die een zelfstandige woonruimte verlaat¹³.

Doorstromers kiezen voor huurwoning

Van de 1080 respondenten zijn 903 resultaten aan te merken als doorstromers op de woningmarkt. Van deze doorstromers wil 61% een huurwoning en 39% een koopwoning. De voorkeur voor koopwoningen is in vergelijking met WoON 2006¹⁴ afgenomen. Van de huurders wil 16% naar een koopwoning verhuizen, 33% van de kopers wil nu verhuizen naar een huurwoning, hiervan is 58% ouder dan 55 jaar.

Huiseigenaren kiezen voor huurwoning om gemak en onderhoud

30% van de huiseigenaren wil een huurwoning voor het gemak en onderhoud, 21% wil minder financiële risico's. Deze groep wil ook aanzienlijk meer voor de huurwoning betalen. 49% wil meer dan € 530 aan huur betalen, bij huurders die weer willen huren is dit maar 16%. Bij deze groep zijn de financiële motieven ook sterker vertegenwoordigd.

Kopers zoeken koopwoning in betere woonbuurten

Doorstromers op de koopmarkt zoeken vooral een koopwoning in de betere woonbuurten. Bij huurders die nu op zoek zijn naar een koopwoning zijn dit vooral de vermogensopbouw en het feit dat een koopwoning op langere termijn goedkoper is. Huurders zijn vooral op zoek naar een woning tussen de € 140.000 en € 210.000. Het merendeel van de kopers zoekt in een prijsklasse tussen de € 210.000 en € 360.000.

Helft nieuwe huurders kiest voor appartement

50% van de mensen die een koopwoning verlaten, heeft een voorkeur voor een appartement. Een groot gedeelte van deze groep betreft 55+ die vooral kleiner willen gaan wonen. De overige hebben een voorkeur voor een tussengelegen of halfvrijstaande woning.

Koopappartementen niet gewild

90% van de kopers heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning, slecht 10% geeft aan een voorkeur te hebben voor een appartement. Bij huiseigenaren verandert er weinig bij de verdeling naar woningtypen, bij huurders verlaat 50% een appartement.

4.3 1 EN MEERPERSOONSHUISHOUDENS

In deze paragraaf wordt gekeken naar twee doelgroepen, de eenpersoonshuishoudens en de meerpersoonshuishoudens. Mede door de vergrijzing en individualisering stijgt het aandeel van de eenpersoonshuishoudens van 35% naar 42% in 2040, bij gezinnen neemt het aandeel af van 29% naar 24% en bij tweepersoonshuishoudens blijft het aandeel nagenoeg gelijk¹⁵. In dit onderzoek zijn eenpersoonshuishoudens licht ondervertegenwoordigd en de tweepersoonshuishoudens oververtegenwoordigd.

Eenpersoonshuishouden zoekt huurwoning

74% van de eenpersoonshuishoudens zoekt een huurwoning, terwijl dit bij de meerpersoonshuishoudens 52% bedraagt. De verdere groei van het aantal eenpersoonshuishoudens in Parkstad zal voor meer vraag naar huurwoningen zorgen. De huidige kredietcrisis zorgt waarschijnlijk voor een vertekend beeld, deze uitkomsten zullen later moeten worden geverifieerd.

¹³ Wonen op kamers wordt in dit onderzoek niet als zelfstandige woonruimte aangemerkt.

¹⁴ WoON 2006: 28% van de huurders wilde verhuizen naar een koopwoning en 19% van de kopers wilde verhuizen naar een huurwoning.

¹⁵ Bron: Etil, huishoudensontwikkeling 2008

Kleine verschuivingen bij prijsklassen eenpersoonshuishoudens

85% van de eenpersoonshuishoudens zoekt een huurwoning tot € 530, 87% woont nu in deze prijsklasse. Meer mensen zoeken nu een woning tot € 340, ook is een lichte verschuiving naar duurdere prijsklassen zichtbaar. De voornaamste redenen waardoor deze voor een huurwoning kiezen zijn goedkope woonlasten en minder financiële risico's. Twee derde van de kopers zoekt een woning tussen de € 140.000 en € 210.000. Hierbij zijn duidelijkere verschuivingen naar duurdere prijsklassen waarneembaar, echter zijn de aantallen te beperkt om hier een conclusie aan te verbinden. Vermogensopbouw, sparen en goedkoper op langere termijn zijn hier de belangrijkste redenen.

