

Jongerenhuisvestingonderzoek

Adviesrapport jongerenhuisvesting Zoetermeer



Gwenny Lindhout

Jongerenhuisvestingonderzoek

Adviesrapport jongerenhuisvesting Zoetermeer

Auteur	G.A. Lindhout Studentnummer: 07036329 Telefoonnummer: 06 23679535 E-mailadres: g.lindhout@casema.nl
Bedrijfsbegeleider	M. Duijndam Telefoonnummer: 079 316 18 18 E-mailadres: marianne.duijndam@vestia.nl
Organisatie	Vestia Zoetermeer Bijdorplaan 12 2713 RR Zoetermeer Telefoonnummer: 079 316 18 18 Faxnummer: 079 316 18 28 E-mailadres: zoetermeer@vestia.nl
Docentbegeleider	R.S. Groen Telefoonnummer: 070 455 83 81 E-mailadres: r.s.groen@hhs.nl
Instelling	De Haagse Hogeschool J. Westerdijkplein 75 2521 EN Den Haag Telefoonnummer: 070 445 8888
Versie	1.0
Inleverdatum	6 juni 2011
Type rapport	Adviesrapport jongerenhuisvesting



DE HAAGSE
HOGESCHOOL

Voorwoord

Dit adviesrapport heb ik geschreven in het kader van mijn afstuderen aan de opleiding Management, Economie en Recht aan De Haagse Hogeschool.

In september 2010 werd ik in het Stadscentrum van Zoetermeer aangesproken door twee jongeren die een interview wilde afleggen. Zij wezen mij op het feit dat er in het centrum bijna alleen maar senioren wonen, terwijl het centrum zich juist schikt voor jongeren. De vraag was hoe ik hier tegenaan keek en hoe er geschikte woningen voor jongeren konden komen.

Na het interview heb ik het even laten bezinken. Toen ik moest zoeken naar een afstudeeropdracht, moest ik terugdenken aan het interview. Het leek mij een hele uitdaging om onderzoek te doen naar jongerenhuisvesting. Vestia was de eerste Zoetermeerse corporatie die in mij op kwam en hier heb ik dan ook met succes gesolliciteerd.

De vorm en inhoud van dit rapport zijn zowel informatief als adviserend. Na het lezen zal de lezer een duidelijker beeld hebben over de jongerenhuisvesting bij Vestia en in Zoetermeer. Dit rapport en bijbehorend advies is bestemd voor Vestia Zoetermeer en de gemeente Zoetermeer.

Tot slot vermeld ik dat dit rapport mede tot stand is gekomen door suggesties en opbouwende kritiek vanuit Vestia, mijn begeleiders, medewerkers van De Goede Woning, Vidomes, de gemeente Zoetermeer en mijn moeder. Naar hen gaat mijn dank uit.

Zoetermeer, juni 2011

Begrippenlijst

Complexen: Gebouw waarin zich meerdere jongerenwoningen bevinden. In sommige gevallen zijn het meerdere gebouwen met hetzelfde complexnummer.

Jongeren: Iedereen tussen de 18 en 27 jaar. Wanneer er over jongeren gesproken wordt gaat het over de gehele doelgroep.

Jongerenhuisvesting: De huisvesting van jongeren. Hierin kan onderscheid gemaakt worden tussen leeftijd, aantal personen en inkomen.

Starters: In dit rapport wordt onder starters verstaan: jongeren die voor het eerst de woningmarkt betreden.

Jonge starters: Starters in de leeftijd van 18 tot 23 jaar.

Doorstromers: Jongeren die al een (jongeren)woning huren en verhuizen naar een andere woning.

Sociale doelgroep: Personen met een fiscaal jaarinkomen van maximaal €33.614 (prijspeil 1 januari 2011).

BBSH-doelgroep: Hieronder vallen de volgende inkomensdoelgroepen (fiscaal jaarinkomen, prijspeil 1 januari 2011):

- Alleenstaanden tot 65 jaar met een inkomen tot €18.924
- Alleenstaanden vanaf 65 jaar met een inkomen tot €16.824
- Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar, met een verzamelinkomen tot €25.375
- Meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar, met een verzamelinkomen tot €21.925.

Sociale huursector: Huurwoningen met een huurgrens tot €652,52 (prijspeil 1 januari 2011).

Vrije huursector: Huurwoningen die buiten de sociale huursector vallen.

Slaagkans: Het aantal jongeren dat een woning toegewezen krijgt ten opzichte van het totaal aantal jongeren dat zoekende is in Zoetermeer.

Stuwmeer: Lange rij met wachtende op een sociale huurwoning.

Lage middeninkomens: Iedereen met een jaarinkomen tussen de €33.614 en €43.000.

18-27 jaar: Wanneer er een streepje tussen twee getallen staat is het tot het genoemde getal. In dit geval tellen de 27 jarigen niet mee en is het iedereen van 18 tot en met 26 jaar.

Strategisch voorraadbeleidsplan: Document waarin alle woningen van Vestia vermeld staan met het bijbehorende protocol.

Labelen: Het toewijzen van een doelgroep, waaraan verhuurd gaat worden, aan een woning.

Vestia: Wanneer er over Vestia gesproken wordt, gaat het over Vestia Zoetermeer. Wanneer dit niet het geval is wordt dit duidelijk aangegeven.

Samenvatting

De aanleiding voor het onderzoek is het beleidsdocument van de gemeente Zoetermeer, waaruit een tekort aan jongerenwoningen blijkt. Hierdoor is het huidige strategisch voorraadbeleidsplan, verder SVB-plan uit 2007 niet meer up-to-date en dient deze opnieuw opgesteld te worden. Dit onderzoek is een deel van het nieuw te vormen SVB-plan. Hierbij wordt tevens gekeken naar de wensen van de jongeren in Zoetermeer. Het streven is om het onderzoek voor 6 juni 2011 af te ronden.

De afronding van het onderzoek vindt plaats door het beantwoorden van de hoofdvraag: 'Op welke manier kan het woningbeleid van Vestia Zoetermeer het beste aansluiten bij de wensen van jongeren en de richtlijnen vanuit de Vestia Groep, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen vanuit de gemeente?'

Om tot een antwoord te komen zijn de volgende deelvragen opgesteld:

Huidige beleidsplan

Welk beleid wordt er op dit moment gevoerd om de jongerenhuisvesting te verbeteren?

Op welke manier is het woningbezit van Vestia Zoetermeer vormgegeven?

In welke mate voldoen de huidige complexen aan de wensen van jongeren, gelet op de verhuurbaarheid?

Wat zijn de wensen van de Vestia Groep, ten aanzien van het jongerenbeleid?

Is het huidige beleid efficiënt, lettende op de slaagkansen?

Nieuw te vormen jongerenbeleid

Wat zijn de wensen van de gemeente Zoetermeer, ten aanzien van het jongerenbeleid?

Welke toekomstige ontwikkelingen op jongerengebied worden er verwacht?

Wat zijn de inhoudelijke huisvestingswensen van jongeren?

Analyse

Wat zijn de verschillen tussen de gestelde kaders op jongerengebied?

In welke mate sluit het aanbod aan op de wensen van de jongeren?

Welke jongeren vallen er tussen wal en schip lettende op de slaagkans?

Wat kan Vestia voor deze doelgroep betekenen?

Wat zijn de kansen voor Vestia Zoetermeer op jongerengebied?

In welke wijken zijn er kansen voor jongeren?

In hoeverre is het nieuwe jongerenbeleid toepasbaar voor Vestia?

Om tot een conclusie en advies te komen is er gebruik gemaakt van beschrijvend en exploratief onderzoek. Gedurende het onderzoek hebben er meerdere interviews plaatsgevonden en is er een enquête verspreid onder de hoofdhuurders van de jongerenwoningen van Vestia. Door de lage respons waren niet alle antwoorden bruikbaar.

De belangrijkste aanbeveling voor Vestia is: het vergroten van het jongerenwoningaanbod om zo vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Het woningaanbod dat gecreëerd wordt dient zoveel als mogelijk op de wensen van jongeren afgestemd te worden. Hierbij moet gedacht worden aan een lage huurprijs waarbij recht is op huursubsidie, een goede bereikbaarheid en minimaal twee kamers.

Dit aanbod kan gecreëerd worden door middel van: bouwen van woningen, verbouwen van kantoorpanden en het omlabelen van het huidige bezit. Belangrijk om te weten is de aanwezigheid van het Woonfonds van de gemeente. Deze kan gebruikt worden om de kansen van jongeren te vergroten en de stad vitaler te maken.

Inhoudsopgave

Inleiding	8
Aanleiding onderzoek	8
Context	8
Relevantie onderzoek	8
Opbouw rapport	8
Externe oriëntatie	9
Doelstelling	9
Hoofdvraag	9
Deelvragen	9
Opzet en uitvoering	10
Onderzoeksmethode	10
Populatie/steekproef	11
Onderzoeksinstrumenten	12
1 Huidige Situatie	13
1.1 Onderverdeling jongeren	13
1.2 Huidige beleidsplan	14
1.3 Woningbezit Zoetermeer	14
1.3.1 Woningbezit Zoetermeerse corporaties	14
1.3.2 Woningbezit Vestia Zoetermeer	14
1.4 Complexen	15
1.4.1 Senioren	17
1.5 Vestia Groep	18
1.6 Bediening jongeren	18
1.6.1 Communicatie	18
1.6.2 Studenten	19
1.6.3 Bestaand stuwmeer	19
1.6.4 Slaagkansen	20
1.6.5 Starterslening	22
1.7 Samenvatting	22
2 Nieuw te vormen jongerenbeleid	23
2.1 Gemeente Zoetermeer	23
2.1.1 Ondernomen acties	23
2.2 Kaders	24
2.3 Toekomstige ontwikkelingen	24
2.3.1 Ontwikkeling Zoetermeerse bevolking	24
2.3.2 Woningbouw	25
2.3.3 Transformatie kantoren en bedrijventerreinen	26
2.3.4 Locaties rondom belangrijke hoofdwegen	26
2.4 Samenvatting	27
3 Jongeren	28
3.1 Woonwensen	28
3.1.1 De Companen	28
3.1.2 Programma jongeren en wonen Vestia	29
3.1.3 Jongeren Zoetermeer	30
3.2 Verhuisgedrag jongeren	31

3.2.1 Doorstroming	32
3.3 Samenvatting	32
4 Conclusies en discussie	33
4.1 Conclusies.....	33
4.1.1 Huidige beleid	33
4.1.2 Vormgeving woningbezit	33
4.1.3 Huidige jongerencomplexen	33
4.1.4 Wensen Vestia Groep	34
4.1.5 Efficiëntie huidige beleid	34
4.1.6 Wensen Gemeente Zoetermeer	34
4.1.7 Toekomstige ontwikkelingen.....	35
4.1.8 Inhoudelijke huisvestingswensen	35
4.2 Analyse	36
4.2.1 Verschillen kaders.....	36
4.2.2 Sluit het aanbod aan op de wensen?.....	36
4.2.3 Wal en schip	36
4.2.4 Wat kan Vestia betekenen?	36
4.2.5 Kansen Vestia Zoetermeer	37
4.2.6 Kansen in wijken	37
4.2.7 Toepasbaarheid nieuwe jongerenbeleid	37
4.3 Discussie	37
4.4 Hoofdvraag	38
5 Aanbevelingen, suggesties en evaluatie	39
5.1 Aanbevelingen	39
5.2 Suggesties voor verder onderzoek	40
5.3 Evaluatie.....	41
5.3.1 Productevaluatie.....	41
5.3.2 Procesevaluatie	41
Literatuurlijst.....	42
Bijlage	44
I Interviews	45
II Jongerenenquête	48
III Verhuring naar aantal personen	57
IV Verhuring naar inkomen	58
V Wijkoverzicht jongerencomplexen Zoetermeer	59
VI Mutatie-, acceptatie- en populariteitsgraad per complex	59
VII Slaagkansen corporaties	61
VIII Starterslening	65

Inleiding

Aanleiding onderzoek

De aanleiding voor het onderzoek is het beleidsdocument van de gemeente Zoetermeer, waaruit een tekort aan jongerenwoningen blijkt. Hierdoor is het huidige strategisch voorraadbeleidsplan, vanaf nu SVB-plan, uit 2007 niet meer up-to-date en dient opnieuw opgesteld te worden. Dit onderzoek is een deel van het nieuw te vormen SVB-plan. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de wensen van de jongeren in Zoetermeer. Het streven is om het onderzoek voor 6 juni 2011 af te ronden.

Context

Dit onderzoek is op 16 januari 2011 gestart door Gwenny Lindhout, student van de opleiding Management, Economie en Recht aan De Haagse Hogeschool. Het onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van Vestia Zoetermeer.

Vestia Zoetermeer is een ondernemende organisatie. Zij vindt dat iedereen een eerlijke kans moet krijgen op de woningmarkt en richt zich daarom met name op de kwetsbare groepen. Hierbij kan gedacht worden aan jongeren, maar ook aan senioren of personen met een beperking. Om dit te realiseren wordt er samengewerkt met de gemeente Zoetermeer, woningcorporaties en bewoners van de jongerenwoningen van Vestia.

Een goede service staat bij Vestia centraal. Dit wordt mogelijk gemaakt door zestig medewerkers. Verspreid door Zoetermeer heeft Vestia 6.225 woningen, dit zijn sociale huurwoningen en huurwoningen uit de vrije sector. Met deze woningen wil Vestia zo veel mogelijk aan de verschillende wensen voldoen.

Relevantie onderzoek

Dit jongerenhuisvestingonderzoek is van belang voor de Zoetermeerse jongeren, maar ook voor de gemeente Zoetermeer en Vestia. Onderzocht zal worden op welke manier de slaagkansen van jongeren op de Zoetermeerse woningenmarkt verbeterd kunnen worden en op welke manier Vestia en de gemeente hierop kunnen inspelen. Voor de gemeente is het, gezien de vergrijzing, van belang dat de jongeren in Zoetermeer blijven wonen of zelfs naar Zoetermeer (terug)komen. Dit om de stad vitaal te houden.

Opbouw rapport

Het rapport is globaal genomen opgebouwd uit vier stappen. Gestart wordt met het beschrijven van de huidige situatie in hoofdstuk 1. Na dit hoofdstuk wordt bijvoorbeeld antwoord gegeven op de vraag hoe het bezit van Vestia is vormgegeven, hoe de jongerencomplexen verhuren, maar ook welk beleid er momenteel wordt gevoerd om jongerenhuisvesting te verbeteren. Vervolgens wordt er gekeken naar het nieuw te vormen jongerenbeleid. Wat wil Vestia? Wat wil de gemeente? Hoe zien de toekomstige ontwikkelingen op jongeregebied eruit en in hoeverre komen deze bevindingen met elkaar overeen? Met behulp van deze kaders kan er later in het rapport bepaald worden in hoeverre er ingespeeld kan worden op de wensen van de jongeren. Voor dit in beeld gebracht kan worden wordt er in hoofdstuk 3 ingegaan op de woonwensen van jongeren. Het rapport wordt afgesloten met de nodige conclusies en aanbevelingen.

Externe oriëntatie

In de externe oriëntatie heb ik mij gericht op de verschillende partijen waarmee ik te maken ging krijgen. Te weten: Vestia, Vidomes, De Goede Woning, gemeente Zoetermeer, volkshuisvestingbranche en jongeren. Via de officiële websites van de genoemde organisaties heb ik mij georiënteerd. Verder heb ik gekeken naar de sites van sociale huurwoningaanbieders, om een beeld te krijgen op welke manier jongeren naar een woningen zoeken.

Met betrekking tot jongeren heb ik mij gericht op het zoeken naar al eerder gedane onderzoeken op het gebied van jongerenhuisvesting. Hier heb ik niet veel bruikbare resultaten gevonden. De meeste onderzoeken die gedaan zijn waren op het gebied van studentenhuysvesting. Deze heb ik wel bewaard om eventueel bruikbare gegevens uit te halen.

Uit onderzoek door de gemeente Houten (2007) en de gemeente Pijnacker/Nootdorp (2004) is bijvoorbeeld naar voren gekomen dat jongeren een zelfstandige woning met minimaal twee kamers wensen. Het belangrijkste aspect waar jongeren naar kijken bij het zoeken van een woning is de huurprijs.

Tot slot heb ik vanaf het begin gebruik gemaakt van de boeken: Competent afstuderen en stagelopen van P. Kempen en J. Keizer, Basisboek Methode en Technieken van B. Baarda en M. de Goede en Rapport over Rapporteren van W. Hoogland, I. Brand en R. Dik. Dit om een goed onderzoek en rapport op te zetten.

Doelstelling

Uit de probleemanalyse is de volgende doelstelling van de opdrachtgever naar voren gekomen:

Voor 6 juni 2011 in kaart brengen of Vestia Zoetermeer het aanbod van haar jongerenwoningen voor 2012 moet en kan vergroten.

Mijn persoonlijke doelstelling is:

Het adviesrapport dat ik voor 6 juni 2011 wil opstellen voor Vestia Zoetermeer, moet aangeven of het huidige jongerenbeleid voldoet aan de wensen van de Zoetermeerse jongeren en wat er moet veranderen om de jongeren beter te bedienen. Hiervoor ga ik 431 enquêtes uitdoen aan de hoofdhuurders van de jongerenwoningen van Vestia Zoetermeer en research doen bij de gemeente en Zoetermeerse corporaties.

Hoofdvraag

Op welke manier kan het woningbeleid van Vestia Zoetermeer het beste aansluiten bij de wensen van jongeren en de richtlijnen vanuit de Vestia Groep, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen vanuit de gemeente?

Deelvragen

Huidige beleidsplan

Welk beleid wordt er op dit moment gevoerd om de jongerenhuisvesting te verbeteren?

Op welke manier is het woningbezit van Vestia Zoetermeer vormgegeven?

In welke mate voldoen de huidige complexen aan de wensen van jongeren, gelet op de verhuurbaarheid?

Wat zijn de wensen van de Vestia Groep, ten aanzien van het jongerenbeleid?

Is het huidige beleid efficiënt, lettende op de slaagkansen?

Nieuw te vormen jongerenbeleid

Wat zijn de wensen van de gemeente Zoetermeer, ten aanzien van het jongerenbeleid?

Welke toekomstige ontwikkelingen op jongerengebied worden er verwacht?

Wat zijn de inhoudelijke huisvestingswensen van jongeren?

Analyse

Wat zijn de verschillen tussen de gestelde kaders op jongerengebied?

In welke mate sluit het aanbod aan op de wensen van de jongeren?

Welke jongeren vallen er tussen wal en schip lettende op de slaagkans?

Wat kan Vestia voor deze doelgroep betekenen?

Wat zijn de kansen voor Vestia Zoetermeer op jongerengebied?

In welke wijken zijn er kansen voor jongeren?

In hoeverre is het nieuwe jongerenbeleid toepasbaar voor Vestia?

Opzet en uitvoering

Onderzoeksmethode

Bij de opzet van het onderzoek ga ik gebruik gemaakt van het Tien Stappen Plan uit Competent afstuderen en stagelopen van P. Kempen en J. Keizer. Tevens ga ik gebruik gemaakt van het Basisboek Methode en Technieken van B. Baarda en M. de Goede.

Type onderzoek

Over het onderwerp van mijn afstudeeropdracht is geen hypothese aanwezig. Als onderzoekstype ga ik gebruik maken van zowel beschrijvend als exploratief onderzoek. Middels exploratief onderzoek wil ik onderzoeken of er verschillen zijn tussen de verschillende wensen en verwachtingen van jongeren, maar ook van de gemeente, de Vestia Groep en Vestia Zoetermeer. Het deel beschrijvend onderzoek zit met name in hoofdstuk 1, waarin ingegaan wordt op de huidige situatie. Hierin wordt aangegeven hoe de huidige situatie eruit ziet zonder te kijken naar samenhang of verklaringen.

Planning onderzoek

Voor de officiële start van het onderzoek op 15 februari bij Vestia, zal ik mij inlezen in het onderwerp. Dit doe ik door te zoeken naar eerder gedane onderzoeken, informatie over Vestia, de conculega's, gemeente Zoetermeer en de toekomstige ontwikkelingen.

