

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 verhuishwens 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 Bouwperiodes.....	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.....		