

Starters op de woningmarkt in kleine Overijsselse kernen  
*'nulmeting Bornerbroek'*



## Nulmeting Bornerbroek

Op maandag 26 november vond de eerste bijeenkomst in Bornerbroek plaats. Thijs Elderink en Neeltje Bleumink-Bults hebben daar namens de OVKK een presentatie gegeven. Door gebruik te maken van het programma Mentimeter waren zij in staat om tegelijkertijd ook een inventarisatie uit te voeren.

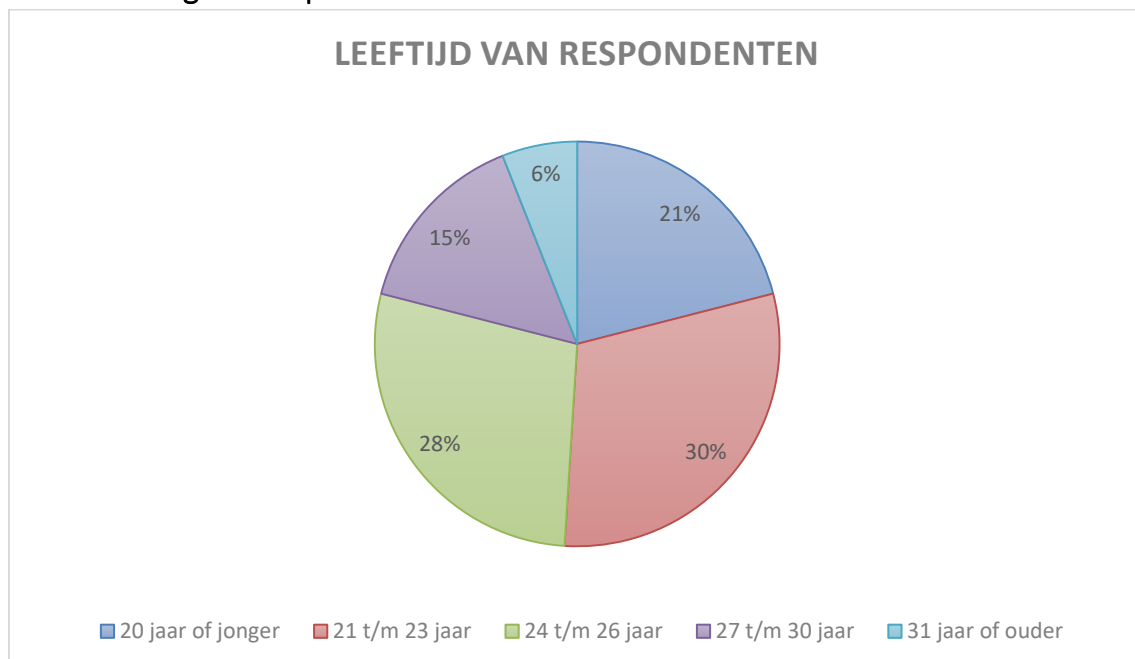
Bij de bijeenkomst waren 67 mensen aanwezig, waarvan om en nabij 50 jongeren. Een mooie opkomst voor een kern van +/- 1800 inwoners. De stemming was goed, er werd enthousiast gereageerd op de wijze van presenteren/inventariseren. Dit blijkt onder andere uit de vele reacties na afloop van de presentatie. Een eerste avond in het project kan gezien worden als een soort 'nulmeting'. Vervolgens zullen we met geïnteresseerden verder in gesprek gaan om de wensen en behoeften verder af te pellen. Zodoende willen we toewerken naar een concrete wensen en behoeftebeeld van de jongeren in Bornerbroek.

## Reacties op presentatie

De reacties op de presentatie/inventarisatie waren goed. We hebben veel positieve reacties mogen ontvangen na afloop van de presentatie als tijdens de presentatie. De aanwezigen hadden de mogelijkheid om gedurende de presentatie aan te geven of zij erg tevreden (hartje), tevreden (duimpje omhoog) of ontevreden (duimpje omlaag) waren. Het aantal reacties per vraag varieert. Gemiddeld gezien hebben van de 67 aanwezigen, 47 personen actief meegedaan aan de inventarisatie.