Na het oriënterende onderzoek zal ik starten met vijf tot tien interviews met betrokkenen. Op deze manier wil ik er achter komen hoe anderen naar de situatie kijken en mij mogelijk in de toekomst kunnen helpen met het verdere onderzoek.

Vanaf 15 februari zal ik door middel van deskresearch de huidige situatie in beeld brengen. Tevens zal ik alle gevonden informatie over jongerenhuisvesting kritisch doornemen en al het bruikbare verzamelen.

Met deze informatie kan ik in kaart brengen op welke vragen ik door middel van fieldresearch antwoord kan krijgen. De vragen die ik op dit moment beantwoord moet krijgen zijn:

- Hoe is het huidige beleid vormgegeven?
- Wat zijn de wensen en eisen van de Vestia Groep en de gemeente Zoetermeer?
- Welke jongeren vallen er tussen wal en schip?
- Welk beleid wordt er op dit moment gevoerd om de huisvesting te verbeteren en hoe efficiënt is dit beleid?
- Wat zijn de inhoudelijke wensen van jongeren?
- In welke mate sluit het aanbod aan op de wensen van de jongeren?
- Hoe kan Vestia de vraag en het aanbod beter op elkaar afstemmen?

Voor dit onderzoek zijn de jongeren gehuisvest in de jongerenwoningen van Vestia Zoetermeer, de Vestia Groep en de gemeente Zoetermeer belangrijke bronnen.

De activiteiten die gedurende het onderzoek plaats zullen vinden (voor zover bekend) treft u hieronder aan:

Onderzoek:

Oriënterend onderzoek
Informatie verzamelen en inlezen
Opstellen van het Plan van Aanpak
Informatie selecteren
Oriënterende interviews
Deskresearch
Fieldresearch
Verwerken resultaten
Trekken conclusies
Schrijven aanbevelingen

Presentaties:

Voorbereiden en maken van presentatie
Versturen van de uitnodigingen
Houden van de presentaties
Beantwoorden van de vragen/verdedigen van de afstudeeropdracht

Overige:

Voortgang bewaken
Overleggen met begeleiders
Opstellen van vergaderagenda's
Notulen maken van vergaderingen

Populatie / steekproef

Om een beter beeld te krijgen van de jonge huurders binnen Vestia, ga ik een enquête houden onder alle hoofdhuurders van de jongerenwoningen van Vestia.

De populatie bestaat uit 431 hoofdhuurders van de jongerenwoningen van Vestia. Daar het om een kleine populatie gaat heb ik er bewust voor gekozen om de hele populatie te benaderen. Dit voor een zo betrouwbaar mogelijk beeld. Dit gaat gebeuren door middel van een enquête. Bij de bewoners waarvan een e-mailadres bekend is, wordt de enquête digitaal verstuurd. In de e-mail ontvangen zij een begeleidende brief en een link naar de enquête in Survey Monkey.

De overige jongeren ontvangen een papieren enquête met een antwoordenvolp. De begeleidende brief wordt verzonden op Vestiapapier. Hiermee verwacht ik een zo hoog mogelijke respons te ontvangen. De antwoordenvolp zorgt ervoor dat het de jongeren zo makkelijk mogelijk gemaakt wordt. De Vestiabrief moet een betrouwbare indruk geven en de aandacht trekken van de jongeren.

In totaal worden er 181 enquêtes per e-mail verstuurd. De overige 250 enquêtes worden per post verzonden. De papieren enquête is terug te vinden in bijlage II.

De reden dat ik niet alle enquêtes per post ga versturen, is de verwachting dat deze minder snel teruggestuurd zullen worden. Het invullen op papier en naar de brievenbus brengen kost meer tijd dan vanuit de e-mail de enquête invullen en direct verzenden. Tevens ga ik in de digitale enquête instellen dat belangrijke vragen niet overgeslagen kunnen worden.

Verwerking gegevens

De gegevens worden verwerkt in het programma SPSS. Hierin ga ik een codeschema opstellen om de gegevens te verwerken en analyseren. Om het analyseren van de variabele gegevens te vergemakkelijken zal ik deze hercoderen. Het gaat hier om de open antwoorden. Alle overeenkomende antwoorden ga ik onder een bepaalde groep weergeven. De minder vaak voorkomende antwoorden en antwoorden die niet makkelijk onder te brengen zijn onder een bepaalde groep zal ik onderbrengen onder de groep "overige".

Analysebeslissingen

Voor de analyse zal ik uitrekenen of ik voldoende enquêtes ontvangen heb en hoe groot de betrouwbaarheid van het onderzoek is. Dit om te voorkomen dat er aannames worden gedaan aan de hand van onbetrouwbare uitkomsten.

Gedurende de analyse ga ik na hoe de jongeren het zoeken naar een woning hebben ervaren, wat de jongeren vinden van hun huidige huisvesting, wat ze vinden van Zoetermeer en wat ze anders willen. Eerst ga ik kijken naar het totaal door alle gegevens samen te nemen. Later ga ik kijken of er verschillen zijn tussen bepaalde type jongeren. Hierbij kan gedacht worden aan de verschillen tussen woonwensen gekoppeld aan de samenstelling van het huishouden.

Onderzoeksinstrumenten

Naast de enquête ga ik gebruik maken van interviews en gesprekken met zowel interne als externe partijen. Ik ga medewerkers van De Goede Woning en Vidomes interviewen om er achter te komen hoe zij tegen het probleem op het gebied van jongerenhuisvesting aankijken en wat zij eraan doen om de jongeren zo goed mogelijk te bedienen. Voorafgaand aan de interviews zal ik de vragenlijst naar de medewerkers sturen, zodat zij zich goed voor kunnen bereiden.

Om een beter beeld te krijgen over het Plan van Aanpak van de gemeente en de inmiddels ondernomen acties ga ik Jeroen Scholten, Beleidsadviseur op de afdeling Stadsontwikkeling, interviewen. Het interview zal met name gericht zijn op het achterhalen van de concrete plannen van de gemeente. Aan Scholten zal ik ook de vragenlijst voorafgaand aan het interview toesturen. De interviews met de corporaties en de gemeente zijn te vinden in bijlage I.

Binnen Vestia zal ik gesprekken gaan hebben met medewerkers van strategisch voorraadbeheer, verhuur, woonconsulenten en mutatieopzichters. Dit om een duidelijker beeld te krijgen van het bezit van Vestia en de mogelijkheden met betrekking tot het nieuw te vormen jongerenbeleid. Om een goed beeld te krijgen van het jongerenbezit zal ik samen met een mutatieopzichter verschillende type jongerenwoningen bezoeken.

1 Huidige Situatie

Vanaf dit hoofdstuk zal ik de resultaten beschrijven van het onderzoek. Dit geldt ook voor hoofdstuk 6 en 7, waarin ingegaan wordt op de kaders van de gemeente en de wensen van de jongeren uit Zoetermeer.

In dit hoofdstuk krijgt u antwoord op de vraag hoe het bezit van Vestia vorm is gegeven en wat zij op dit moment doet aan het verbeteren van de jongerenhuisvesting. Tevens zal het bezit van Vidomes en De Goede Woning (de andere twee corporaties in Zoetermeer) toegelicht worden.

1.1 Onderverdeling jongeren

De doelgroep jongeren kan, op het gebied van huisvesting, worden onderverdeeld naar verschillende kaders, namelijk: leeftijd, aantal personen en inkomen.

Leeftijd

Bij Vestia wordt er gelabeld voor 18-23 jarigen en 18-27 jarigen. De reden dat er niet voor 23-27 jaar gelabeld wordt is de huisvestingsverordening. Hierin staat dat er geen ondergrens gesteld mag worden. De één- en tweekamerwoningen worden verhuurd aan 18-23 jarigen. De driekamerwoningen zijn gelabeld voor 18-27 jarigen.

De verdeling naar het aantal kamers is geen richtlijn, maar meer uit ervaring zo gelabeld. De oudere jongeren hebben, na vaak lang ingeschreven te hebben gestaan, liever een ruimere woning. Dit in tegenstelling tot de jongeren tot 23 jaar die sneller genoeg nemen met minder kamers. Tevens hebben de driekamerwoningen een hogere huurprijs en hebben de oudere jongeren vaak meer te besteden en over een hogere huurprijs recht op huurtoeslag.

Aantal personen

Bij het aantal personen wordt er gekeken naar het woonoppervlakte van de woning en het aantal personen dat hier minimaal en maximaal mag wonen. In Bijlage III is duidelijk weergegeven wat het minimaal en maximaal aantal bewoners per woonoppervlakte is. Hier wordt geen rekening gehouden met het aantal kamers.

Inkomen

Bij de verhuurprijs wordt er gekeken naar het fiscaal jaarinkomen. Er zijn grenzen getrokken om te voorkomen dat huurders met een 'hoog' inkomen in een relatief goedkope woning huren en hiermee de kansen voor huurders met een lager inkomen verlagen. In bijlage IV treft u een totaaloverzicht aan van de verdeling naar inkomen.

Bij jongeren wordt er bij het labelen van de woningen (kijkende naar de huurprijs) ook rekening gehouden met het recht op huurtoeslag. In de volgende tabel is weergegeven binnen welke grenzen de huurprijs moet vallen om recht te hebben op huurtoeslag.

Leeftijd	Minimale huurprijs per maand	Maximale huurprijs per maand
Tot 23 jaar	€212,24	€361,66
Vanaf 23 jaar	€212,24	€652,52

Figuur 1.1 Grenzen huurtoeslag

Tot slot wordt er voor de huurtoeslag ook gekeken naar het inkomen. Voor een alleenwonende mag het inkomen op jaarbasis niet hoger zijn dan €21.625. Voor samenwonenden is dit €29.350. Bovengenoemde gegevens gelden over 2011.¹

¹ <http://www.toeslagen.nl/particulier/huurtoeslag.html>

1.2 Huidige beleidsplan

Het huidige SVB-plan van Vestia is geschreven in 2007. De hoofddoelstelling van het jongerenbeleid van Vestia is het vergroten van de slaagkans van jongeren. Het SVB-plan is opgesteld in een Excelbestand.

De woningen van Vestia zijn onderverdeeld in complexen. Deze complexen kunnen meerdere straten bevatten en hoeven niet direct bij elkaar te liggen. In het beleidsplan is per complex aangegeven welke straten er in zitten en hoeveel en welk type woningen Vestia per straat bezit.

Per straat staat tevens aangegeven welke strategie er gevoerd wordt. Gaat het bijvoorbeeld om een kluswoning, moet de woning gesloopt of verkocht worden of moet zij een nieuwe bestemming krijgen. Bij het mutatiebeleid staat waar er bij de mutaties rekening mee gehouden moet worden. Voor de meeste woningen is dit 'standaard', maar er zijn ook woningen die bijvoorbeeld als kluswoning verhuurd worden.

Tot slot staat er met betrekking tot de huurprijs welk (mutatie)beleid gevoerd wordt. Moet bij de mutatie de huur behouden of aangepast worden en zo ja, op welke manier? Verder is er aangegeven binnen welk bereik deze woningen moeten vallen op huurprijsgebied.

1.3 Woningbezit Zoetermeer

1.3.1 Woningbezit Zoetermeerse corporaties

In Zoetermeer bevinden zich drie corporaties: Vestia, Vidomes en De Goede Woning. De Zoetermeerse corporaties zijn geen concurrenten van elkaar, maar conculega's. In totaal hebben zij een bezit van 19.311 woningen door heel Zoetermeer.

Vidomes is net als Vestia een landelijke corporatie en heeft in Zoetermeer een bezit van 7.299 woningen waarvan er 425 voor jongeren tot 23 jaar gelabeld zijn. De overigen jongeren komen in aanmerking voor woningen waar geen specifiek label aan gegeven is. Vidomes richt zich meer op de senioren in Zoetermeer en minder op de jongeren.²

De Goede Woning is een Zoetermeerse corporatie en heeft een bezit van 5.787 woningen waarvan er 820 voor jongeren gelabeld zijn. Hiervan zijn er 302 woningen gelabeld voor 18-23 jarigen. De Goede Woning is een corporatie die zich richt op jongeren. Bij de labeling wordt er gekeken naar de huurprijs. De goedkoopste jongerenwoningen zijn voor de 18-23 jarigen.³

In totaal zijn er in Zoetermeer 1.677 woningen gelabeld voor jongeren. Deze woningen zijn redelijk verdeeld door Zoetermeer. Het Stadcentrum, Dorp, Driemanspolder en Rokkeveen zijn het minst voorzien van jongerenwoningen.

1.3.2 Woningbezit Vestia Zoetermeer

Binnen het totale bezit van 6.225 woningen van Vestia Zoetermeer zijn er 431 woningen gelabeld voor jongeren. Hiervan zijn er 348 specifiek gelabeld voor 18-23 jarigen en 83 woningen voor 18-27 jarigen. De jongerenwoningen staan in de wijken: Noordhove, Stadscentrum, Buytenwegh, Seghwaert, Rokkeveen en Meerzicht. In figuur 1.2 treft u een overzicht van de jongerenwoningen aan, verdeeld naar wijk en complex.⁴

² Interview met Saskia Kaarsgaren van Vidomes Zoetermeer.

³ Interview met Lex Brown van De Goede Woning.

⁴ *Woning bezit totaal*. Zoetermeer, 2010. Vestia Zoetermeer.

Wijk	Complex nummer	Straatnaam	Aantal woningen	Aantal kamers	Leeftijdscategorie
Stadscentrum	202	Engelandlaan	50	2	18-23
Rokkeveen	453	Paletsingel	4	2	18-23
			8	3	18-27
Meerzicht	547	Laveibos	24	2	18-23
			21	3	18-27
Buytenwegh	656	Leopoldhove	35	1	18-23
Seghwaert	706	Anemoontuin	1	2	18-23
			1	3	18-27
Seghwaert	706	Parkdreef	48	2	18-23
			12	3	18-27
Seghwaert	706	Velddreef	41	2	18-23
			6	3	18-27
Seghwaert	714	Abrikozengarde	10	3	18-27
Seghwaert	714	Akeleituin	10	2	18-23
			17	3	18-27
Seghwaert	714	Pruimengarde	1	2	18-23
			3	3	18-27
Seghwaert	740	Vijverdreef	24	2	18-23
			5	3	18-27
Seghwaert	777	Veenwortelvaart	34	2	18-23
Seghwaert	778	Vuurdoornpark	8	2	18-23
Seghwaert	778	Parkdreef	9	2	18-23
Oosterheem	834	Nervilijs	59	2	18-23

Figuur 1.2 Jongerenbezit Vestia Zoetermeer

1.4 Complexen

De in de vorige paragraaf genoemde straten zijn onderverdeeld in een tiental jongerencomplexen. Het merendeel van de jongerencomplexen bevindt zich in de wijk Seghwaert. In bijlage V is een overzicht te zien van het aantal jongerenwoningen per wijk. Hierin zijn tevens de jongerenwoningen van de andere Zoetermeerse corporaties opgenomen. Figuur 1.3 geeft een beeld van de locatie van de Zoetermeerse wijken.



Figuur 1.3 Kaart wijken Zoetermeer

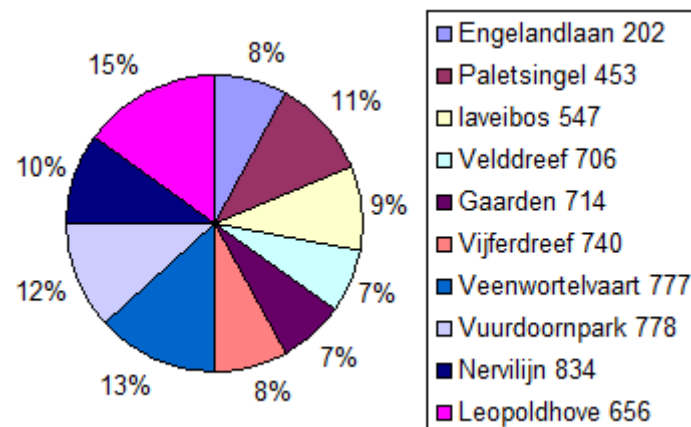
In deze paragraaf zal ik ingaan op de verhuurbaarheid van de jongerencomplexen van Vestia Zoetermeer. Hiervoor heb ik gekeken naar de mutatiegraad, acceptatiegraad en populariteitsgraad. Hoe minder mutaties hoe beter. Muten kost namelijk geld, maar een hoge mutatie betekent vaak ook dat het complex minder naar wens is. Voor de populariteitsgraad is er gekeken naar het aantal juiste reacties op de advertenties. Hoe meer reacties hoe meer interesse er is in de woning.

De acceptatiegraad is afgeleid uit het aantal weigeringen voor een woning verhuurd wordt. Dit omdat accepteren van een woning maar één keer mogelijk is en hierdoor niet meetbaar is. Hoe minder weigeringen hoe beter. In figuur 1.4 tot en met 1.6 zijn de gemiddelde gegevens van 2008 tot en met 2010 weergegeven. In bijlage VI is een totaaloverzicht van de gegevens per jaar weergegeven.

De Leopoldhove wordt niet via een advertentie verhuurd. Hierdoor is de acceptatiegraad en populariteitsgraad van dit complex niet bekend. De reden van deze manier van verhuren heeft te maken met het jongerenbeleid dat gevoerd wordt. Doordat de populariteits- en acceptatiegraad niet bekend zijn, kan er niet gezegd worden of deze manier van verhuren efficiënt is.

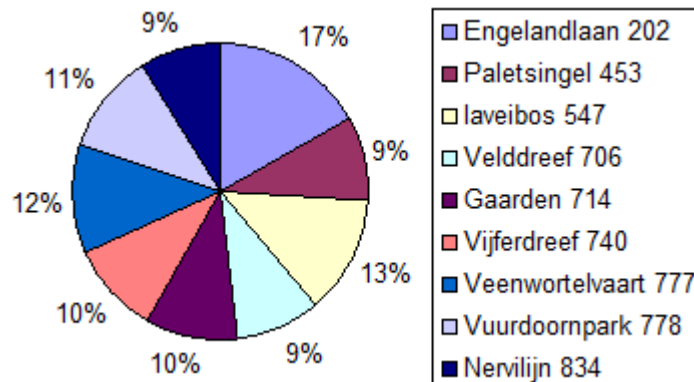
Het gaat hier om kleine éénkamerwoningen die zich bovenin een seniorencomplex bevinden. De mutatiegraad ligt hier boven het gemiddelde. Dit heeft ermee te maken dat deze woningen vaak verhuurd worden als 'tijdelijke' eerste woning.

De complexen die minder muteren dan gemiddeld zijn de Gaarden, Velddreef en Vijferdreef. Uit de enquêteresultaten is naar voren gekomen dat vrijwel alle ondervraagde uit deze complexen tevreden zijn over hun woningen. Bij de Gaarden doen de schuine tweekamerwoningen het een stuk minder goed. In 2008 en 2009 was de mutatiegraad van deze woningen met 33,33% hoog te noemen. Het is niet duidelijk waarom deze schuine woningen minder goed verhuren.



Figuur 1.4 Mutatiegraad jongerencomplexen

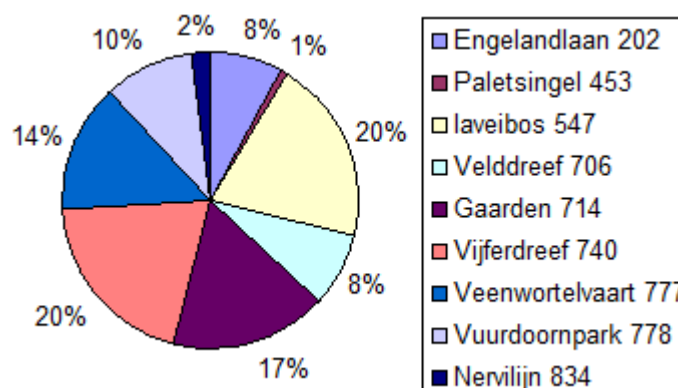
Bij de populariteit is geen duidelijk onderling verschil te zien. Uit het totaaloverzicht van de populariteitsgraad blijkt dat de jongeren veel vaker dan gemiddeld reageren op een woning. Hieruit kan opgemaakt worden dat jongeren er alles aan doen om in aanmerking te komen voor een woning. De Engelandlaan heeft met haar tweekamerwoningen in het Stadscentrum de meeste reacties. de mutatiegraad ligt hier ook lager dan gemiddeld.