Meerpersoonshuishoudens zoeken in het middensegment van de markt

Bij meerpersoonshuishoudens is bij huurders en kopers een verschuiving zichtbaar van het goedkope segment naar het middensegment. Het duurdere segment neemt hier niet toe, de economische crisis is hier waarschijnlijk debet aan.

Grote voorkeur voor grondgebonden woningen

Zowel bij eenpersoonshuishoudens en meergezinshuishoudens is er een voorkeur voor grondgebonden woningen. Bij eenpersoonshuishoudens is de verhouding lager namelijk 36% appartement en 64% grondgebonden, hiervan komt 48% uit een appartement en 52% uit een grondgebonden woning. Bij meerpersoonshuishoudens is dit 25% appartement en 75 % grondgebonden woningen, hiervan komt 22% uit een appartement en 78% uit een grondgebonden woning.

4.5 55+ OP DE WONINGMARKT

De naderende vergrijzing in Parkstad Limburg, zorgt ervoor dat de woonwens van de 55+ steeds belangrijker wordt. Echter, zoals in paragraaf 3.2 wordt beschreven, is de verhuisgeneigdheid van deze doelgroep erg laag. De invloed van deze doelgroep op de woningmarkt stijgt wel, maar blijft hierdoor beperkt.

55+ kiezen voor gemak en minder financiële risico's

68% van de 55+ geeft aan liever in een huurwoning te willen wonen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn meer gemak, minder onderhoud en minder financiële risico's. 24% heeft een voorkeur voor een koopwoning. De belangrijkste redenen zijn de betere woonbuurten en het feit dat ze minder afhankelijk zijn van anderen. De overige respondenten hebben geen duidelijke voorkeur.

Appartement met lift is het favoriete woningtype

63% van de 55+ wil in een appartement met lift wonen, 39% van de 55+ heeft een voorkeur voor een patio / (semi-) bungalow. De vraag naar de overige bouwtypen is beperkt. Hierbij hebben de woningzoekenden geen voorkeur voor bestaande of nieuwbouw. Slechts 30% van deze doelgroep woont nu ook in een appartement, zij verhuizen dus voornamelijk van grondgebonden woning naar een appartement. De doelgroep wil graag kleiner gaan wonen, daarnaast wil deze de woonkwaliteit graag verbeteren. Betere isolatie, meer luxe en comfort zijn hier het best vertegenwoordigd.

Voor een appartement wil 64% maximaal € 530 voor de woning betalen, een huurprijs boven de € 1000 is alleen voor een enkeling weggelegd, bij kopers is geen duidelijke voorkeur waar te nemen. Een patio / (semi-) bungalow is voor huurders moeilijk haalbaar, er is maar een beperkt budget voor, 59% wil hier maximaal € 530 voor betalen. Bij de kopers is de financiële ruimte aanzienlijk groter, 60% wil hiervoor tussen de €210.000 en € 360.000 betalen.

80% van de 55+ heeft, of verwacht een zorgvraag

De levensloopbestendige woning is hierbij het meest genoemd (45%), gevolgd door de aanleunwoning en de zorgwoning in de wijk / buurt. Wonen in een woon-zorgcomplex is met 15% niet populair. In de bijlage 10 zijn ook de resultaten van de afzonderlijke zorgtypes opgenomen.

55+ laat oudere eengezinswoning achter

74% van de 55+ laat een eengezinswoning achter, hiervan is 80% gebouwd voor 1990. De meeste woningen hebben een perceelsoppervlakte die kleiner is dan 300 m². De belangrijkste verhuisredenen t.a.v. de omgeving zijn het gebrek aan voorzieningen en de overlast in de buurt.

HOOFDSTUK 5: CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

In dit hoofdstuk gaan we na hoe de vraag en de transacties zich verhouden tot de koopwoningenvoorraad. Vooral de koopsector is op dit punt goed in kaart te brengen, voor de huursector zijn minder gegevens beschikbaar. Dit hoofdstuk ondersteunt het verkrijgen van inzicht in het functioneren van de huidige markt.