Aan het begin van de presentatie waren 2 personen erg tevreden, 27 personen tevreden en 1 persoon ontevreden. Gedurende de presentatie waren 3 personen erg tevreden en 20 personen tevreden. Een daling van het aantal tevreden personen, net zoals een daling van het aantal ontevreden personen (van 1 naar 0). Aan het einde van de presentatie waren 10 personen erg tevreden, 18 personen tevreden en 1 persoon ontevreden. De groep tevreden personen is met ongeveer 10 personen gedaald, terwijl de groep erg tevreden met 8 personen gestegen is. Het aantal ontevreden personen stond op 1. Hieruit kunnen we vaststellen dat de aanwezigen zeer positief reageren op het project.

## Samenstelling van respondenten



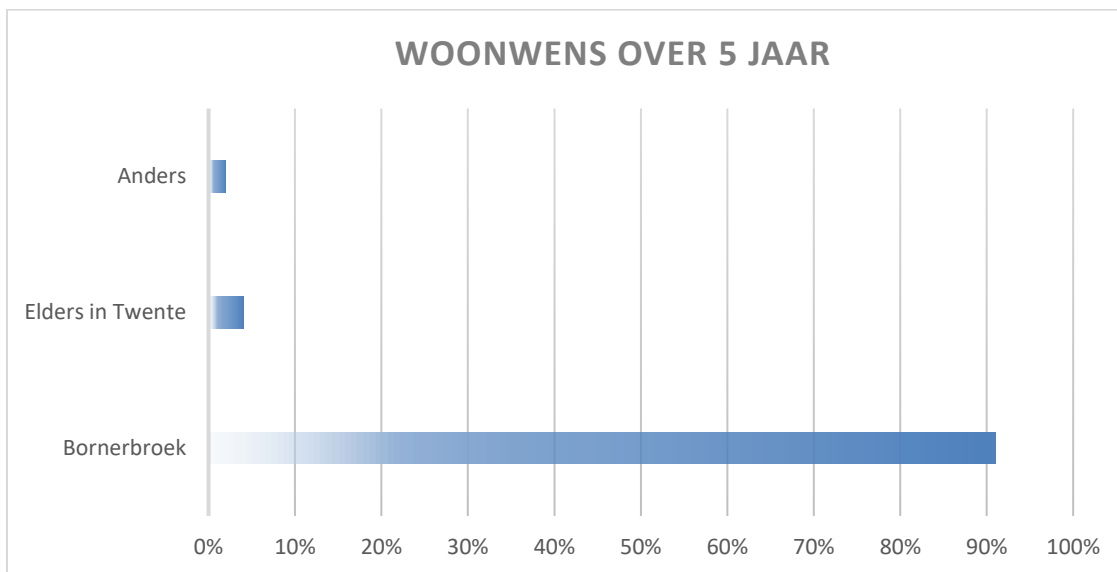
Figuur 1 leeftijdscategorie respondenten

Van de 47 personen die actief meededen aan de presentatie was 21% 20 jaar of jonger, 30% 21 tot en met 23 jaar, 28% 24 tot en met 26 jaar, 15% 27 tot en met 30 jaar en 6% is ouder dan 30 jaar. Hieruit kunnen we concluderen dat de respondenten een gedegen vertegenwoordiging van de jongeren in Bornerbroek zijn.

Op de vraag: wat doe je in het dagelijkse leven hebben 32 personen werkend als antwoord aangegeven en 16 student. Alvorens het stellen van de vraag heeft de presentator, ten behoeve van de validiteit, de definitie 'werkend' afgebakend.

32 personen geven aan op dit moment bij hun ouders te wonen. 1 persoon is uitwonend, 15 wonen in hun eigen huis, waarvan 8 in een koopwoning en 7 in een huurwoning.