Figuur 1.5 Populariteitsgraad jongerencomplexen

De acceptatiegraad laat duidelijkere verschillen zien. Zo wordt de Nervilijn en Paletsingel het snelste geaccepteerd. Voor de acceptatie heeft de huurder de woning gezien. Hierdoor is te zeggen dat deze complexen net als de Engelandlaan populair zijn. De Vijferdreef, Gaarden en het Laveibos doen het duidelijk minder goed. Zowel bij de Vijferdreef als bij de Gaarden hebben de schuine woningen hier een rol in gespeeld met gemiddeld 16 weigeringen per woning, is het gemiddelde negatief beïnvloed.

Opvallend is dat het Laveibos veel reacties heeft, maar niet snel geaccepteerd wordt. Reden kan zijn dat de woningen op de advertentie mooier overkomen dan in het echt. In de enquêteresultaten springt het Laveibos er ook uit. Slechts 28,6% van de ondervraagden is tevreden over de woning. De ontevredenheid heeft vooral te maken met het ontbreken van een eigen berg- en buitenruimte. De driekamerwoningen doen het beter dan de tweekamerwoningen.



Figuur 1.6 Acceptatiegraad jongerencomplexen

1.4.1 Senioren

Tijdens een gesprek met een woonconsulent is naar voren gekomen dat bepaalde seniorenwoningen niet goed verhuren voor senioren. Het gaat hier met name om tweekamerwoningen in Seghwaert, zoals de Snoeksloot en het Wingerdpark. De woningen worden vaak te klein bevonden. Dit blijkt tevens uit het onderzoek "Doorstroming senioren in Zoetermeer" van Bureau USP. Senioren willen minstens drie kamers en een woning met ruimere looppaden. Deze bevindingen kunnen interessant zijn voor het verloop van het jongerenonderzoek.

1.5 Vestia Groep

De Vestia Groep wil zich profileren als expert op het gebied van jongerenhuisvesting. Het grootste deel van deze groep woningzoekende bestaat uit jongeren die werken of werkzoekend zijn. Minder dan de helft studeert of zit op school. De studenten en scholieren vallen in mindere maten onder de doelgroep van Vestia Zoetermeer.

In 2006 is er door de Vestia Groep het programma jongeren en wonen geschreven. In dit programma wordt ingegaan op de doelgroep: wie vallen hieronder, wat zijn de verschillende leefstijlen, in wat voor leefwereld leven zij en welke verschillende groepen zijn er? Hierna besteden ze aandacht aan de woonwensen van jongeren, de omvang van de vraag en de toekomstverwachtingen.⁵

De Vestia Groep ziet graag dat er een jongerenbeleid opgesteld wordt waarin rekening gehouden is met de groep jongeren tot 27 jaar en de groep jongeren die dreigt overal tussen te vallen. Hierbij moet met name gekeken worden naar de complexen en wijken.

De Vestia Groep bekommert zich met name om de jongeren met lagere inkomens. Hiervoor wordt vooral gekeken naar de driekamerflats met een huurprijs tot €450. Deze woningen zijn geschikt voor jonge stellen, maar ook voor twee jongeren (vrienden) waarvan er één ouder is dan 23 jaar. De oudste kan dan huurtoeslag aanvragen.

De Vestia Groep heeft de volgende doelstellingen opgesteld:

- Vestia neerzetten als een sterk merk op de markt van jongerenhuisvesting
- Vestia's positie bij de doelgroepen als expert op het gebied van jongerenhuisvesting bekrachtigen
- de (primaire) doelgroep breed informeren over zelfstandig wonen
- de (primaire) doelgroep helpen zoeken naar een eigen huis
- De doelgroepen attenderen op het bestaan van de website.⁶

1.6 Bediening jongeren

1.6.1 Communicatie

In deze paragraaf zal ik ingaan op de manier waarop Vestia communiceert met de jongeren en welke plannen zij heeft voor de toekomst op dit gebied.

Jongerenwebsite

Vestia beschikt over een jongerensite. Het adres van deze site is: <http://www.jongeren.vestia.nl>. Deze is bedoeld voor jongeren die op zoek zijn naar een woonruimte. Er worden drie soorten jongerenwoningen aangeboden:

- Zelfstandige woningen
- Tijdelijke studentenwoningen
- Kamers.

Voor Zoetermeer zijn dit met name zelfstandige woningen. Momenteel heeft en verhuurt Vestia Zoetermeer één woning met drie onzelfstandige kamers aan drie jongeren.

⁵ Hemmen, P. van. *Programma jongeren en wonen*. Rotterdam, 2006. Vestia Groep.

⁶ *Jongerenbeleid Vestia Zoetermeer*. Rotterdam, 2006. Vestia Groep.

Op de jongerensite is de volgende informatie te vinden:

- Veel voorkomende vragen en antwoorden
- Checklist over zelfstandig wonen
- Links naar relevante websites
- Informatie over Vestia
- Relevant nieuws
- Poll met stellingen
- Uitleg over de drie woningcategorieën
- Mogelijkheid om via de website iemand te attenderen op het bestaan van de site.⁷

Mogelijke communicatiemiddelen

In de toekomst wil de Vestia Groep indien mogelijk en waar rendabel gebruik maken van de volgende communicatiemiddelen:

- Posters in het openbaar vervoer
- Boomerangkaarten
- Banners op websites
- Posters in de woonwinkels
- Jongerenhoek in de woonwinkels
- Advertentie in specifieke doelgroepbladen
- Radiospotjes
- Bioscoopreclames
- Sponsoring sportclubs/activiteiten
- Activiteiten op MBO scholen
- Activiteiten voor jongeren organiseren
- Regelmatig aandacht in Via Vestia.⁸

1.6.2 Studenten

Zoetermeer wordt niet gezien als een studentenstad. De groep studenten is met één dependance van De Haagse Hogeschool klein. Hierdoor is de vraag naar studentenwoningen minimaal. De afgelopen drie jaar heeft Vestia het verhuren van onzelfstandige woningen 'uitgeprobeerd'. Dit bleek geen succes te zijn en veel problemen op te leveren. Hierdoor is Vestia hier niet mee doorgaan.

De Goede Woning neemt de studentenhuisvesting in Zoetermeer op zich. De vraag is zeer klein en kan De Goede Woning makkelijk aan. De algemene trend van dit moment is dat de vraag naar onzelfstandige woningen, waarbij de keuken en het sanitair gedeeld wordt, afneemt.

Gezien deze trend en kleine vraag bij De Goede Woning, maar ook de slechte ervaring binnen Vestia met onzelfstandige woningen, is het niet verstandig dat Vestia zich op dit moment gaat richten op het huisvesten van studenten. Indien de vraag in de toekomst stijgt is het wel een optie om (in overleg met De Goede Woning) meer onzelfstandige woningen te gaan verhuren.⁹

1.6.3 Bestaand stuwmeer

Aldus de Zoetermeerse woningmarktanalyse staan er al jaren permanent gemiddeld 4.000 starters ingeschreven die uitsluitend en nadrukkelijk naar een sociale huurwoning binnen Zoetermeer aan het zoeken zijn. Dit is een groot 'stuwmeer' van starters die tot op heden niet in omvang afneemt, maar juist verder toeneemt.

⁷ *Stukje jongeren*. Zoetermeer, 2007. Vestia Zoetermeer.

⁸ Wijk, R. van, Deen, N. *Vestia positionering en communicatie*. Den Haag, 2006. Vestia Den Haag.

⁹ *Jongerbeleid Vestia Zoetermeer*. Rotterdam, 2006. Vestia Groep.

Dit 'stuwmeer' is ontstaan omdat er jaarlijks meer starters bijkomen dan er woningen beschikbaar komen voor starters. Jaarlijks komen er momenteel zo'n 1.000 starters bij tegenover gemiddeld 650 woningen (door middel van doorstroom en nieuwbouw). Om de jongeren goed van dienst te kunnen zijn is het van belang om te kijken bij welke doelgroep het grootste probleem ligt en hoe deze beter bediend kan worden.¹⁰

1.6.4 Slaagkansen

Vestia houdt samen met de andere Zoetermeerse woningcorporaties periodiek in de gaten hoe het is gesteld met de kansen van woningzoekenden op een sociale woning in Zoetermeer en hoe deze zich ontwikkelt.

Starters en doorstromers

In figuur 1.7 treft u een overzicht van de slaagkansen van jongeren (doorstromers en starters) over drie jaar aan. Tevens is er onderscheid gemaakt tussen jongeren die behoren tot de sociale doelgroep en jongeren die hier niet toe behoren. Zoals u in de tabel kunt zien zijn de slaagkansen voor jonge starters in de afgelopen jaren sterk afgenomen.

Voorafgaand aan het plan van aanpak van de gemeente was de conclusie getrokken dat de slaagkans voor Zoetermeerse starters zorgelijk is. Deze conclusie blijkt terecht te zijn, aldus de gemeente. Met name de jongste starters met een laag inkomen (sociale doelgroep) hebben aandacht nodig. Dit omdat hun slaagkans in de afgelopen jaren nog verder gedaald is.

Dit betekent niet dat de starters die niet tot de sociale doelgroep behoren geen aandacht nodig hebben. Zij hebben in Zoetermeer voordurend de laagste slaagkansen op de sociale huurwoningmarkt. Dit wil zeggen dat zij van alle huishoudens het moeilijkst op de sociale huurwoningmarkt terecht kunnen. Vaak hebben zij als bijkomend probleem dat ze niet de inkomsten hebben voor het kopen van een woning of het huren op de vrije huursectorwoningmarkt. Het gaat hier vooral om de jonge eenpersoonshuishoudens.¹¹

Slaagkansen starters en doorstromers in Zoetermeer						
Subdoelgroep	Slaagkansen juli 2005-juni 2006		Slaagkansen juli 2006- juni 2007		Slaagkansen juli 2007- juni 2008	
	Sociale doelgroep	Niet-doelgroep	Sociale doelgroep	Niet-doelgroep	Sociale doelgroep	Niet-doelgroep
Starters < 23	12%	8%	7%	5%	7%	4%
Starters > 23	9%	5%	7%	5%	7%	5%
Starters en doorstromers vergeleken						
Totaal starters	10%	5%	7%	5%	7%	5%
Totaal doorstromers	12%	14%	10%	8%	13%	13%

Bron: De Goede Woning, Vestia en Vidomes (2008)

Figuur 1.7 Slaagkansen starters en doorstromers

Bovenstaande bevindingen en conclusies zijn afkomstig van de gemeente. Zelf heb ik dit met de gegevens van de drie corporaties van 2007 tot 2010 gecontroleerd. In bijlage VII zijn de tabellen met alle slaagkansen te vinden. Hieruit zijn een aantal conclusies te trekken op jongeregebied.

¹⁰ Jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt. Zoetermeer, 2009. Gemeente Zoetermeer.

¹¹ Jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt. Zoetermeer, 2009. Gemeente Zoetermeer.

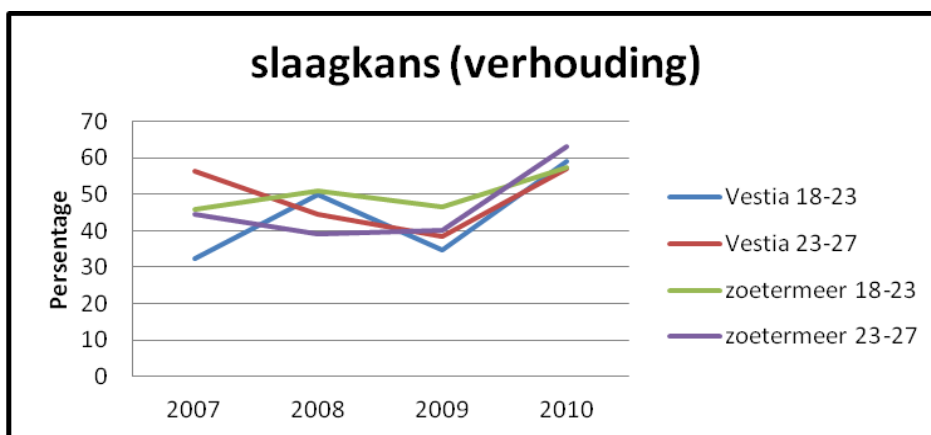
18-23 jarigen

De slaagkansen van 18-23 jarigen ligt alle vier de jaren ver onder het gemiddelde. Binnen Vestia is de slaagkans voor deze doelgroep wel licht gestegen van 2,5% in 2007 naar 3,3% in 2010. In verhouding tot de totale slaagkans van Vestia is dit zelfs 32,2% in 2007 tegenover 58,9% in 2010. Als we kijken naar de totale slaagkans in Zoetermeer dan is deze licht afgenomen van 3,4% naar 3,1%. Echter is de totale slaagkans in Zoetermeer nog verder afgenomen, waardoor de slaagkans van jongeren in verhouding tot het geheel gestegen is, en wel van 45,9% in 2007 naar 57,4% in 2010. Waar Vestia eerst onder het gemiddelde zat, zit ze er nu boven.

Bij deze groep wil ik wel een kanttekening plaatsen. De slaagkans van de totale doelgroep (18-23 jarigen) is gestegen, maar wat niet meegenomen wordt is dat jongeren tussen de 18 en 20 jaar (zonder urgentie) geen kans heeft op een woning. Doordat veel jongerenwoningen een minimum wachttijd van twee jaar hebben en jongeren zich vanaf 18 jaar in kunnen schrijven, komen zij vanaf hun twintigste in aanmerking voor een woning. Dit wil zeggen dat jongeren tussen de 18 en 20 jaar praktisch geen kans hebben op de sociale huurwoningmarkt.

23-27 jarigen

Voor de 23-27 jarigen geldt ook dat de slaagkans alle jaren onder het gemiddelde lag. Binnen Vestia is deze gedaald van 4,1% in 2007 naar 3,2% in 2010, met een dieptepunt van 2,5% in 2008. In verhouding tot de totale slaagkans van Vestia is er een lichte stijging te zien van 56,2% in 2007 naar 57,1% in 2010. In Zoetermeer is de slaagkans van deze doelgroep in 2007 en 2010 vrijwel gelijk, namelijk van 3,3% naar 3,4%. In 2008 en 2009 was dit wel anders met 2,3% en 2,4%. In verhouding tot de totale slaagkans is deze gestegen van 44,6% in 2007 naar 63%. Vestia blijft duidelijk achter in deze stijging.



Figuur 1.8 Verhouding van slaagkans jongeren Zoetermeer

In figuur 1.8 is te zien dat alle slaagkansen van jongeren zijn gestegen ten opzichten van het totaal. De 18-23 jarigen binnen Vestia hebben een hogere kans ten opzichten van het totaal in Zoetermeer. De 23-27 jarigen blijven hierin iets achter.

Vooruitdenkend naar een oplossing is in bijlage VII te zien dat de 55-plussers er duidelijk uitspringen. Zij hebben in alle jaren een slaagkans die ver boven het gemiddelde ligt. Dit kan kansen bieden voor de jongeren met lage slaagkansen.

1.6.5 Starterslening

De starterslening is een overbruggende lening met gunstige voorwaarden. Het betreft dus een tweede hypotheek. Deze geldt alleen op de door de gemeente aangewezen woningen met een maximum waarde van €185.000. In bijlage VIII treft u een krantenbericht uit het streekblad van 7 januari 2011 aan. Hierin kunt u meer lezen over de startersleningen binnen de gemeente Zoetermeer.

Voor de starters die niet onder de doelgroep vallen die in de toekomst Vestia nodig zullen hebben, is de Starterslening vanuit de gemeente een uitkomst. Door deze groep te laten kopen komen de huurwoningen vrij voor mensen die (ook in de toekomst) geen koopwoning kunnen betalen. Deze lening is bedoeld voor jongeren tussen de twintig en dertig jaar die graag willen kopen, maar dit door financiële redenen niet redden. Het gaat hier om jongeren met een inkomen tussen de €20.000 en €30.000 bruto per jaar. Voor deze groep heeft de gemeente een vooralsnog permanent aanbod van 100 tot 150 woningen, die te kopen zijn met een starterslening.

1.7 Samenvatting

Binnen Zoetermeer zijn er drie corporaties actief, te weten: Vestia, Vidomes en De Goede woning. Totaal hebben zij een bezit van 19.311 woningen door heel Zoetermeer. Hiervan zijn 1.677 woningen gelabeld voor jongeren. Vestia heeft hier een aandeel van 431 woningen in. De woningen zijn gelabeld voor 18-23 en 18-27 jarige.

Vestia heeft tien jongerencomplexen. Aan de hand van de populariteitsgraad, acceptatiegraad en mutatiegraad is er gekeken naar de verhuurbaarheid van de complexen. De mutatiegraad van de Leopoldhove ligt het hoogste. Het gaat hier om éénkamerwoningen die vaak als 'tijdelijke' woningen gehuurd worden. In de Gaarden, Velddreef en Vijferdreef blijven de jongeren langer wonen. Uit de enquête onder de huurders blijkt ook dat ze tevreden zijn over deze complexen. De huurders van het Laveibos zijn minder tevreden. Deze woningen worden ook minder snel verhuurd.

De Vestia Groep wil zich profileren als expert op het gebied van jongerenhuisvesting. In 2006 is door de Vestia Groep het programma jongeren en wonen geschreven. In dit programma zijn vijf doelstellingen opgesteld, om het doel te behalen. Een goede informatievoorziening valt ook onder de doelstellingen. Hiervoor heeft Vestia een jongerensite.

Door het te kort aan jongerenwoningen is er al jaren spraken van een 'stuwmeer' van gemiddeld 4.000 jongeren die opzoek zijn naar een sociale huurwoning. Momenteel komen hier ieder jaar gemiddeld 350 jongeren bij. De slaagkans van jongeren is lager dan gemiddeld en de jongeren van 18 tot 20 jaar hebben helemaal geen kans op een sociale huurwoningen. Dit komt door de minimale wachttijd van twee jaar op een woning. Een uitkomst om dit tekort op te vangen zou de starterslening van de gemeente kunnen zijn. Hierdoor wordt het 'stuwmeer' kleiner en de slaagkans groter.

2 Nieuw te vormen jongerenbeleid

In het vorige hoofdstuk is duidelijk geworden dat er iets moet gebeuren aan de jongerenhuisvesting. Hiervoor moet het huidige beleidsplan vernieuwd worden. In dit hoofdstuk ga ik in kaart brengen waar er op het gebied van de gemeentekaders en toekomstige ontwikkelingen, rekening mee gehouden moet worden bij het vormen van het nieuwe SVB-plan.

2.1 Gemeente Zoetermeer

In 2009 heeft de gemeente Zoetermeer een plan van aanpak opgesteld over jongerenhuisvesting. Dit plan speelt in op het belang van goede jongerenhuisvesting in Zoetermeer. Hierin zijn verschillende maatregelen en projecten opgenomen. Dit plan gaat over de periode van 2009 tot en met 2012 en vraagt het een en ander van de corporaties.

Op de eerste plaats wil de gemeente het woonbeleid van jongeren actualiseren omdat jongeren, ondanks de al geleverde inspanning van verschillende partijen, nog steeds niet makkelijk aan een door hun gewenste woning kunnen komen. Verder is de actualisatie noodzakelijk door het groeiende besef dat jongeren van groot belang zijn voor de toekomst van de gemeente Zoetermeer. Door de vergrijzing wordt de gemeente minder levendig en de jongeren kunnen goed bijdragen aan een attractievere en levendige stad. Bovendien zijn zij cruciaal als beroepsgroep voor Zoetermeer doordat zij waardevolle beroepen kunnen vervullen.

Tot slot vindt de gemeente de actualisatie van het jongerenwoonbeleid gewenst omdat de gemeente merkt dat jongeren een steeds bredere bevolkingsgroep aan het vormen is, met verschillende woonbehoeften. De ene jongeren richt zich bijvoorbeeld op een speciaal voor jongere gelabelde (vaak kleinere) huurwoning, maar er zijn ook jongeren die op zoek zijn naar een ruimere reguliere sociale huurwoning en weer een ander is op zoek naar een betaalbare eigen koopwoning.

