

De woningmarkt in Goirle 2010-2015; jongeren die terug willen keren

Woonbehoefte van jongeren die terug willen verhuizen naar de gemeente Goirle

De woningmarkt in Goirle 2010-2015; jongeren die terug willen keren

Woonbehoefte van jongeren die terug willen verhuizen naar de gemeente
Goirle

januari 2011

COLOFON

Samenstelling

Wim Vos

Annelieke van den Heuvel

Vormgeving binnenwerk

Secretariaat SGBO

Druk

SGBO

SGBO

Onderzoek > Advies > Implementatie

Postbus 10242

2501 HE Den Haag

SGBO 157033

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van SGBO.

Aan de totstandkoming van deze publicatie is de grootst mogelijke zorg besteed. SGBO kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend.

INHOUDSOPGAVE	1	Aanleiding en doel	1
	1.1	Respons	1
	1.2	Van steekproef naar uitkomsten op het niveau van de hele gemeente	1
	2	De jongeren	2
	2.1	Achtergrond kenmerken jongeren	2
	2.2	Redenen om Goirle te verlaten	2
	2.3	Terugkeer naar Goirle	3
	2.4	Gewenste woning en woonomgeving	3

1 Aanleiding en doel

In oktober 2010 heeft SGBO in opdracht van de gemeente Goirle het woonbehoefteonderzoek in de gemeente afgerond. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een groep jongeren is (595 jongeren) die de gemeente destijds heeft verlaten en die, volgens hun ouders, graag willen terugkeren naar de gemeente Goirle.

Om meer zicht te krijgen op de woonwensen van deze groep jongeren heeft het gemeentebestuur aan SGBO de opdracht gegeven om een aanvullend onderzoek te houden. Dit rapport bevat de uitkomsten van het aanvullende onderzoek dat onder die jongeren is gehouden.

In deze rapportage zijn de gegevens van het onderzoek, daar waar mogelijk en wenselijk, gesplitst in de uitkomsten voor de kernen Goirle en Riel.

1.1 Respons

In totaal zijn voor dit aanvullende onderzoek allereerst de 44 ouders benaderd die in het hoofdonderzoek hebben aangegeven dat ze kinderen hebben die zijn verhuisd naar elders en die volgens de ouders graag naar de gemeente terug willen keren. Van deze 44 ouders zijn er uiteindelijk 37 bereikt.¹ Hiervan hebben vijf ouders kinderen die inmiddels al terug zijn verhuisd naar Goirle en hebben vijf ouders kinderen die zich inmiddels definitief elders hebben gevestigd. Uiteindelijk zijn van 27 ouders in totaal 29 kinderen gebeld.

De bereidheid om mee te werken aan dit aanvullende onderzoek was zowel onder de ouders als onder de kinderen goed. Dat het onderwerp leeft onder de doelgroep blijkt ook uit het feit dat 86% van de jongeren aangeeft dat de gemeente hen een uitnodiging mag sturen voor een bijeenkomst om naar aanleiding van de uitkomsten van dit vervolgonderzoek te praten met de jongeren waarom ze wel of niet willen terugkeren naar de gemeente en hun woonwensen.

1.2 Van steekproef naar uitkomsten op het niveau van de hele gemeente

De resultaten van de enquête zijn in twee stappen opgehoogd naar het werkelijke aantal kinderen dat terug wil keren naar de gemeente Goirle. Deze extrapolatiefactor bestaat uit de factor die nodig is om de 37 bereikte ouders op te hogen naar de 44 ouders uit het hoofdonderzoek en uit de factor die nodig is om die 44 respondenten vervolgens op te hogen naar het werkelijke aantal huishoudens in de gemeente per 1 januari 2010 (dit is de factor die ook in het hoofdonderzoek is toegepast). In deze rapportage zijn die geëxtrapoleerde – dus voor de gehele gemeente geldende – aantallen vermeld.

¹ De overige zeven ouders zijn een aantal keren gebeld, maar gaven geen gehoor.