5.1 AANTALLEN

In kwantitatief opzicht hoeft de woningvoorraad niet meer te groeien. Dit blijkt onder meer uit studies van bureau Etil in opdracht van Parkstad Limburg. Realisering van alle nieuwbouwplannen, zonder een sloopopgave, zal tot overschotten en verstoring van de markt leiden. Volgens genoemd onderzoek staan momenteel in Parkstad ongeveer 6.000 woningen leeg (onbewoond), uit nader onderzoek zal moeten blijken of deze cijfers realistisch zijn.

Voorraad woningen naar eigendom, eind 2007

| | Totale voorraad | | Eigendom % | | Koopvoorraad | | Huurvoorraad | |
|------------------|-----------------|-------------|------------|------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | Aantal | Aandeel | koop | huur | Aantal | Aandeel | Aantal | Aandeel |
| Stedelijk gebied | 100.867 | 88% | 50% | 50% | 50.561 | 85% | 50.306 | 91% |
| Landelijk gebied | 14.091 | 12% | 65% | 35% | 9.149 | 15% | 4.942 | 9% |
| Totaal | 114.958 | 100% | 52% | 48% | 59.710 | 100% | 55.248 | 100% |

Woonmonitor Limburg 2007, bewerking Woonpleinlimburg.nl, 2008

5.2 WONINGTYPEN

De huurvoorraad kent een hoger aandeel appartementen dan de koopvoorraad

De totale woningvoorraad bestaat voor 80% uit eengezinswoningen. Bij de uitsplitsing naar eigendom zien we dat de koopvoorraad bestaat uit 93% eengezinswoningen. Het aandeel appartementen is in de huurvoorraad hoger (35%). Andersom uitgedrukt, van meergezinswoningen is 80% huur, bij de eengezinswoningen 37%.

WONINGTYPE EN EIGENDOM exclusief onbekend, eind 2007

| Woningtype | Totaal | Koopvoorraad | | Huurvoorraad | |
|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | | Aantal | Aandeel | Aantal | Aandeel |
| Meergezins | 80% | 4.233 | 7% | 16.608 | 35% |
| Eengezins | 20% | 53.122 | 93% | 31.376 | 65% |
| Totaal | 100% | 57.355 | 100% | 47.984 | 100% |

Onbekend betreft voornamelijk bedrijfswoningen en boerderijen. Bedrijfswoningen (vooral winkelwoningen) zijn voornamelijk appartementen en boerderijen zijn voornamelijk vrijstaande woningen

Koopsector voorraad en transacties

De koopwoningenvoorraad in Parkstad wordt in kolom 1 verdeeld. In de tweede kolom worden de kooptransacties op eenzelfde manier verdeeld. Hierbij valt op dat het type appartement verhoudingsgewijs erg volatiel is (% meer transacties), de tussen, hoek en halfvrijstaande woningen behoorlijk in evenwicht zijn, en van het vrijstaande type relatief minder transacties worden geregistreerd.

Discrepantie in woonwens versus aanbod

Wanneer we de woonwensen vergelijken met de gerealiseerde transacties, dan valt een forse discrepantie op, voornamelijk bij de woningtypen appartementen en tussenwoningen versus vrijstaande woningen, ofwel tussen de goedkope en dure woontypen. Appartementen en tussenwoningen zijn zwaar ondervertegenwoordigd in de woonwens, de vrijstaande woning is juist opvallend vaak gekozen. Het aanbod aan appartementen en tussenwoningen komt niet overeen met deze woonwens. De halfvrijstaande woning is in alle tabellen het meest stabiel. De vrijstaande woning is in het aanbod fors oververtegenwoordigd t.o.v. voorraad en transacties. Dit betekent tevens dat woningen in dit segment lang te koop staan. Zoekers hebben bij dit type dus alle kans om hun woonwens te realiseren, maar veelal lukt dit (om financiële redenen) kennelijk niet.

| | voorraad | transacties | woonwens | aanbod |
|----------------|----------|-------------|----------|--------|
| Appartementen | 7% | 14% | 10% | 19% |
| Halfvrijstaand | 38% | 35% | 36% | 35% |
| Tussenwoningen | 38% | 38% | 11% | 24% |
| Vrijstaand | 13% | 9% | 40% | 22% |
| Onbekend * | 3% | 3% | 3% | |