Het doel van de actualisatie is om het woonbeleid voor jongeren te evalueren en op basis van alle nieuwe ontwikkelingen te komen tot actuele doelen en daaruit afgeleide maatregelen en projecten.

Om de doelen te halen heeft de gemeente vijf doelstellingen opgesteld, te weten:

- Vergroten van het woningaanbod voor alle groepen jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt
- Beter inspelen op de kwalitatieve woonwensen van Zoetermeerse jongeren
- Verbeteren van de informatievoorziening aan jongeren over hun mogelijkheden op de woningmarkt
- Vergroten van het aanbod aan doeltreffende begeleid wonen projecten, voor jongeren met problemen die professionele hulp nodig hebben
- Jaarlijks de doelstellingen uit het plan van aanpak monitoren en bij achterblijvende prestaties passende maatregelen treffen.¹²

2.1.1 Ondernomen acties

De gemeente geeft aan dat in de afgelopen jaren de productie van jongerenwoningen al goed op gang is gekomen. Door de starterslening van de gemeente hebben jongeren ook de kans gekregen om een woning te kopen en hiermee plaats te maken op de sociale huurwoningmarkt. Ondanks deze inspanning blijven de kansen van jongeren op de

¹² Jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt. Zoetermeer, 2009. Gemeente Zoetermeer.

Zoetermeerse woningmarkt laag, sterker nog deze zijn afgenomen. De oorzaak hiervan ligt bij het aantal jongeren in Zoetermeer dat sterk is toegenomen. Tot 2012 neemt het aantal jongeren naar verwachting nog verder toe. Daarna wordt er een lichte daling verwacht.

De enige manier om de kans van jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt te verbeteren is, volgens de gemeente, het vergroten van het woningaanbod voor verschillende groepen jongeren. Hiervoor moet de productie opgevoerd worden. De gemeente heeft in de afgelopen jaren vooral veel koopwoningen voor jongeren gebouwd. Momenteel zijn ze druk bezig met bouwen in het Stadscentrum op de Italiëlaan en Denemarkenlaan en in de wijk Driemanspolder op de Dublinstraat. Deze gebouwen wil de gemeente samen met de corporaties ombouwen tot jongerenwoningen. Voor het realiseren van jongerenwoningen wordt er met name gekeken naar de locatie rond Randstadrailstation Voorweg Hoog/Laag in de wijk Meerzicht. Voor de realisatie van een nieuw complex op deze locatie willen ze gebruik maken van het Woonfonds. Dit is hetzelfde fonds waaruit de bijdragen voor de startersleningen komen.¹³

Nog niet aan alle doelstellingen is even hard gewerkt en niet alle doelstellingen zullen voor eind 2012 gerealiseerd zijn. Wel is uit een gesprek met de gemeente naar voren gekomen dat de gestelde doelstellingen en plannen niet stilliggen.

2.2 Kaders

Vanuit de gemeente en overheid zijn er de volgende algemene kaders te benoemen:

- 70% van de sociale huurwoningen moet worden verhuurd aan de BBSH-doelgroep
- Europaregeling, 90% van de bereikbare woningen dient aan de doelgroep verhuurd te worden
- Regionale prestatieafspraken:
 - o Een ongedeelde regio en een diversiteit aan woonmilieus
 - o Adequate huisvesting van de BBSH-doelgroep en huisvesting van lage middeninkomens
 - o Bouwprojecten op peil houden
 - o Verbeteren leefbaarheid en behouden van sociale cohesie in de buurten en wijken
 - o Op gang houden en verbeteren van de doorstroming, waardoor starters meer ruimte op de woningmarkt krijgen.¹⁴

Er zal niet verder worden ingaan op deze kaders. Dit omdat het niet relevant genoeg is voor het onderzoek. In alle gevallen dient er rekening gehouden te worden met deze kaders. Echter liggen deze kaders te ver van het jongerenhuisvestingonderzoek af. Meer van belang zijn de doelstellingen specifiek gericht op de jongeren en de verwachtingen die de gemeente hiermee heeft van de corporaties.

2.3 Toekomstige ontwikkelingen

Bij het schrijven van het nieuwe beleid is het van belang dat er niet alleen rekening wordt gehouden met de wensen en eisen van de verschillende partijen, maar ook met de toekomstige ontwikkelingen. In deze paragraaf zal ik de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot jongerenhuisvesting in Zoetermeer doornemen.

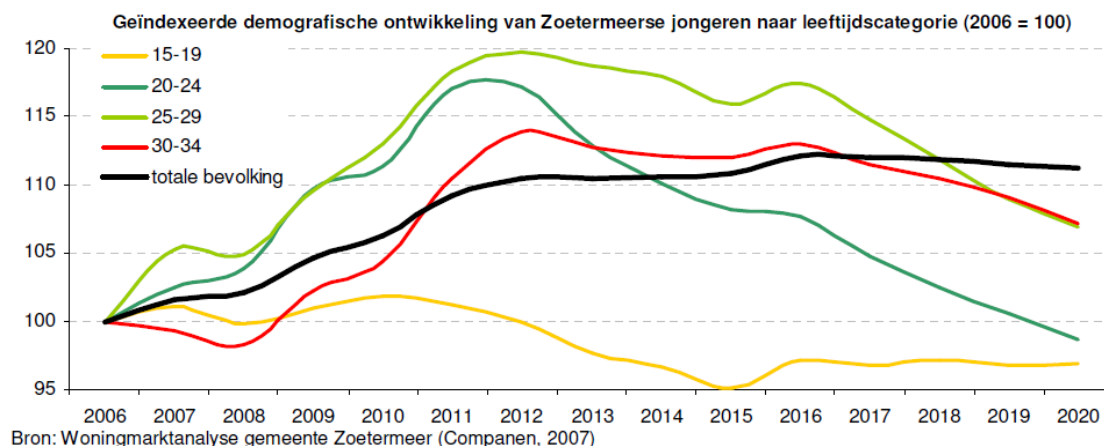
2.3.1 Ontwikkeling Zoetermeerse bevolking

Volgens de gemeentelijke prognose groeit de bevolking van Zoetermeer nog gestaag door tot 2012. Dit geldt ook voor de jongeren. Naar verwachting zal vanaf 2012 het

¹³ *Jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt*. Zoetermeer, 2009. Gemeente Zoetermeer.

¹⁴ *Beleidskaders SVB, versie 3*. Zoetermeer, 2010. Vestia Zoetermeer.

aantal jongeren langzaam afnemen. Een oorzaak hiervan is de stijgende vergrijzing en het afnemende aantal gezinnen met kinderen. In figuur 2.1 is de verwachte demografische ontwikkelingen van het aantal jongeren¹⁵ van 2006 tot 2020 te zien.



Figuur 2.1 Demografische ontwikkeling Zoetermeer

Uit de Zoetermeerse woningmarktanalyse blijkt dat, op basis van de bevolkingsprognose, er in de periode tot 2012 jaarlijks gemiddeld 1.000 startende huishoudens de Zoetermeerse woningmarkt gaan betreden. Daarna zal dit aantal naar verwachting afnemen tot jaarlijks gemiddeld zo'n 850 starters in de periode van 2012 tot 2020.¹⁶

De voorspelde vergrijzing is een belangrijke reden om jongeren zoveel mogelijk aan de stad te binden. De woningcorporaties zijn mede verantwoordelijk voor het aantrekkelijk maken van de stad voor jongeren en jonge gezinnen. Jongeren houden de wijken immers vitaal. Nieuwbouw draagt er aan bij om jonge gezinnen in de stad te houden.¹⁷

Vestia

Hierin is een belangrijke rol weggelegd voor Vestia en de andere corporaties. De corporaties kunnen hieraan meewerken door de wijken vitaler te maken. Dit door een aantrekkelijker bezit, verdeeld over de wijken, aan te bieden, dat afgestemd is op de wensen van jongeren. Tevens is de kans groot dat jongeren die vanaf het begin tevreden zijn over Vestia, ook in de toekomst gebruik zullen (blijven) maken van Vestia.

2.3.2 Woningbouw

In de toekomst zijn de uitbreidingsmogelijkheden van Zoetermeer beperkt. Zeker in vergelijking met de voorgaande decennia. Naar verwachting zijn er tot 2020 nog wel een aantal toepassingen mogelijk.

Momenteel wordt er gebouwd op de Vinex-locatie Oosterheem en in Palenstein. Los van deze wijken zijn er plannen voor woningbouw op verschillende locaties binnen Zoetermeer. Het gaat hier om kleine en grote bouwlocaties voor de periode tot 2020 (en verder). Hier wordt een realisatie van ongeveer 2.050 woningen verwacht. Voor lang niet alle woningen staat de locatie al vast. In figuur 2.2 op de volgende pagina is een overzicht te zien van de bekende bouwlocaties met bijbehorende indicatie van het aantal te realiseren woningen.

¹⁵ In dit figuur wordt gebruik gemaakt van andere leeftijdscategorieën dan in de rest van het rapport.

¹⁶ *Jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt*. Zoetermeer, 2009. Gemeente Zoetermeer.

¹⁷ *Jongerenbeleid Vestia Zoetermeer*. Rotterdam, 2006. Vestia Groep.

Bekende bouwlocaties en aantallen te realiseren woningen

Locatie	Appartementen	Eengezinswoningen	Totaal
Oosterheem	1.500	1.300	2.800
Palenstein	1.000	200	1.200 (sloop van circa 1.050)
Binnenstedelijke locaties	1.450	600	2.050
Totaal	3.950	2.100	6.050

Bron: Gemeente Zoetermeer, afdeling Stadsontwikkeling (2009).

Figuur 2.2 Bekende bouwlocaties Zoetermeer

Het is zorgelijk te weten dat Zoetermeer na het voltooien van Oosterheem nog maar moeilijk in het type groenstedelijke laagbouw woningen kan voorzien. In de omgeving, zoals de Zuidplaspolder, blijft dit type woningen namelijk nog wel verschijnen. Hierdoor is het mogelijk dat de concurrentiepositie van Zoetermeer verslechtert.¹⁸

Vestia

Door Vestia worden er op zeer kleine schaal woningen gebouwd speciaal voor jongeren. Dit is namelijk te duur en levert te weinig rendement op. Jongerenwoningen worden voor een te laag bedrag verhuurd, om de kosten terug te kunnen verdienen. Wel wordt er voor andere doelgroepen gelabeld. Hierdoor komen er indirect woningen vrij voor onder andere de jongeren. De gemeente is momenteel bezig met het onderzoeken van goedkope bouwconstructies. Wanneer hier mogelijkheden voor komen wordt het voor Vestia interessanter om voor jongeren te (laten) bouwen.

2.3.3 *Transformatie kantoren en bedrijventerreinen*

In 2008 heeft de gemeenteraad de studies 'Transformatiestudie kantoorlocaties' vastgesteld. Hieruit is gebleken dat er in de komende twintig jaar bestaande kantoorlocaties (vooral in het Stadscentrum) in aanmerking komen voor een transformatie naar een woonfunctie. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om op enkele nog te ontwikkelen kantoorlocaties, toch voor een andere functie te kiezen. Dit omdat de kantoormarkt zich in de toekomst verplaatst naar het gebied rond de A12. Hierdoor komen er waarschijnlijk binnen de stad ingeplande kantoorlocaties vrij. Uit een schatting is gebleken dat de transformaties kansen biedt voor ongeveer 450 woningen. Het aantal hangt mede af van de financiële haalbaarheid en de geluid- en luchtkwaliteit in die gebieden.

De studie ziet ook als kans om bedrijven aan de randen van woonwijken, zoals autodealers, te verplaatsen naar bedrijventerreinen. Op deze manier komen er enkele plekken vrij die aantrekkelijk zijn als woonfunctie.¹⁹

Vestia

Voor Vestia zou dit een goede manier zijn om jongerenwoningen te plaatsen. De woningen hoeven namelijk niet meer gebouwd, maar alleen verbouwd te worden. Dit betekent echter niet altijd dat de kosten laag zullen zijn. De gemeente heeft een zogenaamd Woonfonds dat voor dit soort doeleinde gebruikt kan worden.

2.3.4 *Locaties rondom belangrijke hoofdwegen*

Rondom de belangrijke hoofdwegen binnen Zoetermeer en nabij Randstadrailstations is soms nog ruimte of kan ruimte beschikbaar gesteld worden voor woningen. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld de Europaweg, Afrikaweg, Ruimtebaan en Randstadrailstation Voorweg Hoog/Laag. Deze locaties maken de woningen zeer goed bereikbaar. Dit maakt

¹⁸ Woonvisie Zoetermeer. Zoetermeer, 2009. Gemeente Zoetermeer.

¹⁹ Woonvisie Zoetermeer. Zoetermeer, 2009. Gemeente Zoetermeer.

de woningen uitermate geschikt voor jongeren. Uit onderzoek van de gemeente blijkt dat jongeren de nadelen (weinig buitenruimte bij de woning en geluidsoverlast) wegstrepen tegenover de voordelen (goede bereikbaarheid en een betaalbare woning). Uiteraard is de voorwaarde wel dat de locaties aan de wettelijke milieunormen voldoen.

Binnen de 'Stadsvisie 2030' is de A12-zone als belangrijke ontwikkelingslocatie voor de langere termijn benoemd. De gemeente verwacht dat deze zone een voor jongeren aantrekkelijk woongebied kan worden. Redenen hiervoor zijn de goede verbindingen met steden als Den Haag, Utrecht en Rotterdam, maar ook vanwege de mix van woon-, werk- en leisurefuncties.²⁰

Vestia

Ook hier geldt dat dit goede gelegenheden zijn om woningen te bouwen. Echter is ook hier het bouwen voor jongeren te duur. Verwacht wordt dat in deze gebieden andere doelgroepen minder snel willen wonen. Dit betekent dat in dit geval het niet mogelijk is indirect woningen te realiseren voor jongeren.

De gemeente is momenteel bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden voor een complex bij Voorweg Hoog/Laag in Meerzicht. Uit een gesprek met Jeroen Scholten is gebleken dat de gemeente hiervoor geld uit het Woonfonds beschikbaar wil stellen. Dit zou een gunstige ontwikkeling zijn voor Vestia. Dit omdat met het Woonfonds de kosten voor Vestia gedrukt zullen worden.

2.4 Samenvatting

Om de jongerenhuisvesting te verbeteren dient het huidige beleidsplan vernieuwd te worden. De gemeente heeft hiervoor een plan van aanpak opgesteld. Om het woonbeleid van jongeren te verbeteren heeft de gemeente een vijftal doelstellingen opgesteld. Aan nog niet alle doelstellingen is even hard gewerkt en zullen op tijd behaald worden, maar het ligt zeker niet stil. De belangrijkste doelstelling is het vergroten van het woningaanbod. De afgelopen jaren is de productie van jongerenwoning al goed op gang gekomen en zal in de toekomst nog verder toenemen.

Naast de doelstellingen van de gemeente dient er rekening gehouden te worden met de toekomstige ontwikkelingen. Voor het nieuwe SVB-plan is de transformatie van bedrijventerreinen en het bouwen bij belangrijke hoofdwegen het belangrijkste. Deze ontwikkelingen bieden een mogelijkheid om goedkoper jongerenwoning te creëren op gebieden die de jongeren trekt.

²⁰ Jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt. Zoetermeer, 2009. Gemeente Zoetermeer.

3 Jongeren

3.1 Woonwensen

In deze paragraaf komen de verschillende woonwensen van jongeren naar voren. Hiervoor is gebruik gemaakt van drie verschillende onderzoeken.

3.1.1 De Companen

Door de Companen is er in Zoetermeer een woningmarktanalyse gemaakt. Hierin zijn de woonwensen van starters afgezet tegen de woonwensen van doorstromers. In figuur 2.1 treft u een overzicht van deze gegevens aan.

Woonwensen van starters vergeleken			
Huur of koopwoning?	Starters Zoetermeer	Doorstromers Zoetermeer	Starters Haaglanden
Huur	83%	43%	72%
Koop	17%	57%	28%
Gewenste prijs gemiddeld			
Huurprijs	416	520	401
Koopprijs	162.000	285.000	169.000
Hypotheeklast / maand	470	910	600
Maatvoering			
Oppervlakte woning	88	125	84
Oppervlakte woonkamer	37	37	27
Aantal kamers	3,0	4,0	3,0
Ligging			
In het centrum	22%	10%	19%
Tot 15 minuten lopen naar het centrum	36%	29%	34%
Verder uit het centrum	18%	45%	28%
Geen voorkeur	24%	17%	20%
Soort buurt			
Voor het merendeel eengezinswoningen	13%	47%	15%
Voor het merendeel etagewoningen	9%	4%	8%
ongeveer evenveel eengezins- als etagewoningen	37%	30%	31%
Geen voorkeur	41%	18%	47%

Bron: Woningmarktanalyse gemeente Zoetermeer (Companen, 2007)

Figuur 3.1 Woonwensen starters Zoetermeer

Hieruit blijkt dat de woonwensen van starters op een lager woningmarktsegment gericht zijn dan die van doorstromers. Dit is te zien aan het kleinere woonoppervlak en de lagere huurprijs die de starters gemiddeld wensen. Als we naar het geheel kijken ligt de nadruk op het sociale huursegment. Het merendeel van de Zoetermeerse starters wenst een driekamerwoning die in of nabij het Stadscentrum ligt.

Uit een ander onderzoek van de gemeente Zoetermeer blijkt ook dat het Stadscentrum en de omliggende wijken vaak in trek zijn bij jongeren. Dit betekent niet dat alle jongeren (perse) in het Stadscentrum willen wonen. Jongerenwoningen op Vinex-locaties (bijvoorbeeld Oosterheem) zijn ook in trek.

Jongeren vinden de bereikbaarheid van de woning vaak minstens zo belangrijk als de ligging nabij of in het Stadscentrum. Vooral jongerenwoningen nabij stations van de Randstadrail krijgen een hogere waardering. Dit zodat ze hun studie, werk en de stedelijke voorzieningen goed kunnen bereiken.

Ook blijkt dat veel jongeren zich verbonden voelen tot de gemeente waarin ze geboren en/of opgegroeid zijn. Zij hebben vaak een grote wens om een geschikte woning te vinden in hun eigen gemeente. Wanneer er in een andere gemeenten woningen beschikbaar zijn, wachten ze liever op een woning in hun eigen gemeente.

Jongeren vragen veel kwaliteit met betrekking tot hun woning. Een zelfstandige woning heeft vaak de voorkeur. Wanneer er geen woning naar zin gevonden wordt blijven ze vaak liever wat langer bij hun ouders wonen. Deze kwaliteitsvraag komt ook tot uiting in het feit dat er vaak direct gekozen wordt voor de koopsector. Al dan niet met hulp van de ouders, gemeentelijke starterslening of een goedkope koopconstructie.

Uit onderzoek van het Sociaal en Cultureel Planbureau blijkt dat de meeste jongeren opgroeien in goede welvaart. De creditcrisis heeft wel gevolgen gehad voor het consumentengedrag van de jongeren, maar toch blijft hij kritisch en stelt hiermee hoge eisen aan een woning. Alle jongeren hebben een eigen voorkeur en wijkt hier niet snel vanaf. De jongeren willen graag zeggenschap over hun eigen woonsituatie. Hierbij moet gedacht worden aan zowel de woning als de woonomgeving.

Tot slot is uit het onderzoek naar voren gekomen dat jongeren vaak niet weten hoe ze aan een woning kunnen komen, welk aanbod er is en hoe ze hun kansen kunnen vergroten. Een te kleine informatievoorziening aan jongeren is hier de belangrijkste verklaring voor. Zo onderbreekt het vaak aan duidelijke totaaloverzichten van jongerenwoningen en een centraal aanspreekpunt waar zij met vragen naartoe kunnen.²¹

3.1.2 Programma jongeren en wonen Vestia

Uit onderzoek door en vanuit de Vestia Groep is gebleken dat de woonruimtebehoefte van jongeren vaak niet verschilt met de behoefte van andere huishoudens. De Huurprijs en het aantal kamers zijn naast de locatie van groot belang voor de jongeren. Het panel van WoonQuest heeft aangetoond dat het woongenot van jongeren voor 16% door de grootte en 21% door de huurprijs bepaald wordt. De locatie is met name voor studenten van doorslaggevend belang.