2 De jongeren

Dit hoofdstuk gaat over de jongeren die Goirle destijds hebben verlaten en graag naar de gemeente willen terugkeren. Daar waar in dit hoofdstuk over ‘jongeren’ wordt gesproken, wordt bedoeld de kinderen van de ouders die in het hoofdonderzoek zijn benaderd. Deze jongeren wonen reeds zelfstandig. Het zijn dus geen starters op de woningmarkt.

2.1 Achtergrond kenmerken jongeren

De meeste jongeren die voor dit aanvullende onderzoek zijn gesproken, wonen in Tilburg (72%). Van de overige respondenten komt ongeveer de helft uit de rest van Noord-Brabant en de andere helft woont elders.

De jongeren zijn nu gemiddeld 34 jaar oud. Hun leeftijd loopt uiteen van 24 tot 41 jaar. Gemiddeld zijn ze 8,5 jaar weg uit Goirle, variërend van één jaar tot 20 jaar. Toen de respondenten nog in Goirle woonden, woonde 68% in de kern Goirle en 32% in Riel.

Het overgrote deel van de huishoudens bestaat uit twee tot vier personen. Zoals in de volgende tabel is te zien, betreft het voornamelijk echtparen/partners met kinderen.

Tabel 1 Type huishoudens

Huishouden	Aantal	In %
Echtpaar/partners zonder kinderen	103	21%
Echtpaar/partners met kind(eren)	325	66%
Eenouder met kind(eren)	17	3%
Anders	51	10%
Totaal	496	100%

Slechts een klein gedeelte van de jongeren (10%) staat nu ingeschreven als woningzoekende in de gemeente Goirle. Bij het vertrek uit de gemeente destijds, was dat 20%.

69% van de jongeren die terug willen, heeft een brutojaarkomen van meer dan € 33.000, 14% heeft een inkomen rond € 33.000 en 17% heeft een inkomen onder die grens.

2.2 Redenen om Goirle te verlaten

De meest door de jongeren genoemde redenen om destijds elders te gaan wonen, waren het vinden van werk of studie of het kunnen vinden van een zelfstandige woonruimte (of om zelfstandig te kunnen wonen, of om samen te gaan wonen). Ook de (te) hoge kosten van een woning in Goirle werden een aantal keren als reden genoemd om Goirle te verlaten.

2.3 Terugkeer naar Goirle

In totaal willen er 393 van de 496 jongeren (79%) binnen vijf jaar terugkeren naar Goirle. Driekwart van hen zegt dit binnen drie jaar te willen. In de volgende tabel is te zien naar welke kern ze willen.

Tabel 2 Gewenste kern Goirle

Kern	Aantal	In %
Goirle	273	69%
Riel	120	31%
Totaal	393	100%

Uit deze tabel blijkt dat de meeste jongeren een woning willen in de kern Goirle (69%). Voor de meeste jongeren (86%) is dit ook de kern waar ze vandaan komen.

De jongeren die terug willen naar de gemeente Goirle, willen terug naar de rust en de ruimte en de gezelligheid van het dorp. De belangrijkste redenen om naar Goirle terug te keren zijn het dorpsse, het woonklimaat, de rust en de ruimte, de kindvriendelijkheid, familie en vrienden.

Niet alle jongeren willen terug naar de gemeente Goirle. Als redenen om niet terug te verhuizen noemen ze de crisis, het elders gesetteld zijn, het hebben van een goede baan elders, kinderen die elders naar school gaan, het hebben van een koopwoning en het ontbreken van een uitgaansleven in Goirle.

2.4 Gewenste woning en woonomgeving

In de volgende tabel is te zien naar wat voor woningtype de jongeren in Goirle op zoek zijn.