31 personen geven aan binnen nu en 3 jaar te willen verhuizen. Opmerkelijk is dat 13 van de 15 jongeren die op dit moment een eigen huis hebben aangegeven binnen nu en 3 jaar te willen verhuizen. De verdeling koop – huur is daarin nagenoeg gelijk.



Figuur 2 Waar zie jij jezelf wonen over 5 jaar?

Maar liefst 91% van de respondenten (43) geeft aan dat zij zichzelf over vijf jaar in Bornerbroek zien wonen. De andere respondenten geven voorkeur aan een andere plek in Twente of Nederland. Nagenoeg alle respondenten markeren familie, vrienden en 'gezelligheid van het dorp' als meest belangrijke reden om in Bornerbroek te blijven wonen. Werk wordt enkele keren als reden aangegeven.

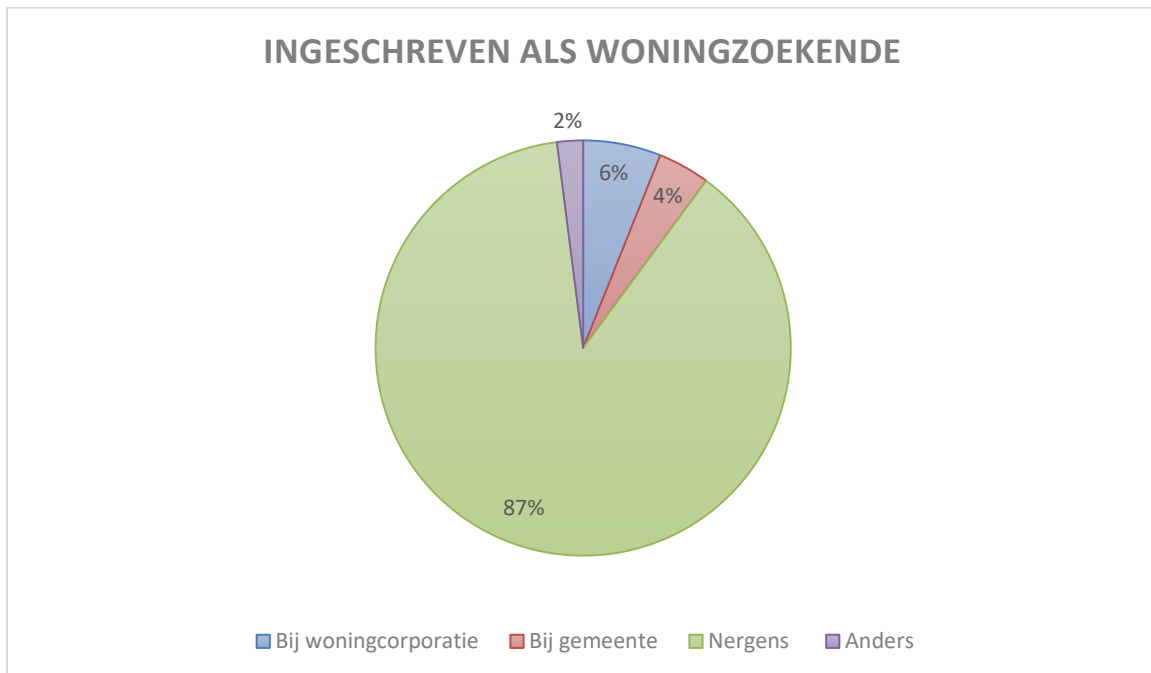


Afbeelding 1 Redenen om in Bornerbroek te blijven wonen

28 respondenten geven aan dat zij de avond bezoeken om zich voor te bereiden op (toekomstige) toetreding tot de woningmarkt. 8 respondenten willen informatie ophalen, 1 wil er informatie brengen en 5 respondenten geven aan een concrete woningzoekende te zijn.