Uit onderzoek van Smartagent blijkt dat een substantieel deel van de jongeren een traditionele leefstijl heeft. Deze jongeren hebben minder behoefte aan het wonen in het Stadscentrum, dan de jongeren met een stedelijke leefstijl.

Uit cijfers van Woonnet-Haaglanden blijkt dat een groot deel (26% in 2005) van de beschikbare woningen wordt verhuurd aan jongeren. Hier betreft het veelal alleenstaande jongeren en tweepersoonshuishoudens.

Voor jongeren is de stap op de woningmarkt vaak de 1^e fase van de huishoudenvorming. Vaak zoeken ze een driekamerwoning waar ze alleen of samen een aantal jaren kunnen wonen, tot ze meer inkomen hebben en een ruimere en kwalitatief betere woning kunnen betalen. Slechts een klein deel van de jongeren (met name studenten) neemt genoegen met een één- of tweekamerwoning of een kamer met gedeelde voorzieningen. Vaak laten ze ook weten dat ze met het accepteren van een woning die niet aan de wensen voldoet, niet willen dat de opgebouwde wachttijd verloren gaat.

Uit vrijwel alle onderzoeken blijkt dat jongeren een reële kijk hebben op de huurprijzen. Bij de vraag hoeveel ze voor een woning willen betalen wordt er vaak een bedrag van ongeveer €380 per maand genoemd. Dit komt dicht in de buurt van de huurtoeslaggrens van €361,66 voor 23 jarigen. Dit is voor veel jongeren het absolute maximum voor het huren van een woning. Zelfs met huurtoeslag hebben ze het vaak nog moeilijk door het vrijwel ontbreken van een inkomen. Hierdoor is een groot deel van de jongeren

²¹ *Jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt*. Zoetermeer, 2009. Gemeente Zoetermeer.

aangewezen op een huurwoning, daar het vrijwel onmogelijk is een koopwoning te financieren.

Naast de jongeren met een traditionele woningaanvraag zijn er ook jongeren die zich meer willen ontplooiën en de woonkwaliteit anders waarderen. Deze mag minder zijn, als de woning maar wel op de juiste locatie staat en betaalbaar is. Hier gaat het vooral om jongeren met een levendige en stedelijke woningaanvraag. Hier moeten binnen bereik van de woning een groot aantal voorzieningen en uitgaansgelegenheden gepositioneerd zijn. Jongeren vanuit Zoetermeer met deze woningwens zullen sneller Zoetermeer verlaten, daar Zoetermeer niet voldoende aan deze wensen voldoet. Woningen bij openbaar vervoerhaltes met een directe verbinding met Den Haag kunnen het vertrekken van deze jongeren beperken.

Slechts voor een klein deel van de jongeren is kamerverhuur aanvaardbaar. Jongeren zijn nu en in de toekomst niet bereid om hun voorzieningen te delen. Voor studenten is hier een uitzondering te benoemen. Zij verhuizen vaak naar de stad waar zij studeren, om daar op kamers te gaan. Het delen van voorzieningen met een vriend of vriendin wordt eerder geaccepteerd. Voor deze groep jongeren is de constructie van een “tweekamer-jongerenwoning” interessant. Dit is een ruime tweekamerwoning die wordt verhuurd aan twee jongeren op één huurovereenkomst. Hierbij worden zij beschouwd als één huishouden. Wanneer één van de twee dan ouder is dan 23 kan deze huurtoeslag opvragen. Op deze manier worden de woonlasten voor de jongeren zoveel mogelijk beperkt.²²

3.1.3 Jongeren Zoetermeer

Onder de hoofdhuurders van de jongerenwoningen van Vestia heb ik een enquête uitgedaan om een beter beeld te krijgen van hun bevindingen en wensen. In totaal heb ik een respons van 53 bruikbare enquêtes ontvangen. Gezien de betrouwbaarheid is dit erg weinig. Mijn streven was om minstens 167 reacties terug te krijgen voor een 90% betrouwbaarheid, met een 5% foutmarge. Met het ontvangen aantal reacties en een foutmarge van 5% komt de betrouwbaarheid van mijn resultaten neer op 56%.

De reden van de kleine respons is niet duidelijk. Door deze laag uitvallende respons en betrouwbaarheid zal ik niet diep ingaan op de gegevens uit de enquête. De uitkomsten die er het meeste uitspringen en niet naar voren zijn gekomen in de onderzoeken van de gemeente zal ik kort toelichten. De volledige uitkomsten uit de enquête zullen los beschikbaar gesteld worden aan Vestia en de gemeente Zoetermeer.

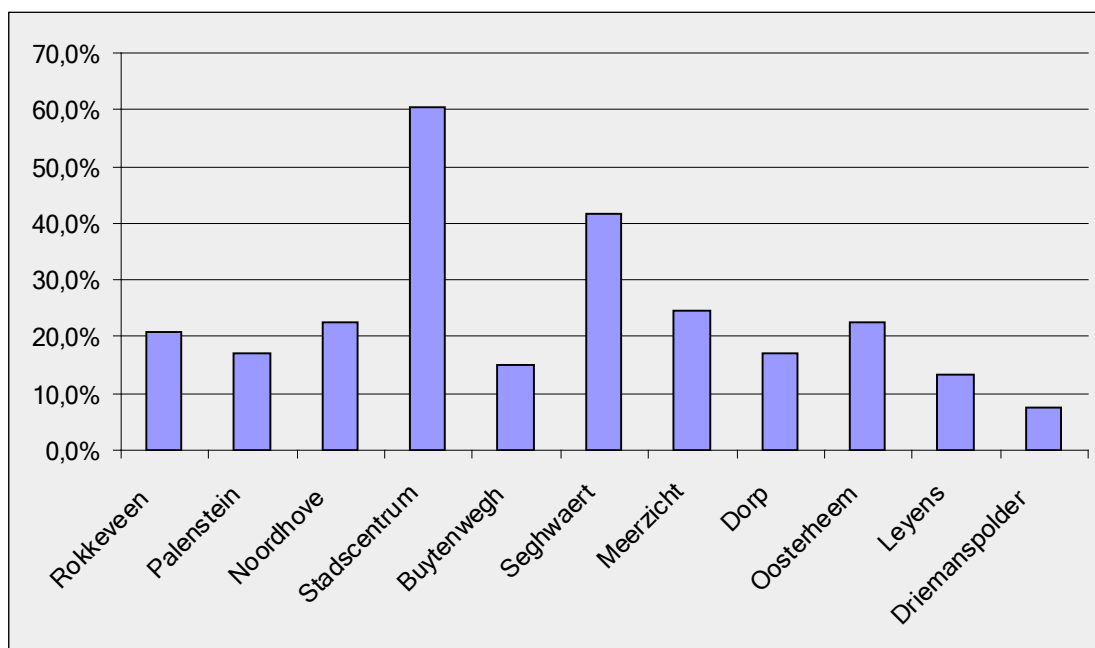
Met 85,7% hebben de meeste jongeren naar een woning gezocht via de site van Woonnet-Haaglanden. Deze site wordt duidelijk gevonden en dit is dan ook het gene waar veel jongeren tevreden over waren tijdens het zoeken. Wat ze liever anders hadden gezien is een groter aanbod en minder woningzoekende met een voorrangsverklaring die de jongerenwoningen huren. Bij het zoeken is het meeste gekeken naar de prijs.

Bij 60% van de jongeren voldoet de woning aan de belangrijkste eisen. Wanneer dit niet het geval is heeft dit vaak te maken met het kleine oppervlakte van de woning en het ontbreken van extra kamers. Bewoners van het Laveibos zijn het minst tevreden met 28,6%. De bewoners van de Velddreef, Gaarden en Vijferdreef zijn het meest tevreden.

70% had bij voorkeur gelijk gekocht. 31,7% heeft bewust eerst gekocht. Voor de overige geldt dat ze het geld niet hadden om te kopen. 61,7% geeft dan ook aan hierna naar een koopwoning te willen verhuizen.

²² Hemmen, P. van. *Programma jongeren en wonen*. Rotterdam, 2006. Vestia Groep.

Het merendeel van de jongeren (84,9%) vindt Zoetermeer geschikt voor jongeren. Wel wordt vaak genoemd dat er te weinig uitgaansgelegenheden zijn en het ontbreekt aan een goede openbaar vervoer verbinding met de grotere steden. Het Stadscentrum (en de nabije omgeving) wordt gezien als meest geschikte woonplek voor jongeren. Dit vanwege de voorzieningen. Gevolgd door Seghwaert. De wijk wordt als “leuk wijkje” gezien, maar vaker komt het door de grote hoeveelheid aan jongerenwoningen in deze wijk. De Driemanspolder wordt het minste genoemd. De ondervraagde jongeren verhuizen in de toekomst bij voorkeur naar Seghwaert, het Stadcentrum eindigt hier op de vierde plaats. In figuur 3.2 is een overzicht te zien van de wijken die geschikt bevonden worden voor jongeren.



Figuur 3.2 Geschikte jongerenwijken

Tot slot hebben de jongeren de volgende meest voorkomende verwachtingen van de gemeente en Vestia:

- Meer jongerenwoningen
- Meer uitgaansgelegenheden en faciliteiten voor jongeren
- Beter openbaar vervoer naar de grotere steden en binnen Zoetermeer.²³

3.2 Verhuisgedrag jongeren

Jongeren tussen de 18 en 27 jaar zetten vrijwel allemaal de stap naar zelfstandigheid. Met 18 jaar woont ruim 90% nog bij de ouders, maar op 27 jarigen leeftijd woont al ruim 95% op zichzelf. Dit doen ze alleen of met anderen. De reden van uit huis gaan kan zijn een studie, maar ook de behoefte om op eigen benen te staan.

Uit resultaten van WoonQuest blijkt dat 85% van de nog thuiswonende jongeren binnen twee jaar wil verhuizen. Desalniettemin is 90% tevreden met de huidige woonsituatie. Dit betekent dat er weinig reden is om te verhuizen. De woningzoekende jongeren doen dit vanuit een vrij traditionele woonwens. 65% van de jongeren wil graag een driekamerwoning en niet meer dan €380 aan huur betalen. Vaak wanneer eenmaal het besluit is genomen om te verhuizen moet dit op korte termijn gebeuren.

²³ Enquête bij hoofdhuurder jongerenwoningen Vestia.

Een deel van de jongeren wacht liever nog even op een woning en surft rond op de woningmarkt. Deze jongeren zijn vaak mobiel en hechten minder aan een vaste plek. Voor hun is de noodzaak om te verhuizen niet groot. Voor bijvoorbeeld tienermoeders en buitenbeentjes (jongeren die het niet op eigen benen redden) is de noodzaak vaak groter. Zij surfen niet mee op de woningmarkt en hebben vaak moeite met het vinden van een woning, maar ook met het vinden van een zelfstandige positie in de samenleving. Deze groep heeft begeleiding en een steuntje in de rug nodig. Deze begeleiding kan gegeven worden door woningcorporaties en jeugdhulpverleners.²⁴

3.2.1 Doorstroming

Zoals eerder te lezen was is de doorstroming van jongeren slecht te noemen. Jongeren blijven lang in een voor jongeren gelabelde woning wonen. Hierdoor komen er minder woningen vrij voor nieuwe jonge huurders.

Vaak willen de jongeren vanuit de jongerenwoning overstappen naar een koopwoning. De starterslening van de gemeente kan hier een uitkomst voor zijn. Door deze lening hebben de jongeren eerder de financiële middelen om te kopen. Dit bevordert de doorstroom.

Het voordeel voor de gemeente is dat jongeren die een woning kopen over het algemeen langer in Zoetermeer willen blijven wonen en de stad minder snel zullen verlaten. Voor de jongeren is het een voordeel omdat ze op deze manier sneller aan een koopwoning komen. Overigens is het niet noodzakelijk dat ze al eerder hebben gehuurd, dit is ook mogelijk rechtstreeks vanuit het ouderlijk huis. Zeker voor de groep met een inkomen dat net te hoog is om voor een sociale (jongeren)huurwoning in aanmerking te komen, maar een te laag inkomen hebben om zelfstandig te kunnen kopen.

Voordeel voor Vestia is dat deze regeling zorgt dat er een minder grote druk op de sociale huurwoningmarkt komt en de doorstroming beter verloopt. Deze jongeren verlaten hiermee Vestia, maar dit is niet erg. Hierdoor kan Vestia zich namelijk volledig richten op de jongeren die gezien hun financiële situatie alleen terecht kunnen op de sociale huurwoningmarkt.²⁵

3.3 Samenvatting

Jongeren kiezen veelal de locatie en bereikbaarheid van de woning boven de kwaliteit van de woning. Jongeren wonen graag in of nabij de binnenstad of in wijken waar veel voorzieningen voor jongeren zijn. De woning moet met het openbaar vervoer bereikbaar zijn. Tevens willen ze dat ze vanuit hun woning makkelijk in de grotere steden kunnen komen. Zowel overdag als 's nachts.

Als we kijken naar de eisen aan de woningen, wordt er als eerste gekeken naar de huurprijs en vervolgens naar het aantal kamers en oppervlak. Jongeren huren bij voorkeur een woning met drie kamers, tegen een huurprijs waarbij het recht op huursubsidie aanwezig is.

Jongeren tussen de 18 en 27 jaar zetten vrijwel allemaal de stap naar zelfstandigheid. 65% van de jongeren wil een driekamerwoning en een huurprijs van maximaal €380. Wanneer eenmaal het besluit is genomen om te verhuizen, moet dit op korte termijn gebeuren.

Jongeren willen vaak vanuit de jongerenwoning overstappen naar een koopwoning. De starterslening van de gemeente kan hier een uitkomst voor zijn. Door deze lening hebben de jongeren eerder de financiële middelen om te kopen. Dit bevordert de doorstroom.

²⁴ Hemmen, P. van. *Programma jongeren en wonen*. Rotterdam, 2006. Vestia Groep.

²⁵ *Jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt*. Zoetermeer, 2009. Gemeente Zoetermeer.

4 Conclusies en discussie

4.1 Conclusies

4.1.1 Huidige beleid

Welk beleid wordt er op dit moment gevoerd om de huisvesting te verbeteren?

Vestia houdt samen met de andere Zoetermeerse woningcorporaties in de gaten hoe het gesteld is met de slaagkansen van jongeren. Verder wordt er veel gecommuniceerd tussen de gemeente en corporaties op het gebied van jongerenhuisvesting, om zo de jongeren zo goed mogelijk te kunnen bedienen en problemen eerder op te vangen.

De gemeente heeft het plan van aanpak opgesteld en is bezig zoveel als mogelijk aan de doelstelling te voldoen. Voor de gemeente is het produceren van jongerenwoningen op dit moment het belangrijkste. Tevens heeft de gemeente 6 miljoen beschikbaar gesteld voor startersleningen, om zo de kansen van jongeren te vergroten.

4.1.2 Vormgeving woningbezit

Op welke manier is het woningbezit van Vestia Zoetermeer vormgegeven?

Vestia heeft momenteel een bezit van 6.225 woningen. Hiervan zijn er 431 specifiek gelabeld zijn voor jongeren. Deze zijn onderverdeeld in 348 één- en tweekamerwoningen voor 18-23 jarigen en 83 driekamerwoningen voor 18-27 jarigen. Bij de labeling is er niet alleen gekeken naar het aantal kamers, maar ook naar de huurprijs. Dit om te zorgen dat de jongeren recht hebben op huurtoeslag. Tot 23 jaar is deze grens €361,66 en vanaf 23 jaar is dit €652,52 per maand. De ondergrens bedraagt €212,24 huur per maand. De woningen van Vestia zijn verdeeld over tien complexen in de wijken Noordhove, Stadscentrum, Buytenwegh, Seghwaert, Rokkeveen en Meerzicht.

Het huidige beleid is vormgegeven in een Excelbestand. Hierin is per complex aangegeven hoeveel en welk type woningen zich in de complexen bevinden. Verder staan er bijzonderheden op het gebied van huur, mutatie en strategie in vermeld.

4.1.3 Huidige jongerencomplexen

In welke mate voldoen de huidige complexen aan de wensen van jongeren, gelet op de verhuurbaarheid?

Van de tien jongeren complexen voldoen niet alle complexen en woningen aan de wensen van de jongeren. Doordat sommige complexen zijn opgebouwd uit verschillende woningen is het lastig om een conclusie over een heel complex te trekken. De mutatiegraden van de complexen laten zien dat de Leopoldhove het meeste muteert.

In de Gaarden, Velddreef en Vijferdreef blijven de jongeren langer wonen. Uit de enquête onder de bewoners blijkt ook dat de bewoners van de laatste drie complexen het meest tevreden zijn. Met uitzondering van de schuine tweekamerwoningen. Deze muteren vele malen vaker dan de rechte woningen. Deze woningen worden ook minder snel geaccepteerd.

Het Laveibos doet het ook minder goed. De woningen worden niet snel geaccepteerd en uit de enquête blijkt dat slechts 28,6% tevreden is over de woning. Dit heeft vooral te maken met het ontbreken van een eigen berg- en buitenruimte.

Tot slot doet de Engelandlaan in het Stadscentrum het goed. Dit complex krijgt veel reacties op de advertenties en muteert minder vaak dan gemiddeld.

4.1.4 Wensen Vestia Groep

Wat zijn de wensen van de Vestia Groep, ten aanzien van het jongerenbeleid?

De Vestia Groep wil zich profileren als expert op het gebied van jongerenhuisvesting. Ze ziet graag dat er een jongerenbeleid opgesteld wordt waarin rekening gehouden wordt met de groep jongeren tot 27 jaar en de groep jongeren die dreigt overal tussen te vallen.

De Vestia Groep heeft de volgende doelstellingen opgesteld:

- Vestia neerzetten als een sterk merk op de markt van jongerenhuisvesting
- Vestia's positie bij de doelgroepen als expert op het gebied van jongerenhuisvesting bekrachtigen
- de (primaire) doelgroep breed informeren over zelfstandig wonen
- de (primaire) doelgroep helpen zoeken naar een eigen huis
- De doelgroepen attenderen op het bestaan van de website (traffic richting website realiseren).

4.1.5 Efficiëntie huidige beleid

Is het huidige beleid efficiënt, lettende op de slaagkansen?

Gezien het 'stuwmeer', de lage slaagkansen en lange wachttijd is het huidige beleid niet efficiënt te noemen. Er zijn te weinig woningen gelabeld voor jongeren. Wel is er goed rekening gehouden met de huurprijzen die onder de huurtoeslaggrens liggen.

4.1.6 Wensen Gemeente Zoetermeer

Wat zijn de wensen van de gemeente Zoetermeer, ten aanzien van het jongerenbeleid?

Uit het plan van aanpak dat de gemeente heeft geschreven om het woonbeleid voor jongeren te actualiseren zijn een vijftal doelstellingen naar voren gekomen, te weten:

- Vergroten van het woningaanbod voor alle groepen jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt
- Beter inspelen op de kwalitatieve woonwensen van Zoetermeerse jongeren
- Verbeteren van de informatievoorziening aan jongeren over hun mogelijkheden op de woningmarkt
- Vergroten van het aanbod aan doeltreffende begeleid wonen projecten voor jongeren met problemen die professionele hulp nodig hebben
- Jaarlijks de doelstellingen uit het plan van aanpak monitoren en bij achterblijvende prestaties passende maatregelen treffen.

Deze doelstellingen lopen tot 2012, maar hoeven dan niet volbracht te zijn. Na deze periode zullen waarschijnlijk de maatregelen en doelen aangepast worden. Bij het behalen van de doelstellingen is een grote rol weggelegd voor Vestia en de andere corporaties.

4.1.7 Toekomstige ontwikkelingen

Welke toekomstige ontwikkelingen op jongerengebied worden er verwacht?