Tabel 3 Type woning gewenst

Woningtype	Goirle	Riel	Totaal	In %
Eengezinswoning, vrijstaand	34	34	68	17%
Eengezinswoning, 2-onder-1-kap of geschakeld (garages aan elkaar)	86	68	154	40%
Eengezinswoning, hoekwoning	51	17	68	17%
Eengezinswoning, tussenwoning	85	1	86	22%
Appartement met lift	17	0	17	4%
Appartement zonder lift	0	0	0	0%
Totaal	273	120	393	100%

De jongeren die terug willen keren naar de gemeente zijn dus vooral op zoek naar een 2-onder-1-kap of geschakelde woning (40%). Hiermee hebben ze een wat luxere woonwens dan de jongeren die nog thuis wonen (zij bleken vooral op zoek te zijn naar een eengezinstussenwoning; 61%). Deze luxere woonwens is niet vreemd omdat de jongeren die willen terugkeren gezien hun achtergrondkenmerken (leeftijd, huishoudenssituatie en

inkomen) verder zijn dan de jongeren die nog thuis wonen. Ze wonen zelfstandig en zijn dus geen starters op de woningmarkt.

De jongeren die terug willen keren naar de gemeente zijn bijna niet op zoek naar een appartement met lift (4%). Dit woningtype werd wel veel gevraagd door met name de wat oudere (45+) woningzoekenden (40% tot 70%) uit het hoofdonderzoek. De jongeren zijn ongeveer even vaak als de woningzoekenden uit het hoofdonderzoek op zoek naar een vrijstaande woning (17% tot 18%).

De meeste jongeren die willen terugkeren naar Goirle zijn op zoek naar een koopwoning (74%). In de volgende tabel is weergegeven in welke prijsklasse ze een koopwoning zoeken.

Tabel 4 Gewenste koopprijs

Koopprijsklasse	Goirle	Riel	Totaal	In %
< € 175.000 (goedkoop)	0	0	0	0%
€ 175.000 - € 223.500 (betaalbaar)	17	0	17	6%
€ 223.500 - € 275.000 (middelduur)	34	17	51	18%
> € 275.000 (duur)	120	103	223	76%
Totaal	171	120	291	100%

De jongeren zijn over het algemeen op zoek naar een duurdere koopwoning (prijsklasse > € 275.000). Dit komt overeen met de woonwens van de woningzoekenden uit het hoofdonderzoek. Er is geen duidelijke relatie tussen het inkomen van de jongeren en de gewenste koopprijs.

De jongeren die op zoek zijn naar een huurwoning, zijn op zoek naar een betaalbare of dure huurwoning, zie de volgende tabel.

Tabel 5 Gewenste huurprijs

Koopprijsklasse	Goirle	Riel	Totaal	In %
< € 357 (goedkoop)	0	0	0	0%
€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	51	0	51	50%
> € 511,50 (duur)	51	0	51	50%
Totaal	102	0	102	100%

Als de informatie uit de vorige tabellen wordt samengevoegd, ontstaat een totaaloverzicht van de woningvraag van de jongeren die willen terugkeren naar de gemeente Goirle. Als de gemeente voor deze groep wil bouwen, kan ze de aantallen uit deze tabel toevoegen aan tabel 17 uit het hoofdrapport, waarin het woningtekort is berekend voor de periode 2010-2015.

Tabel 6 Woningvraag 2010-2015 van jongeren die willen terugverhuizen

	Goirle	Riel	Gemeente
Huur eengezins			
< € 357 (goedkoop)	0	0	0
€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	51	0	51
> € 511,50 (duur)	34	0	34
Totaal huur eengezins	85	0	85
Huur meergezins			
< € 357 (goedkoop)	0	0	0
€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	0	0	0
> € 511,50 (duur)	17	0	17
Totaal huur meergezins	17	0	17
Koop eengezins			
< € 175.000 (goedkoop)	0	0	0
€ 175.000 - € 223.500 (betaalbaar)	17	0	17
€ 223.500 - € 275.000 (middelduur)	34	17	51
> € 275.000 (duur)	120	103	223
Totaal koop eengezins	171	120	291
Koop meergezins			
< € 175.000 (goedkoop)	0	0	0
€ 175.000 - € 223.500 (betaalbaar)	0	0	0
€ 223.500 - € 275.000 (middelduur)	0	0	0
> € 275.000 (duur)	0	0	0
Totaal koop meergezins	0	0	0
Totaal	273	120	393

Wat betreft de gewenste woonomgeving zijn de jongeren vooral op zoek naar een woonomgeving met enig groen en een matig voorzieningenniveau (91%). De overige 9% heeft geen voorkeur wat betreft het woonmilieu.