## Woning zoeken

Op dit moment staan er 3 respondenten in geschreven bij de woningcorporatie en 2 bij de gemeente (voor een kavel). 41 respondenten geven aan dat zij op dit moment nergens staan ingeschreven als woningzoekende.



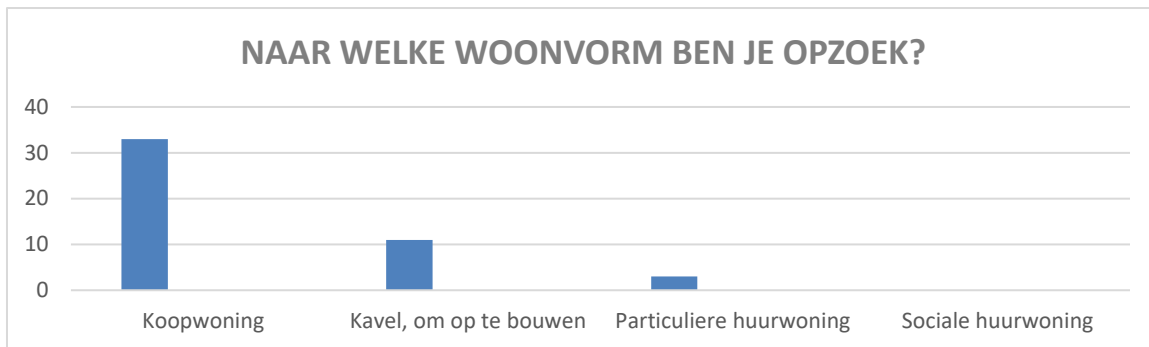
Figuur 3 Woningzoekende respondenten

De respondenten verdiepen zich veelal via het internet in de woningmarkt van Bornerbroek. Zo geeft 87% van de respondenten (40 personen) aan zich middels internet verdiept te hebben in de woningmarkt van Bornerbroek. 1 respondent is op gesprek geweest bij de gemeente. 5 respondenten hebben deze vraagstelling met anders of niet van toepassing beantwoord. 10 respondenten geven aan dat zij al eens gereageerd hebben op een koopwoning. 6 personen hebben gereageerd op een huurwoning, waarvan 1 op sociale huur en 5 op particuliere huur. 31 respondenten geven aan dat dit voor hen nog niet van toepassing is.

Bij het zoeken van een woning loopt het gros van de respondenten aan tegen te weinig betaalbaar aanbod. Daarnaast geven zij aan dat woningen die te koop staan, verkocht worden zonder dat deze op Funda, of een soortgelijke website, komen. Het gebrek aan informatie over deze woningen wordt door de jongeren als belemmering aangestipt.

## Woningsoort

33 van de respondenten geeft aan op zoek te zijn naar een koopwoning. 11 respondenten zijn op zoek naar een kavel om een woning op te bouwen. 3 respondenten zoeken een particuliere huurwoning. De optie sociale huurwoning is door niemand aangevinkt als mogelijke optie.