Zoetermeerse bevolking

Uit onderzoek zijn een aantal verwachte ontwikkelingen op jongerengebied naar voren gekomen. De ontwikkeling van de Zoetermeerse bevolking ziet er niet gunstig uit. De komende jaren zal er vergrijzing plaats vinden. De vergrijzing is een belangrijke reden om jongeren aan Zoetermeer te binden. Dit om Zoetermeer levendig te houden. Hier is een belangrijke rol voor Vestia weggelegd. Hierbij moet gedacht worden aan een aantrekkelijk woningaanbod, hogere slaagkansen en een goede verdeling over de wijken.

Woningbouw

Naar verwachting kan er tot 2020 bijgebouwd worden in Zoetermeer. Hierna zal Zoetermeer nog moeilijk kunnen voorzien in grootstedelijke laagbouw. Dit is zorgelijk, omdat in nabijgelegen gebieden nieuwbouw wel mogelijk is, wat de concurrentiepositie van Zoetermeer zal verslechteren. De woningbouw is voor de jongerenhuisvesting niet interessant. De bouw van jongerenwoning is te duur en verdient zichzelf niet terug door de lage huren van jongerenwoningen. Wel komen er door de bouw woningen vrij die geschikt kunnen zijn of worden gemaakt voor jongeren.

Transformatie bedrijventerreinen

Uit de studie 'Transformatiestudie kantoorlocaties' is naar voren gekomen dat er in de komende twintig jaar bestaande kantoorlocaties in aanmerking komen als woonfunctie. De studie 'functiemenging op bedrijventerreinen' heeft geconcludeerd dat een woonfunctie op bestaande bedrijventerreinen vaak lastig te realiseren is. Het zal ook niet altijd wenselijk zijn in verband met overlast door het verkeer. Tevens blijkt in de praktijk dat de gemeente de woningen bij voorkeur verkoopt aan beleggers, omdat dit meer geld oplevert.

Belangrijke hoofdwegen

De A12-zone en gebieden rondom belangrijke hoofdwegen worden gezien als belangrijke ontwikkelingslocaties voor de langere termijn. De gemeente verwacht dat jongeren deze locaties als aantrekkelijke woongebieden zullen ervaren, door de goede verbindingen. Nadeel is wel dat de woningbouw voor jongeren niet rendabel is. Tevens is het op deze locaties minder snel mogelijk om woningen voor andere doelgroepen te bouwen, waardoor er ook geen woningen indirect gerealiseerd worden.

4.1.8 Inhoudelijke huisvestingswensen

Wat zijn de inhoudelijke huisvestingswensen van jongeren?

Uit de verschillende onderzoeken zijn meerdere overeenkomstige conclusies gekomen. Jongeren kiezen veelal de locatie en bereikbaarheid van de woning boven de kwaliteit van de woning. Jongeren wonen graag in of nabij de binnenstad of in wijken waar veel voorzieningen voor jongeren zijn. De woning moet met het openbaar vervoer bereikbaar zijn. Tevens willen ze dat ze vanuit hun woning makkelijk in de grotere steden kunnen komen. Zowel overdag als 's nachts.

Als we kijken naar de eisen aan de woningen, wordt er als eerste gekeken naar de huurprijs en vervolgens naar het aantal kamers en oppervlak. Jongeren huren bij voorkeur een woning met drie kamers, tegen een huurprijs waarbij het recht op huursubsidie aanwezig is.

4.2 Analyse

4.2.1 Verschillen kaders

Wat zijn de verschillen tussen de gestelde kaders op jongerengebied?

De kaders komen in veel opzichten overeen en streven allemaal hetzelfde doel na. Wat voorop staat is dat de jongerenhuisvesting verbeterd moet worden en hier actie voor nodig is. Op één punt is er een kleine afwijking. De gemeente ziet graag dat er veel woningen gebouwd worden voor jongeren. Echter is dit verre van rendabel, doordat jongerenwoningen weinig geld opleveren. Dit is de reden dat Vestia minder graag bouwt voor jongeren. Wel is de gemeente zich er van bewust dat bouwen voor jongeren (te) duur is. Het Woonfonds kan hiervoor een uitkomst zijn.

4.2.2 Sluit het aanbod aan op de wensen?

In welke mate sluit het aanbod aan op de wensen van de jongeren?

Duidelijk is dat het aanbod qua omvang te klein is. Hierdoor is de slaagkans van de jongeren laag te noemen. Als we kijken naar het huidige aanbod zien we dat veel jongeren bij voorkeur een driekamerwoning huren. Echter bestaan de meeste jongerenwoningen uit één- en tweekamerwoningen. In dit opzicht voldoet de woning niet aan de wensen van de jongeren. De reden dat met name kleinere woningen aan jongeren verhuurd worden is de huurprijs en mogelijkheid op huursubsidie. Dit is een eis die voor de jongeren als zeer belangrijk wordt gezien. Op dit beiden voldoet Vestia aan de eis van de jongeren.

4.2.3 Wal en schip

Welke jongeren vallen er tussen wal en schip lettende op de slaagkans?

Gezien de lange wachttijden en de mogelijkheid je vanaf 18 jaar in te schrijven voor een woonpas, hebben de jongeren tussen de 18 en 20 jaar (zonder urgentie) helemaal geen kansen op de sociale huurwoningmarkt.

De kans op het verkrijgen van een sociale huurwoning is bij jongeren die buiten de sociale doelgroep vallen het kleinste. Zij verdienen te veel om een sociale huurwoning te huren en te weinig voor een vrije huursectorwoning of koopwoning.

Tot slot wordt de slaagkans van jongeren tot 23 jaar kleiner naar mate de grootte van de huishouding toeneemt. Hierbij kan gedacht worden aan samenwonen, maar ook aan één of meerdere kinderen. Voor de 23-27 jarigen geldt dit ook, alleen is hier het verschil pas merkbaar als het huishouden uit meer dan twee personen bestaat.

4.2.4 Wat kan Vestia betekenen?

Wat kan Vestia voor deze doelgroep betekenen?

Gezien het grote tekort aan jongerenwoningen is het belangrijkste dat Vestia kan doen, meer woningen labelen voor jongeren. Waar rendabel dient er tevens meer gebouwd en verbouwd te worden voor jongeren. De plannen van de gemeente kunnen hier goed voor gebruikt worden.

Jongeren zien verder graag dat Vestia meer betrokken is bij de jongeren en daar waar mogelijk een handje helpt. Dit heeft direct te maken met de niet altijd duidelijke informatievoorzieningen. Jongeren weten niet altijd waar ze aan toe zijn en wat hun

mogelijkheden zijn. Het promoten en verbeteren van de jongerensite van Vestia zou hier een goede uitkomst voor zijn.

4.2.5 Kansen Vestia Zoetermeer

Wat zijn de kansen voor Vestia Zoetermeer op jongerengebied?

Als Vestia nu jongeren aantrekt door voldoende en aantrekkelijke woningen aan te bieden, is de kans groter dat zij in de toekomst gebruik blijven maken van Vestia. Tevens zorgt Vestia er op deze manier voor dat Zoetermeer vitaal blijft.

4.2.6 Kansen in wijken

In welke wijken zijn er kansen voor jongeren?

Verreweg de meeste jongeren geven aan dat het Stadscentrum gezien de faciliteiten het meest geschikt is voor jongeren. Seghwaert staat op de tweede plek. Het wordt als leuk wijkjes gezien met voldoende voorzieningen en jongerenwoningen. Seghwaert staat verder op nummer één van wijken waar de ondervraagde jongeren in de toekomst naartoe willen verhuizen. Het Dorp scoort ook goed. Minder goed doen Palenstein, Driemanspolder, en Buytenwegh het. Hierin eindigt het Stadcentrum op een vierde plek. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het Stadcentrum vooral interessant is voor jonge starters.

4.2.7 Toepasbaarheid nieuwe jongerenbeleid

In hoeverre is het nieuwe jongerenbeleid toepasbaar voor Vestia?

Momenteel is het jongerenbeleid niet toepasbaar, door het tekort aan woningaanbod. Wanneer dit gat opgevuld wordt door nieuwbouw of het omlabelen van woningen is een deel van dit tekort op te vullen en de slaagkans van jongeren te verbeteren. Het zal niet mogelijk zijn om het volledige 'stuwmeer' en de lange wachttijd weg te werken. Hiervoor moeten teveel woningen gecreëerd worden. Echter is het al een grote verbetering als de slaagkans van de jongeren teruggebracht wordt naar het gemiddelde of daarboven.

4.3 Discussie

Met behulp van de antwoorden op de deelvragen is de hoofdvraag goed te beantwoorden. Sommige deelvragen heb ik niet volledig en naar behoeven kunnen beantwoorden. Echter heeft dit geen gevolgen voor het beantwoorden van de hoofdvraag.

Uit de gevonden informatie tijdens de externe oriëntatie is naar voren gekomen dat jongeren bijvoorkeur een zelfstandige woning met minimaal tweekamers wensen. Het belangrijkste aspect waarnaar wordt gekeken bij het zoeken van een woning is de prijs. Dit komt overeen met de vergaarde informatie tijdens mijn onderzoek. Wel is het afwijkend dat uit onderzoek van WoonQuest naar voren is gekomen dat slechts een klein deel van de jongeren (los van studenten) genoeg neemt met een één- of tweekamerwoning. Uit mijn enquête en de verhuurgegevens blijkt inderdaad dat de éénkamerwoningen vaak als tijdelijke woning worden gehuurd. De tweekamerwoningen verhuren over het algemeen wel goed.

4.4 Hoofdvraag

Op welke manier kan het woningbeleid van Vestia Zoetermeer het beste aansluiten bij de wensen van jongeren en de richtlijnen vanuit de Vestia Groep, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen vanuit de gemeente?

De belangrijkste verandering die plaats moet vinden is het vergroten van het aanbod van de jongerenwoningen. Dit om de slaagkans van jongeren binnen Zoetermeer te vergroten. Bij het labelen van nieuwe jongerenwoningen dient er voornamelijk rekening gehouden te worden met de huurprijs, locatie nabij faciliteiten en openbaar vervoer en het aantal kamers. De gemeente ziet graag dat het bezit verdeeld wordt over de wijken, om zo de stad vitaler te maken. Het vergroten van het jongerenbezit is wat de Vestia Groep ook graag ziet. Zij wil dat Vestia Zoetermeer zich profileert als expert op het gebied van jongerenhuisvesting. De belangrijkste toekomstige ontwikkelingen zijn de kansen die de gemeente Vestia en de andere corporaties biedt op het gebied van het creëren van jongerenwoningen. Voor Vestia is het voordelig om van deze mogelijkheid gebruik te maken.

5 Aanbevelingen, suggesties en evaluatie

5.1 Aanbevelingen

Op welke manier kan Vestia Zoetermeer de vraag en het aanbod beter op elkaar afstemmen?

Momenteel is de vraag naar jongerenwoningen vele malen groter dan het aanbod. Om het vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen dienen er meer jongerenwoningen beschikbaar te komen. Deze woningen dienen een zo laag mogelijke prijs te hebben en bij voorkeur meer dan één kamer. De meest gewenste locatie is in en nabij het Stadscentrum, maar dit is zeker geen vereiste.

Uit de enquête onder de bewoners van de jongerenwoningen van Vestia is gebleken dat het merendeel bij voorkeur direct had gekocht, maar of het geld er niet voor had of bewust eerst heeft gehuurd. Wanneer deze groep jongeren met behulp van de starterslening van de gemeente direct aan een koopwoning geholpen wordt, zal de vraag naar sociale huurwoningen afnemen. Hiervoor dient de starterslening meer gepromoot te worden. Dit kan gebeuren aan de hand van het inkomen dat bij het zoeken naar een woning bekend moet zijn. Alle jongeren met een hoog genoeg salaris om in aanmerking te komen voor de starterslening zal hiervan op de hoogte gesteld kunnen worden.

Welke aanpassingen moeten er gebeuren om aan het nieuwe jongenbeleid te voldoen?

Nieuwbouw en omlabelen

De belangrijkste aanpassingen die plaats moeten vinden is het vergroten van het aanbod. Dit kan gebeuren door goedkoop en eventueel met steun van de gemeente te (ver)bouwen voor jongeren. Doordat bouwen voor jongeren niet rendabel is, is het ook een mogelijkheid om te bouwen voor andere doelgroepen. Op deze manier komt er indirect woonruimte vrij voor jongeren. Om een complex te transformeren naar jongerenwoningen moet de doorstroom goed benut worden.

De tweekamer seniorenwoningen zijn hier bijvoorbeeld zeer geschikt voor. Dit omdat deze minder geschikt blijken te zijn voor senioren. Tevens is de slaagkans van senioren zeer hoog, waardoor het niet erg is als er een aantal woningen verdwijnen voor deze doelgroep. Wel moet er hierbij gekeken worden naar de huurprijs. Deze mag namelijk niet te hoog zijn.

Projecten gemeente

De gemeente is er bij gebaat dat er meer jongerenwoningen komen. Hierdoor is de gemeente zelf aan het onderzoeken waar er nieuwe woningen gebouwd of verbouwd kunnen worden. Ik adviseer Vestia om mee te gaan met deze ideeën. Dit is namelijk een voordelige manier om met hulp van de gemeente nieuwe woningen te creëren. De gemeente heeft een Woonfonds dat voor dit soort doeleinde gebruikt kan worden.

Kantoorpanden

Het verbouwen van leegstaande kantoorpanden is een relatief goedkope manier om jongerenwoningen te creëren. Wanneer Vestia interesse heeft, kan dit het beste lopen via de gemeente Zoetermeer. Het gebruiken van geld uit het Woonfonds van de gemeente is ook hier een manier om de kosten te drukken.

5.2 Suggesties voor verder onderzoek

Probleemgroep

Gedurende mijn onderzoek is niet duidelijk geworden welke groep, binnen de doelgroep jongeren, er tussen wal en schip vallen. Dit heeft mede te maken met de kleine respons op mijn enquête. Hieruit heb ik namelijk niet kunnen halen of een bepaalde groep lastiger aan een woning komt. Om dit beter in beeld te krijgen zou er een los onderzoek gedaan kunnen worden. Dit zou kunnen binnen een grotere groep jongeren in Zoetermeer en niet alleen de jongeren die bij Vestia huren.

Slaagkansen 27-34 jarigen

Tijdens het analyseren van de slaagkansen van de Zoetermeerse bewoners is er naar voren gekomen dat de slaagkansen van 27-34 jarigen erg laag zijn. Om te achterhalen hoe dit komt zal er een onderzoek gedaan kunnen worden naar deze doelgroep.

Leopoldhove

Zoals u in dit rapport heeft kunnen lezen geschiet de verhuren van de jongerenwoningen op de Leopoldhove niet via een advertentie. Het is niet duidelijk of dit beleid beter werkt dan het plaatsen van advertenties. Een onderzoek naar deze manier van verhuren zou hier antwoord op kunnen geven en wellicht vaker toegepast kunnen worden of juist helemaal niet meer.

Kosten en baten

Momenteel is niet duidelijk wat de kosten zijn voor de (ver)bouwprojecten van jongerenwoningen. Onderzoek kan duidelijkheid geven over de verschillen in kosten en baten op het gebied van het creëren van jongerenwoningen.

5.3 Evaluatie

5.3.1 *Productevaluatie*

De totstandkoming van dit rapport is gelopen zoals gepland. Na het opstellen van een globale inhoudsopgave ben ik het rapport verder uit gaan werken. Gedurende de opbouw van het rapport ben heb ik feedback gekregen van mijn begeleiders. Hierin kreeg ik onder andere te horen dat het rapport niet fijn las. Door het omgooien van het rapport is deze beter leesbaar geworden.

Middels dit rapport kan Vestia de slaagkans van jongeren in Zoetermeer vergroten en het 'stuwmeer' verkleinen. Hierdoor worden de belangen van de jongeren uit Zoetermeer behartigd en blijft Zoetermeer een vitale stad.

5.3.2 *Procesevaluatie*

Bij de start van mijn onderzoek heb ik mij met name gericht op het boek Competent afstuderen en stagelopen van P. Kempen en J. Keizer. Het Basisboek Methode en Technieken van B. Baarda en M. de Goede heb ik toen teveel links laten liggen. Hierdoor ben ik met een te onduidelijke onderzoeksopzet gestart. Achteraf heb ik dit weer recht kunnen zetten, maar dit heeft mij wel extra tijd gekost.

Begin maart is mijn onderzoek vertraging op gaan lopen. Dit doordat er meerdere personen ziek waren die ik nodig had voor belangrijke informatie. In het begin kon ik bepaalde stappen wel overslaan en verder gaan met een volgende stap. Toen dit niet meer mogelijk was heb ik twee weken bijna niets kunnen doen. Doordat ik alles tot zover mogelijk al voorbereid en uitgewerkt had, kon ik grote stappen maken toen de benodigde informatie beschikbaar kwam.

Bij het maken van afspraken met verschillende personen liep het ook niet altijd even soepel. Ook hier waren personen ziek en duurde het lang voor er afspraken gemaakt konden worden. Het grootste probleem was de gemeente. Het was moeilijk een afspraak te maken en op het laatste moment is deze afgezegd. Uiteindelijk is het goed gekomen en heb ik alle verkregen informatie op kunnen nemen in mijn rapport. Een leerpunt voor de toekomst is dat ik zo vroeg mogelijk (alvast) een afspraak moet maken. Met name vanwege de volle agenda's waar ik geen rekening mee had gehouden.

Literatuurlijst

Baarda, D.B., Goede, M.P.M. de (2006). *Basisboek Methode en Technieken* (4^e druk). Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff.

Hoogland, W., Brand, I., Dik, R. (2010). *Rapport over rapporteren* (6^e druk). Groningen/Houten: Noordhoff.

Kempen, P. (2006). *Competent afstuderen en stagelopen* (3^e druk). Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff.

Greven, L. *Woonwensen van jongeren in Pijnacker-Nootdorp*. Pijnacker-Nootdorp, 2004. Randon wonen.

Hemmen, P. van. *Programma jongeren en wonen*. Rotterdam, 2006. Vestia Groep.

Wijk, R. van, Deen, N. *Vestia positionering en communicatie*. Den Haag, 2006. Vestia Den Haag.

Beleidskaders SVB, versie 3. Zoetermeer, 2010. Vestia Zoetermeer.

Collegeprogramma 2010-2014. Zoetermeer, 2010. Gemeente Zoetermeer.

Gemeente op maat – Zoetermeer. Den Haag, 2009. Centraal Bureau voor de Statistiek.

Informatiebrochure voorrangsverklaring. Zoetermeer, 2009. Zoetermeerse woningcorporaties en Gemeente Zoetermeer.

Jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt. Zoetermeer, 2009. Gemeente Zoetermeer.

Jongerenbeleid Vestia Zoetermeer. Rotterdam, 2006. Vestia Groep.

Onderzoek Houten –Jongeren en Wonen. Houten, 2007. ADV Market Research.

Regionale huisvestingsverordening. Den Haag, 2005. Stadsgewest Haaglanden.

Stadsvisie 2030. Zoetermeer, 2008. Gemeente Zoetermeer.

Stukje jongeren. Zoetermeer, 2007. Vestia Zoetermeer.

Woning bezit totaal. Zoetermeer, 2010. Vestia Zoetermeer.

Woonvisie Zoetermeer. Zoetermeer, 2009. Gemeente Zoetermeer.

Internet

www.cbs.nl	Website met betrouwbare en samenhangende statistische informatie.
www.degoedewoning.nl	Betrouwbare en informatieve website van en over De Goede Woning.
www.rijksoverheid.nl	Betrouwbare informatie vanuit en over de rijksoverheid.
www.socialeverhuurdershaaglanden.nl	Betrouwbare website van de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden. Gebruikt voor informatie over de Europaregeling.
www.scp.nl	Interdepartementaal wetenschappelijk instituut, dat zelfstandig onderzoek doet. Gebruikt voor een jongerenonderzoek.
www.toeslagen.nl	Betrouwbare website gebruikt voor informatie over de huurtoeslag voor jongeren.
www.usp-mc.nl	Onderzoeksbureau voor de Nederlandse bouw en woonwereld. Gebruikt voor een onderzoek over senioren.
www.vestia.nl	Betrouwbare website met nuttige informatie vanuit en over Vestia.
www.jongeren.vestia.nl	De Jongerensite van Vestia met nuttige en betrouwbare informatie voor jongeren.
www.vidomes.nl	Betrouwbare en informatieve website van en over Vidomes.
www.woonnet-haaglanden.nl	Verzameling van woningaanbod in de regio Haaglanden. Informatie over (ver)huren.
www.zoetermeer.nl	Officiële en betrouwbare website van en over de Gemeente Zoetermeer.