5.3 PRIJSSEGMENTEN (KOOP/HUUR)

In de vorige paragraaf hebben we grote verschillen geconstateerd wat betreft de woonwens in vergelijking met het aanbod en transacties op woningtype. Nu zullen we woonwensen op het gebied van de verschillende prijsniveaus vergelijken met de transacties enerzijds en met het actuele aanbod anderzijds.

| Prijscategorie ¹⁶ | Tot € 175.000 | € 175.000 - € 360.000 | >= € 360.000 |
|------------------------------|---------------|-----------------------|--------------|
| Woonwens | 34,5% | 55,5% | 10,2% |
| Transacties | 67,6% | 28,7% | 3,7% |
| Aanbod | 49,4% | 39,2% | 11,3% |

Afwijkende wensen t.a.v. prijs

Uit deze gegevens blijkt dat qua prijsniveau de woonwens fors afwijkt van de transacties alsook van het woningaanbod. De vermoedelijke reden is dat consumenten hun financiële mogelijkheden overschatten. De woonwens tot € 175.000 is daarentegen de helft van de daadwerkelijk gerealiseerde transacties. In de prijsklasse 175.000-360.000 is de woonwens het dubbele van de transacties, in het topsegment bijna het drievoudige. Te weinig aanbod kan geen argument zijn, in elke klasse is voldoende aanbod. Het aanbod tot 175.000 is weliswaar lager dan het aandeel transacties, maar in dit segment is de omloopsnelheid vele malen hoger.

¹⁶ Prijscategorie: bij woonwens incl. kosten koper; bij transacties de daadwerkelijk gerealiseerde prijzen, bij aanbod de gehanteerde vraagprijzen.

Voorraadverdeling huurwoningen corporaties in relatie tot woonwens.

Het totaal aantal huurwoningen in Parkstad Limburg bedraagt ca. 55.000. Hiervan zijn er ongeveer 38.700 in bezit van de corporaties. Op basis van gegevens uit de woonmonitor kan het corporatiebezit als volgt worden verdeeld.

| Prijscategorie | tot € 340 | € 340 - € 530 | >= € 530 |
|----------------|-----------|---------------|----------|
| Voorraad | 25,4% | 71,2% | 3,4% |
| Woonwens | 15,2% | 60,1% | 24,7% |

In bovenstaand overzicht ontbreken de gegevens van de commerciële verhuurders. Aannemelijk is dat hun voorraad voornamelijk in het hogere prijssegment zit. Voor een groot deel ligt hierin de verklaring van de grote discrepantie tussen voorraad en woonwens, met name in het duurste segment. Voor Parkstad Limburg bestaat nog geen systeem dat het actuele huuraanbod in beeld kan brengen.

5.4 BOUWPERIODEN

Meer dan de helft van de ondervraagden vindt het bouwjaar van de woning niet zo belangrijk. Indien er een wens aanwezig is dan kiest de respondent (18%) voor een jongere woning (na 2000). Bij de kopers is er ook nog een duidelijke voorkeur voor woning tot 1950 (11%). Uit andere vragen met betrekking tot de woningkwaliteit valt wel duidelijk op te maken dat consumenten kiezen voor kwaliteit en een goede staat van onderhoud, isolatie e.d. Hoewel oudere woningen dezelfde kwaliteiten kunnen hebben (of eraan toegevoegd kunnen worden), spreekt uit deze antwoorden indirect een duidelijke voorkeur voor een jongere cq. nieuwere woning.

5.5 OPPERVLAKTEN

De bestaande woningvoorraad kan momenteel nog niet naar woonoppervlakte in beeld worden gebracht. Van de woningzoekenden geeft echter 37% te kennen dat groter wonen een belangrijk verhuismotief is. Ook de vragen betreffende meer woonruimte/leefruimte en extra slaapkamers worden in overeenstemming hiermee beantwoord. Hier staat tegenover dat slechts 18% aangeeft juist kleiner te willen gaan wonen.

BIJLAGEN:

De bijlage zijn als een apart document opgenomen, en is verkrijgbaar op www.parkstad-limburg.nl