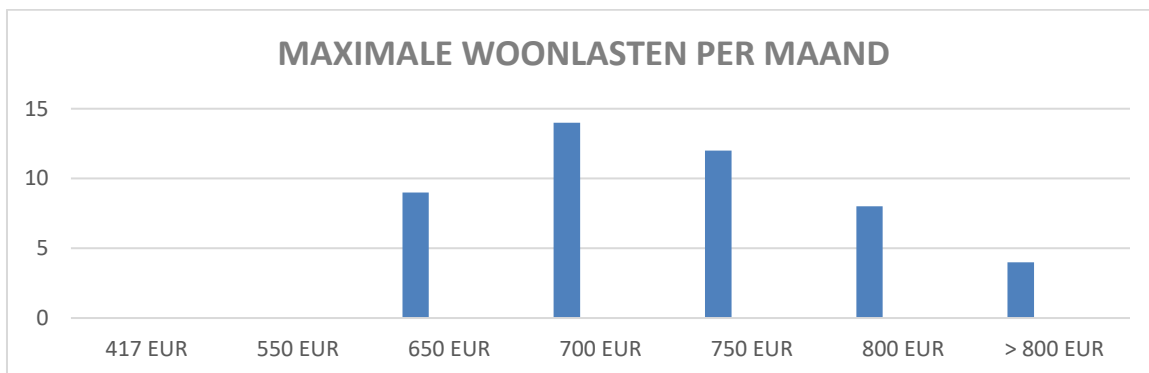
Figuur 4 Woonvormen respondenten

De mening van de respondenten over de woningmarkt in Bornerbroek is nagenoeg uniform. De huidige woningen in Bornerbroek zijn te duur. De respondenten stellen dat er te weinig aanbod is in de categorie 'goedkope' starterswoningen.

Op de vraag hoeveel ben jij bereid te betalen voor je woning per maand wordt verschillend geantwoord.

- 0 respondenten geven aan maximaal €417,- per maand te willen betalen;
- 0 respondenten geven aan maximaal €550,- per maand te willen betalen;
- 9 respondenten geven aan maximaal €650,- per maand te willen betalen;
- 14 respondenten geven aan maximaal €700,- per maand te willen betalen;
- 12 respondenten geven aan maximaal €750,- per maand te willen betalen;
- 8 respondenten geven aan maximaal €800,- per maand te willen betalen;
- 4 respondenten geven aan €800,- of meer per maand te willen betalen;

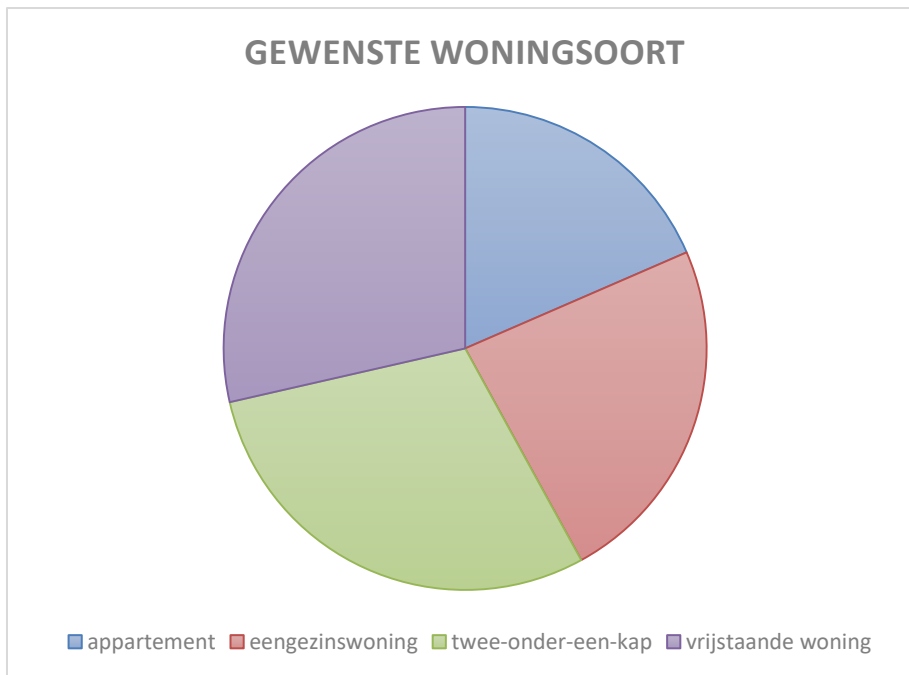
Gemiddeld gezien willen de respondenten +/- €750,- per maand betalen voor een woning.



Figuur 5 Maximale woonlasten per maand

De volgende vier woningtypes zijn voorgelegd aan de respondenten: appartement, eengezinswoning, twee-onder-een-kap en een vrijstaande woning. De respondenten hebben de woningtypes een cijfer gegeven op een schaal van 1 t/m 5. Het woningtype appartement scoort het slechtst met een score van 2.2. Daaropvolgend scoort de eengezinswoning een 2.8. Een vrijstaande woning scoort een 3.4 en het woningtype twee-onder-een-kap scoort een 3.8.