Bijlage

- I Interviews
- II Jongerenenquête
- III Verhuring naar aantal personen
- IV Verhuring naar inkomen
- V Wijkoverzicht jongerencomplexen Zoetermeer
- VI Mutatie-, acceptatie- en populariteitsgraad per complex
- VII Slaagkansen corporaties
- VIII Starterslening

Interview De Goede Woning

Hoe ziet jullie totale woningbezit eruit?

Totaal 5862 woningen, waarvan er 5787 binnen Zoetermeer. Dit zijn bijna alleen sociale huurwoningen. Slechts 30 woningen bevinden zich in de vrije huursector.

Hoeveel woningen zijn er gelabeld voor jongeren?

Er zijn 820 woningen gelabeld voor jongeren, waarvan er 302 woningen zijn gelabeld voor jongeren tot 23 jaar. De Goede Woning richt zich met name op jongeren.

Waarop is de labeling gebaseerd?

Er is bij het labelen van de jongerenwoningen vooral gekeken naar de prijs die laag moet zijn en het recht op huurtoeslag. Verder is er gekeken naar de locatie en welke leeftijdsgroep er verder in het complex woont.

Waar bevinden deze woningen zich? (per wijk)

Zie mutatieoverzicht.

Welke wijken hebben volgens jullie meer aandacht nodig wat betreft de bediening van jongeren?

Het Stadscentrum. Hier zijn weinig jongerenwoningen, maar zou uitermate geschikt zijn. Hoeveel jongeren tot 27 jaar hebben jullie momenteel in de huurwoningen wonen? Half april 2011 waren dit er 570.

Wat is de mutatiegraad, acceptatiegraad, populariteitsgraad van jullie jongerenwoningen per complex?

Ik heb een overzicht meegekregen met de 'graden'.

Is er bekend hoe de woningvraag zich verhoudt tot het woningaanbod van jongeren?

Over het algemeen zijn er te weinig woningen. Er is wel te zien dat er onder andere voor de jongeren een duidelijk tekort is. Voor de ouderen ligt dit anders. Er is geen overschot, maar ouderen kunnen zonder al te veel moeite aan een woning komen.

Uit onderzoek van de gemeente blijkt dat de kansen van jongeren op een sociale huurwoning in Zoetermeer schaars zijn. Zien jullie dit ook zo en waar merken jullie dit aan?

Dit is te merken aan de vele reacties op een woning en lange wachttijd voor jongeren in aanmerking komen voor een woning. Jongeren kunnen zich vanaf 18 jaar inschrijven, maar komen vaak de eerste 3 jaar niet in aanmerking.

Wat doen jullie momenteel om de jongeren (nog) beter te bedienen?

Zoveel mogelijk bouwen, met overheidsgarantie. Echter is dit erg duur en de grond is in het bezit van de gemeente. Deze verkoopt de grond liever aan beleggers, omdat dit meer geld oplevert.

Zijn jullie momenteel bezig met nieuwbouwprojecten?

Er wordt wel gebouwd, maar dit is verliesgevend (onrendabele top). Zeker voor jongeren is het lastig om nieuw te bouwen, omdat met hun lagere huurprijs de investering niet terug te verdienen is.

Hebben jullie in de toekomst plannen om nieuwbouw te plegen voor jongeren?

Ze zijn nog bezig met de gemeente om zeventig jongerenwoningen te vestigen op de Denemarkenlaan.

Hebben jullie al onderzoek(en) gedaan naar jongerenhuisvesting?
Nee.

Hebben jullie documenten die ik kan gebruiken voor mijn onderzoek?
Niets meer dan ik al gehad heb.

Mag ik contact met u of een collega opnemen als ik gedurende het onderzoek nog vragen heb?
Altijd. Tevens mag ik het concept indienen, zodat hij ernaar kan kijken en opmerkingen kan maken.

Interview Vidomes

Hoe ziet jullie totale woningbezit eruit?
Ik heb een document meegekregen waar ik de aantallen uit kan halen.

Hoeveel woningen zijn er gelabeld voor jongeren?
In totaal zijn er 7.299 woningen gelabeld voor jongeren.

Wat verstaan jullie onder het label 'jongeren'?
Onder jongeren worden 18 tot en met 23 jarigen verstaan. De overige jongeren dingen mee in het aanbod zonder specifiek label.

Wanneer is een woning voor jullie geschikt voor jongeren?
Als de woningen een lage huurprijs heeft en in de buurt van faciliteiten en openbaar vervoer ligt.

Waarop is de labeling gebaseerd?
De labeling van jongerenwoningen is met name gericht op de prijs en het aantal kamers. Er is minder gekeken naar de locatie.

Waar bevinden deze woningen zich? (per wijk)
Ik heb een document meegekregen waaruit ik de locaties en aantallen kan halen.

Welke wijken hebben volgens jullie meer aandacht nodig wat betreft de bediening van jongeren?
Aan alle wijken moet gewerkt worden.

Hoeveel jongeren tot 27 jaar hebben jullie momenteel in de huurwoningen wonen?
Dit aantal is niet meegegeven. Dit doordat het aantal niet makkelijk op te vragen was.

Wat is de mutatiegraad, acceptatiegraad, populariteitsgraad van jullie jongerenwoningen per complex?
Hier is niet op ingegaan.

Is er bekend hoe de woningvraag zich verhoudt tot het woningaanbod van jongeren?
Ze gaat er vanuit dat er een tekort aan jongerenwoningen is. Hier is echter geen research naar gedaan.

Uit onderzoek van de gemeente blijkt dat de kansen van jongeren op een sociale huurwoning in Zoetermeer schaars zijn. Zien jullie dit ook zo en waar merken jullie dit aan?
Doordat Vidomes zich niet richt op jongeren, merkt ze dit minder. Wel heeft ze dit meegekregen vanuit de gemeente.

Wat doen jullie momenteel om de jongeren (nog) beter te bedienen?
Ze richten zich met name op senioren.

Zijn jullie momenteel bezig met nieuwbouwprojecten? Zo ja, waar en voor welke doelgroep?

Momenteel niets concreets.

Hebben jullie plannen in de toekomst om nieuwbouw te plegen voor jongeren?

Voor jongeren wordt er niet gebouwd.

Hebben jullie al onderzoek(en) gedaan naar jongerenhuisvesting?

Nee.

Hebben jullie documenten die wij kunnen gebruiken voor ons onderzoek?

Op de interviewvragen heb ik korte antwoorden gehad. Ze wilde het interview ook graag kort houden. Wel heb ik veel bruikbare documenten meegekregen.

Mogen wij contact met u of een collega opnemen als ik gedurende het onderzoek nog vragen heb?

Geen probleem.

Interview Gemeente Zoetermeer

Hebben jullie in kaart hoe groot de problemen voor jongeren op de woningmarkt zijn? (Nu en in de toekomst).

Niet meer dan aangegeven in het Plan van Aanpak.

In hoeverre heeft de gemeente al iets gedaan om de kansen van jongeren op de Zoetermeerse woningmarkt te verbeteren?

Nog niet alle doelstellingen uit het Plan van Aanpak zijn behaald. Wel wordt er gewerkt aan de slaagkans van de jongeren. Bijvoorbeeld door het kijken naar mogelijke locaties voor jongerenwoningen en het verlenen van startersleningen. Ook wordt er in andere steden gekeken hoe daar omgegaan wordt met bouwen op drukke locaties met geluidsoverlast.

De slaagkansen van jongeren zijn in het afgelopen jaar gestegen. Is dit toeval of gevolg van het pva? Als dit het geval is, op welke manier heeft het pva invloed gehad?

Dit is niet duidelijk.

Wat zijn de demografische gegevens voor jongeren van 18-23 en 23-27 jaar (nu en in de toekomst)? (In tabellen staan andere verdelingen).

Deze gegevens zijn niet bekend bij meneer Scholten en tevens niet op korte termijn op te vragen.

Zijn de doelstellingen uit het plan van aanpak voor jongeren al behaald?

Wat wel/niet en waarom wel/niet?

Zie eerdere vraag. Er is nog aan toegevoegd dat ze meer met het Woonfonds willen doen. Mede om te voorkomen dat het potje komt te vervallen.

Wat zijn de toekomstige ontwikkelingen voor jongeren(huisvesting)? In het pva las ik iets over kantoren en bedrijventerreinen. Is dit wel dit niet veel te duur voor de corporaties?

Momenteel zijn er niet meer ontwikkelingen bekend dan aangegeven in het Plan van Aanpak. Kantoorpanden zijn inderdaad niet altijd even voordelig. Echter zien investeerders steeds meer in dat de panden niet snel meer aan bedrijven verhuurd zullen worden en woningcorporaties interessanter zijn.

Is er door de gemeente al bruikbare onderzoek gedaan naar jongeren(huisvesting)?

Niet meer dan bij mij al bekend is.

Zijn er concrete plannen om de jongerenhuisvesting verder te verbeteren? (los van het pva).

Momenteel is de gemeente concreet aan het kijken naar de mogelijkheden voor het bouwen van een jongerencomplex bij Voorweg Hoog/Laag. Hierbij zijn ze geïnspireerd door complexen in Amsterdam langs drukke wegen. Deze complexen zijn zo gebouwd dat de bewoners minder overlast hebben van het geluid.

Is er bekend hoe de woningvraag zich verhoudt tot het woningaanbod van jongeren?

Deze vraag kon meneer Scholten niet beantwoorden. Alleen dat er een tekort aan woningen is voor jongeren.

Zijn er documenten die ik kan gebruiken voor mijn onderzoek?

Meneer Scholten zal een aantal documenten naar mij e-mailen die ik kan gebruiken.

Heeft u het document: 'Woonbeleid en woonwensen jongeren in Haaglanden'? In het PVA (blz. 18) wordt hiernaar verwezen.

Heeft meneer Scholten zelf geschreven. Is een minder groot rapport dat het doet denken en is waarschijnlijk verloren gegaan bij overgaan naar anderen computer.

Mag ik contact met u of een collega opnemen als ik gedurende het onderzoek nog vragen heb?

Altijd.

II Jongerenenquête

De volgende vragen gaan over het zoeken naar een woning en hoe jij dit ervaren hebt.

1. Via welke weg heb je naar een woning gezocht? (Meerdere antwoorden mogelijk).

- ☐ De woonwinkel
- ☐ De woonkrant
- ☐ www.woonnet-haaglanden.nl
- ☐ www.vestia.nl
- ☐ www.jongeren.vestia.nl
- ☐ Site anderen corporaties
- ☐ Anders, namelijk:

2. Hoe lang heb je ingeschreven gestaan voordat je een woning toegewezen kreeg? (Graag afronden op hele jaren).

3. Hoeveel jaar hiervan ben je actief op zoek geweest?

4. Hoe heb je het zoeken naar een woning ervaren? (Meerdere antwoorden mogelijk).

- ☐ Ik had op korte termijn een woning
- ☐ Ik heb lang moeten wachten op een woning
- ☐ Mij was niet altijd duidelijk wat mijn mogelijkheden waren
- ☐ Anders, namelijk:

5. Waar was je tevreden over tijdens het zoeken?

6. Wat had je graag anders gezien?

7. Als je eerder aan een woning kon komen door deze te delen met (onbekenden) anderen zou je dit dan doen?

- ☐ Ja
- ☐ Nee, omdat:

8. Heb je wel eens na een bezichtiging een woning geweigerd?

- ☐ Nee
- ☐ Ja (graag aangeven welke woning en waarom)

9. In welke straat woon je?

10. Hoeveel kamers heeft jouw woning?

11. Is dit jouw eerste eigen huurwoning?

- ☐ Ja
- ☐ Nee, hiervoor heb ik op kamers gewoond
- ☐ Nee, ik kom uit een andere (huur)woning

12. Ben je tevreden over je huidige woning?

- ☐ Ja, hij voldoet aan mijn belangrijkste eisen
- ☐ Nee, te weinig kamers
- ☐ Nee, een te klein oppervlakte
- ☐ Nee, verkeerde locatie
- ☐ Nee, het volgende had ik graag anders gezien:

13. Hoe oud was je toen je op jezelf ging wonen?

14. Wat is de samenstelling van jouw huishouden? (Meerdere antwoorden mogelijk).

- ☐ Alleenwonend
- ☐ Met partner
- ☐ Met een vriend(in)
- ☐ Met kind(eren)

15. Wat is de reden dat je op jezelf bent gaan wonen? (Meerdere antwoorden mogelijk).

- ☐ Privacy, plek voor mezelf
- ☐ Moest het huis uit
- ☐ School
- ☐ Werk
- ☐ Samenwonen
- ☐ Zeg ik liever niet
- ☐ Anders, namelijk:

16. Waar heb je gewoond voordat je in deze huurwoning introk?

- ☐ Zoetermeer
- ☐ Anders, namelijk:

17. Hoe lang woon je al in deze woning? (Als je het niet zeker weet probeer dan een schatting te maken).

18. Als je de mogelijkheid had, had je dan een woning gekocht?

- ☐ Nee, ik wil niet kopen
- ☐ Ja, maar heb bewust eerst gehuurd
- ☐ Ja, maar heb het geld er niet voor
- ☐ Anders, namelijk:

19. Waar keek je naar bij het zoeken van een woning? (Meerdere antwoorden mogelijk).

- ☐ Oppervlak
- ☐ Aantal kamers
- ☐ Locatie
- ☐ Bereikbaarheid
- ☐ Faciliteiten
- ☐ Prijs
- ☐ Mogelijkheid tot huursubsidie
- ☐ Anders, namelijk:

20. Wat was voor jou de top drie van belangrijkste eisen?

- ☐ Oppervlak
- ☐ Aantal kamers
- ☐ Locatie
- ☐ Bereikbaarheid
- ☐ Faciliteiten
- ☐ Prijs
- ☐ Mogelijkheid tot huursubsidie
- ☐ Anders, namelijk:

21. In hoeverre voldoet jouw woning aan eerder genoemde eisen?

- ☐ Goed
- ☐ Voldoende
- ☐ Niet, het volgende ontbreekt:

22. Als je nu naar een woning zou zoeken wat zijn dan je belangrijkste eisen aan een woning? (Meerdere antwoorden mogelijk).

- ☐ Eerder genoemde top drie
- ☐ Oppervlak
- ☐ Aantal kamers
- ☐ Locatie
- ☐ Bereikbaarheid
- ☐ Faciliteiten
- ☐ Prijs
- ☐ Mogelijkheid tot huursubsidie
- ☐ Anders, namelijk:

23. Naar wat voor woning wens je in de toekomst te verhuizen?

- ☐ (Grotere) sociale huurwoning
- ☐ Vrije sector huurwoning
- ☐ Koopwoning

De volgende vragen gaan over de gemeente Zoetermeer.

24. Vind jij Zoetermeer geschikt voor jongeren?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

Omdat:

25. Welke Zoetermeerse wijk(en) vind jij het meest geschikt voor jongeren? (Meerdere antwoorden mogelijk).

- ☐ Buytenwegh
- ☐ Dorp
- ☐ Leyens
- ☐ Meerzicht
- ☐ Noordhove
- ☐ Oosterheem
- ☐ Palenstein
- ☐ Rokkeveen
- ☐ Seghwaert
- ☐ Stadscentrum

Omdat:

26. Wil jij in de toekomst in Zoetermeer blijven wonen?

- ☐ Ja
- ☐ Nee, ik verwacht te verhuizen uit Zoetermeer na jaar.

Omdat:

27. In welke wijk zou jij in de toekomst graag willen wonen? (Meerdere wijken mogelijk).

- ☐ Rokkeveen
- ☐ Palenstein
- ☐ Noordhove
- ☐ Stadscentrum
- ☐ Buytenwegh
- ☐ Seghwaert
- ☐ Meerzicht
- ☐ Dorp
- ☐ Oosterheem
- ☐ Leyens
- ☐ Niet van toepassing

28. Wat moet er in jouw ogen aan Zoetermeer veranderen (op jongerengebied)? (Meerdere antwoorden mogelijk).

- ☐ Meer uitgaansgelegenheden
- ☐ Meer winkels
- ☐ Betere openbaar vervoer voorzieningen binnen Zoetermeer
- ☐ Betere openbaar vervoer voorzieningen van Zoetermeer naar de grotere steden
- ☐ Anders, namelijk:

29. Welke verwachtingen heb jij van de gemeente op het gebied van jongerenhuisvesting?

30. Welke verwachtingen heb jij van Vestia Zoetermeer op het gebied van jongerenhuisvesting?

De volgende vragen zijn algemene vragen over jezelf.

31. Wat is je geslacht?

- ☐ Man ☐ Vrouw

32. Hoe oud ben je?

33. Hoe lang woon je al in Zoetermeer? (In jaren).

34. Wat is je hoogst genoten opleiding?

- ☐ Geen onderwijs/basisonderwijs
☐ LBO/VMBO/MAVO
☐ HAVO/VWO/Gymnasium
☐ MBO
☐ HBO
☐ Universitair

35. Wat doe je op dit moment? (Meerdere antwoorden mogelijk).

- ☐ Studeren
☐ Afstuderen
☐ Werken
☐ Werkzoekend
☐ Werkloos
☐ Anders, namelijk:

36. Wat is het gezamenlijk (indien samenwonend met partner) jaarinkomen van jouw huishouden?

- ☐ Tot €21.600
- ☐ €21.600 tot €25.400
- ☐ €25.400 tot €33.600
- ☐ Meer dan €33.600

37. Onderstaand vak kan gebruikt worden voor nuttige opmerkingen en tips met betrekking tot dit onderzoek.

Dit was de laatste vraag. Hartelijk dank voor het invullen van deze enquête.

III Verhuring naar aantal personen

Woonoppervlakte/ type	Omvang huishouden	
	Minimum aantal personen	Maximum aantal personen
Tot 50 m2	1	1 – 3
50 tot 80 m2, indien eengezinswoning/maisonnette	2	3 – 5
50 tot 80 m2, indien geen eengezinswoning/maisonnette	1	3 - 5
80 tot 110 m2	4	5 – 8
Vanaf 110 m2	6	geen

IV Verhuring naar inkomen

Huur/inkominstabel januari 2011 Zoetermeer (excl. hoogbouw uit 1967-74 & "kwetsbare" complexen).					Versie: 13-12-2010
Huishoudens- categorie:	1-persoonshuishoudens		meerpersoonshuishoudens		
leeftijd :	18-64	65 +	18-64	65 +	
Rekenhuur HT:	Minimum/maximum Fiscaal Jaarinkomen				
0 - € 361,66	max. 21.600	max. 21.600	max. 29.300	max. 29.300	
€ 361,67 - 517,64*	max. 25.400	max. 25.400	max. 33.600	max. 33.600	
€ 517,65* - 554,76*	min. 21.600 max. 33.600	max. 33.600	max. 33.600 #	max. 33.600	
€ 554,77* - 652,52	min. 25.400 max. 33.600	max. 33.600	min. 29.300 @ max. 44.000	max. 44.000	

* Bij woningen met energielabel A, B of C kunnen corporaties deze huurgrenzen € 30 (resp. 20/10) hoger leggen.

@ Bij DGW is de minimum inkomens grens € 33.600

Bij woningen die gelabeld worden vanaf 6 personen geldt een bovengrens van € 36.600.

Voor herstructureringskandidaten geldt tot € 652,52 geen minimum inkomen en een maximum inkomen van € 55.800.

Bij overige urgenten met hogere inkomens dan € 33.600 (een persoon) /€ 44.000 (meer personen) wordt tot een inkomen van € 55.800 tot de prijsgrens alleen urgentie verstrekt indien zij zich binnen hun zoekprofiel niet op korte termijn buiten de sociale sector kunnen redden.

Hoogbouw uit 1967-1974 (uitgezonderd galerijflats van Vestia in Palenstein en Driemanspolder)*				
Huishoudens- categorie:	1-persoonshuishoudens		meerpersoonshuishoudens	
leeftijd :	18-64	65 +	18-64	65 +
Rekenhuur HT	Minimum/maximum Fiscaal Jaarinkomen			
0 - € 361,66	max. 33.600	max. 33.600	max. 33.600	max. 33.600
€ 361,67 - 517,64	max. 33.600	max. 33.600	max. 44.000	max. 44.000
€ 517,65 - 554,76	nvt	nvt	max. 44.000	max. 44.000

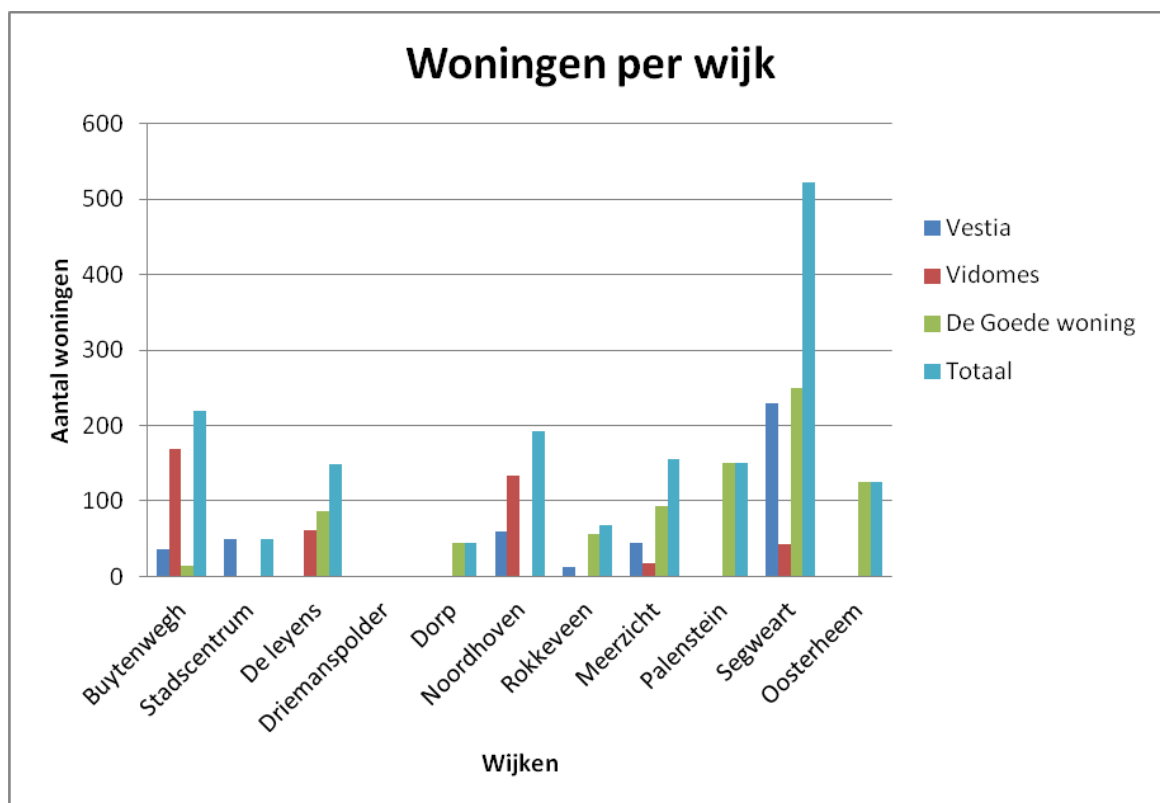
* Deze tabel is ook van toepassing op de dekwoningen van DGW in het dekkenplan BdL, bij Vidomes in Buytenwegh-Hovebuurt de complexen Intervam, Dijkwoningen & Rodes. Vanaf 2010 ook Buytenhaghe (= Bergmanstrook), Petuniatuin, 't SegheWaert (= Vaartdreef) en Albrandswaard (oud=2kamers) en de Boog/Griekenlandlaan.

Voor herstructureringskandidaten geldt tot € 652,52 geen minimum inkomen en een maximum inkomen van € 55.800.

Bij overige urgenten met hogere inkomens dan € 33.600 (een persoon) /€ 44.000 (meer personen) wordt tot een inkomen van € 55.800 tot de prijsgrens alleen urgentie verstrekt indien zij zich binnen hun zoekprofiel niet op korte termijn buiten de sociale sector kunnen redden.

lb, 26-04-11

V Wijkoverzicht jongerencomplexen Zoetermeer



VI Mutatie-, acceptatie- en populariteitsgraad per complex

Engelandlaan 202 (50 woningen)

Jaar	Populariteitsgraad	Acceptatiegraad	Mutatiegraad
2008	200	5,45	22,00%
2009	209	0,80	12,00%
2010	179	1,00	12,00%
Gemiddeld	196	2,41	15,33%

Paletsingel 453 (12 woningen)

Jaar	Populariteitsgraad	Acceptatiegraad	Mutatiegraad
2008	X	X	X
2009	103	0,50	16,67%
2010	102	0,25	25,00%
Gemiddeld	103	0,38	20,84%

Laveibos 547 (45 woningen)

Jaar	Populariteitsgraad	Acceptatiegraad	Mutatiegraad
2008	127	4,14	15,56%
2009	168	8,25	15,56%
2010	148	5,00	17,78%
Gemiddeld	148	5,80	16,30%

Leopoldhove 656 (36 woningen)

Jaar	Populariteitsgraad	Acceptatiegraad	Mutatiegraad
2008	X	X	42,86%
2009	X	X	22,22%
2010	X	X	19,44%
Gemiddeld	X	X	28,17%

Anemoontuin, Parkdreef, Velddreef 706 (110 woningen)

Jaar	Populariteitsgraad	Acceptatiegraad	Mutatiegraad
2008	98	3,17	17,07%
2009	131	3,41	17,08%
2010	98	2,00	5,09%
Gemiddeld	109	2,19	13,08%

Abrikozengarde, Akeleituin, Pruimengarde 714 (41 woningen)

Jaar	Populariteitsgraad	Acceptatiegraad	Mutatiegraad
2008	127	3,67	14,63%
2009	131	4,00	17,07%
2010	100	7,25	7,32%
Gemiddeld	119	4,97	13,01%

Vijverdreef 740 (30 woningen)

Jaar	Populariteitsgraad	Acceptatiegraad	Mutatiegraad
2008	117	0,75	13,79%
2009	153	9,00	17,24%
2010	83	8,13	13,79%
Gemiddeld	118	5,96	14,94%

Veenwortelvaart 777 (34 woningen)

Jaar	Populariteitsgraad	Acceptatiegraad	Mutatiegraad
2008	116	0,50	14,71%
2009	186	5,71	22,86%
2010	111	6,21	34,29%
Gemiddeld	138	4,14	23,95%

Vuurdoornpark, Parkdreef 778 (17 woningen)

Jaar	Populariteitsgraad	Acceptatiegraad	Mutatiegraad
2008	134	3,00	23,53%
2009	155	1,00	5,88%
2010	93	5,22	41,18%
Gemiddeld	127	3,07	23,53%

Nervilijn 834 (59 woningen)

Jaar	Populariteitsgraad	Acceptatiegraad	Mutatiegraad
2008	122	0,27	18,64%
2009	138	0,45	18,64%
2010	69	0,93	22,03%
Gemiddeld	110	0,55	19,77%

VII Slaagkansen corporaties

2007

Slaagkans achteraf per huishoudgrootte & leeftijdsklasse

	18-22	23-26	27-34	35-44	45-54	55-64	65+	Totaal
1	3,5 %	2,8 %	1,9 %	3,2 %	4,9 %	12,6 %	12,2 %	5,9 %
2	2,0 %	3,2 %	2,9 %	3,7 %	6,5 %	17,4 %	12,3 %	6,9 %
3		0,9 %	4,0 %	1,8 %	3,1 %	5,1 %		3,0 %
4			1,1 %	3,9 %				2,5 %
5				1,2 %	3,3 %			2,3 %
6				2,3 %	2,4 %			2,3 %
7			8,3 %					8,3 %
8								
9								
10								
	2,8 %	2,3 %	3,7 %	2,7 %	4,1 %	11,7 %	12,3 %	4,5 %

	Doelgroep BBSH	aantal	Niet- Doelgroep	aantal	Niet in te delen	Totaal	Aantal
18-22	6,7 %	256	3,1 %	29	4	4,9 %	289
23-26	5,1 %	120	3,4 %	49		4,2 %	170
27-34	5,9 %	158	3,0 %	50	1	4,5 %	209
35-44	7,2 %	203	5,3 %	75	2	6,3 %	280
45-54	9,0 %	128	7,6 %	60	4	8,3 %	192
55-64	18,8 %	124	12,6 %	57		15,7 %	181
65+	27,0 %	130	26,2 %	100	3	26,6 %	233
	11,4 %	1119	8,7 %	420	15	10,1 %	1554

	VST017 - Vestia		VST092 - Vidomes		VST121 - De Goede		Totaal	
	Slaagkans	aantal	Slaagkans	aantal	Slaagkans	aantal	Slaagkans	aantal
18-22	2,8 %	74	3,2 %	106	3,1 %	109	3,0 %	289
23-26	2,5 %	52	2,5 %	70	2,0 %	48	2,3 %	170
27-34	2,5 %	59	2,6 %	83	2,5 %	67	2,5 %	209
35-44	2,8 %	64	3,0 %	93	4,5 %	123	3,4 %	280
45-54	4,2 %	50	4,4 %	68	5,2 %	74	4,6 %	192
55-64	12,6 %	71	9,1 %	67	7,3 %	43	9,6 %	181
65+	12,1 %	38	24,6 %	154	10,8 %	41	15,8 %	233
Gemid.	5,6 %	408	7,1 %	641	5,1 %	505	5,9 %	1554

Slaagkans achteraf per huishoudgrootte & leeftijdsklasse

	18-22	23-26	27-34	35-44	45-54	55-64	65+	Totaal	Aantal
1	4,2 %	3,8 %	2,6 %	2,7 %	2,9 %	14,6 %	14,4 %	4,7 %	205
2	1,6 %	3,8 %	2,1 %	5,6 %	4,3 %	7,8 %	17,6 %	4,3 %	139
3		1,8 %	1,2 %	3,3 %	3,6 %	1,4 %	11,1 %	2,3 %	60
4		1,6 %	0,8 %	2,1 %	1,9 %	1,9 %		1,6 %	26
5			1,8 %	2,4 %	1,0 %			1,8 %	11
6				2,5 %		12,5 %		2,5 %	4
7									0
8									0
9									0
10									0
	2,9 %	2,8 %	1,7 %	3,1 %	2,8 %	7,6 %	14,4 %	2,9 %	4,8 %

	Doelgroep BBSH	aantal	Niet- Doelgroep	aantal	Niet in te delen	Totaal	Aantal
1	5,0 %	173	3,8 %	32		4,7 %	205
2	3,7 %	91	6,2 %	48		4,3 %	139
3	2,5 %	49	1,9 %	11		2,3 %	60
4	1,1 %	13	2,4 %	13		1,6 %	26
5	1,2 %	5	3,1 %	6		1,8 %	11
6	4,1 %	4				2,5 %	4
7							0
8							0
9							0
10							0
	2,9 %	335	3,5 %	110		2,9 %	445

	VST017 - Vestia		VST092 - Vidomes		VST121 - De Goede		Totaal	
	Slaagkans	aantal	Slaagkans	aantal	Slaagkans	aantal	Slaagkans	aantal
18-22	3,3 %	92	2,4 %	88	3,6 %	127	3,1 %	307
23-26	3,2 %	75	2,4 %	83	4,5 %	141	3,4 %	299
27-34	1,7 %	48	2,3 %	92	2,5 %	86	2,2 %	226
35-44	3,2 %	84	2,5 %	82	2,8 %	89	2,8 %	255
45-54	3,1 %	43	2,8 %	48	3,4 %	56	3,1 %	147
55-64	9,2 %	54	10,3 %	73	3,7 %	21	7,7 %	148
65+	15,3 %	49	24,1 %	136	7,8 %	21	15,7 %	206
Gemid.	5,6 %	445	6,7 %	602	4,1 %	541	5,4 %	1588

Slaagkans achteraf per huishoudgrootte & leeftijdsklasse

	18-22	23-26	27-34	35-44	45-54	55-64	65+	Totaal	Aantal
1	3,5 %	2,8 %	1,9 %	3,2 %	4,9 %	12,6 %	12,2 %	5,9 %	167
2	2,0 %	3,2 %	2,9 %	3,7 %	6,5 %	17,4 %	12,3 %	6,9 %	146
3		0,9 %	4,0 %	1,8 %	3,1 %	5,1 %		3,0 %	53
4			1,1 %	3,9 %				2,5 %	30
5				1,2 %	3,3 %			2,3 %	8
6				2,3 %	2,4 %			2,3 %	3
7			8,3 %					8,3 %	1
8									0
9									0
10									0
	2,8 %	2,3 %	3,7 %	2,7 %	4,1 %	11,7 %	12,3 %	4,5 %	408

	Doelgroep BBSH	aantal	Niet- Doelgroep	aantal	Niet in te delen	Totaal	Aantal
18-22	6,7 %	256	3,1 %	29	4	4,9 %	289
23-26	5,1 %	120	3,4 %	49		4,2 %	170
27-34	5,9 %	158	3,0 %	50	1	4,5 %	209
35-44	7,2 %	203	5,3 %	75	2	6,3 %	280
45-54	9,0 %	128	7,6 %	60	4	8,3 %	192
55-64	18,8 %	124	12,6 %	57		15,7 %	181
65+	27,0 %	130	26,2 %	100	3	26,6 %	233
	11,4 %	1119	8,7 %	420	15	10,1 %	1554

	VST017 - Vestia		VST092 - Vidomes		VST121 - De Goede		Totaal	
	Slaagkans	aantal	Slaagkans	aantal	Slaagkans	aantal	Slaagkans	aantal
18-22	2,8 %	74	3,2 %	106	3,1 %	109	3,0 %	289
23-26	2,5 %	52	2,5 %	70	2,0 %	48	2,3 %	170
27-34	2,5 %	59	2,6 %	83	2,5 %	67	2,5 %	209
35-44	2,8 %	64	3,0 %	93	4,5 %	123	3,4 %	280
45-54	4,2 %	50	4,4 %	68	5,2 %	74	4,6 %	192
55-64	12,6 %	71	9,1 %	67	7,3 %	43	9,6 %	181
65+	12,1 %	38	24,6 %	154	10,8 %	41	15,8 %	233
Gemid.	5,6 %	408	7,1 %	641	5,1 %	505	5,9 %	1554

Slaagkans achteraf per huishoudgrootte & leeftijdsklasse

	18-22	23-26	27-34	35-44	45-54	55-64	65+	Totaal	Aantal
1	3,3 %	3,4 %	2,3 %	3,6 %	6,9 %	14,4 %	29,7 %	9,1 %	216
2	2,3 %	4,2 %	4,0 %	5,9 %	6,6 %	11,0 %	26,9 %	8,7 %	212
3		1,4 %	2,6 %	3,4 %	4,9 %	10,4 %		4,5 %	77
4	2,0 %	0,5 %	2,6 %	4,0 %	2,8 %			2,4 %	45
5		3,1 %		4,0 %	2,3 %			3,1 %	20
6				3,8 %				3,8 %	2
7			25,0 %	5,9 %				15,4 %	2
8									0
	2,5 %	2,5 %	7,3 %	4,4 %	4,7 %	11,9 %	28,3 %	6,7 %	574

	Doelgroep BBSH	aantal	Niet- Doelgroep	aantal	Niet in te delen	Totaal	Aantal
18-22	3,1 %	75	0,5 %	2	1	1,8 %	78
23-26	3,6 %	59	2,0 %	15		2,8 %	74
27-34	2,3 %	42	3,9 %	37		3,1 %	79
35-44	4,2 %	78	3,7 %	26		4,0 %	105
45-54	4,4 %	42	6,9 %	28		5,6 %	70
55-64	10,1 %	39	13,7 %	26		11,9 %	65
65+	26,9 %	75	27,7 %	28		27,3 %	103
	7,8 %	410	8,3 %	162	2	8,1 %	574

	VST017 - Vestia		VST092 - Vidomes		VST121 - De Goede		Totaal	
	Slaagkans	aantal	Slaagkans	aantal	Slaagkans	aantal	Slaagkans	aantal
18-22	2,8 %	78	2,5 %	93	3,0 %	107	2,8 %	278
23-26	3,1 %	74	2,3 %	74	1,7 %	42	2,4 %	190
27-34	2,9 %	79	2,0 %	69	2,1 %	56	2,3 %	204
35-44	4,1 %	105	2,7 %	83	2,5 %	68	3,1 %	256
45-54	5,1 %	70	4,4 %	72	3,3 %	45	4,3 %	187
55-64	11,3 %	65	8,7 %	61	3,7 %	19	7,9 %	145
65+	27,2 %	103	24,1 %	137	6,8 %	19	19,4 %	259
Gemid.	8,1 %	574	6,7 %	589	3,3 %	356	6,0 %	1519

VIII Starterslening

6 miljoen beschikbaar voor voortzetten starterslening

Door: Hélène Ouwerkerk

ZOETERMEER - De gemeente Zoetermeer verlengt de hulp aan starters op de huizenmarkt. Het college van B & W heeft besloten om een nieuw budget van 6 miljoen euro beschikbaar te stellen voor startersleningen. Het budget is bedoeld voor twee jaar. Dit heeft wethouder Edo Haan (onder andere bouwen en wonen) donderdag 6 januari laten weten tijdens het nieuwjaarsontbijt van Onze Zoetermeerse Bouwsociëteit (OZB). Tijdens deze bijeenkomst benadrukte Haan het belang van de Starterslening om jongeren voor de stad te behouden.

Het college hoopt door het voortzetten van de startersleningen meer jonge mensen voor Zoetermeer te behouden voor de stad. Nu ziet Zoetermeer jaarlijks een groot aantal jongeren uit Zoetermeer vertrekken. Van de 32 grootste Nederlandse steden is in Zoetermeer het vertrek van jongeren het grootst. Ook steden als Lelystad, Velsen, Ede en Apeldoorn zien jonge mensen uit hun stad vertrekken. Dit in tegenstelling tot steden als Utrecht, Groningen, Delft en Amsterdam die juist een aanwas van jongeren hebben. Wethouder Edo Haan bevestigt dat dit komt omdat dit studentensteden zijn. “Maar om nou helemaal onderaan te bungelen. Wij kunnen best in de middenmoot zitten”, vindt hij. Volgens Haan kan de starterslening een goed instrument zijn om jongeren te stimuleren om zich in Zoetermeer te vestigen. Als zij in Zoetermeer wel een woning kunnen kopen dan kan dat een reden zijn om niet te verhuizen. Daarnaast moeten er volgens de wethouder dan ook wel meer woningen voor jongeren worden gebouwd. Tijdens het ontbijt van de OZB deed Haan dan ook een dringend beroep op de bouwsector om hier actief naar te kijken. “Dat is de uitdaging waar wij voor staan”, aldus Haan.

Starterslening

De gemeente is vanaf oktober 2006 gestart met de starterslening. De lening kwam direct goed op gang en voorzag duidelijk in een behoefte want inmiddels zijn er ruim 200 startersleningen verstrekt. Juist vanwege deze goede resultaten waren voor het college de reden om opnieuw budget beschikbaar te stellen en hiermee de starterslening in 2011 en 2012 voort te zetten. Met het bedrag van 6 miljoen kan de gemeente ongeveer 150 leningen verstrekken. De Starterslening is bedoeld voor jongeren tussen de 20 en 30 jaar. Belangrijkste criterium is dat men een woning koopt die niet duurder is dan 185.000 euro. “Hierdoor wordt de doorstroming bevorderd”, aldus Haan. “Zeker nu het voor starters moeilijker wordt gemaakt om een hypotheek te krijgen, is de starterslening heel belangrijk hierin.”