De gemiddelde prijs van een koopwoning in Bornerbroek is €312.795,- (Weetmeer Buurtkompas, 2018). Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger in Bornerbroek is €29.500,- (Bijsterveld, 2018). Meerdere bronnen, waaronder de Rabobank, wijzen uit dat de maximale hypotheek, met een salaris van €29.500,- (inclusief partner met soortgelijk inkomen), om en nabij €270.000 ligt. De netto maandlasten in die situatie bedragen +/- €850,-. De koper zal ongeveer €45.000,- aan eigen vermogen moeten inbrengen. Een kanttekening bij deze is situatieschets is echter dat het gemiddelde inkomen berekend wordt over alle categorieën inkomensontvangers, dit varieert van starters tot bijna gepensioneerden.



Figuur 6 In welke woningsoort zie jij jezelf over 5 jaar wonen

## Conclusie

Het project werd enthousiast ontvangen in Bornerbroek. De aanwezigen zijn nagenoeg allemaal tevreden over de wijze van werken. Zowel tijdens als na afloop van de presentatie werd positief gereageerd.

De aankomende drie jaar gaat het grotendeel van de jongeren in Bornerbroek op zoek naar een woning. Zij zijn nagenoeg allemaal op zoek naar een koopwoning. Het liefst in de categorie twee-onder-een-kap of vrijstaande woning. Hiervoor zijn zij bereid om maximaal €750,- per maand te betalen.

Kijkende naar de situatieschets van de woningmarkt in Bornerbroek kan gesteld worden dat de jongeren hun mogelijkheden op de lokale woningmarkt op dit moment niet scherp hebben. De wens om in een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning te wonen strookt niet met de gewenste maximale maandlasten. Dit staat los van de mogelijkheden met betrekking tot een hypotheek.

Het gebrek aan betaalbare woningen voor jongeren maakt de positie van starters extra complex. Het aandeel huurwoningen is beperkt, daarnaast wordt huren veelal in een negatieve context geplaatst. Jongeren zien huren als weggegooid geld. Geld wat ze, in een thuiswonende situatie, kunnen sparen.

## Vervolg

Allereerst worden de resultaten met zowel het Plaatselijke Belang als de gemeente besproken. Zodoende willen we peilen of de gegevens bij de gemeente overeenkomen met de wensen en behoeften van de jongeren. Vervolgens zullen we een verdiepend gesprek met de jongeren aangaan om bepaalde punten verder te concretiseren. Op dit moment kunnen bepaalde uitkomsten nog niet geduid worden. Taak is om in het vervolgproces te achterhalen welke wensen, behoeften en meningen er ten grondslag liggen aan bepaalde keuzes (denk hierbij bijvoorbeeld aan het woningtype). Daarnaast wordt er een gesprek met jongeren over de huurmarkt gearrangeerd. Zo willen we het gesprek over het imago van de huurmarkt voeren, maar ook over de mogelijkheden en kansen die een huurwoning biedt.

Nadat de wensen en behoeften van de jongeren geconcretiseerd zijn, wordt de woningvraag geformuleerd. Als er jongeren met een concrete behoefte zijn, die willen meewerken/-denken aan dit project zullen we vervolgens exploreren welke mogelijke opties er zijn. Hiervoor zullen we in gesprek gaan met het Plaatselijke Belang, de gemeente en de woningstichting. Samen gaan we kijken naar mogelijkheden om die vraag te beantwoorden. Ook gaan we het gesprek aan met partijen die het vervolgproject wellicht kunnen trekken.

Het resultaat van dit project is een infographic met een beknopt onderbouwend rapport waarin de wensen en behoeften van jongeren, mogelijke opties om de woningvraag te beantwoorden en betrokken partijen die daaraan mee willen werken worden weergegeven.