

BASIS VOOR BELEID



Woongedrag en woonwensen jongeren

2014



Onderzoek en Statistiek Groningen heeft als kernactiviteiten instrumentontwikkeling voor en uitvoering van beleidsgericht onderzoek, het toegankelijk maken van grote hoeveelheden data uit verschillende bronnen, gegevensanalyse, projectevaluatie en dienstverlening bij overheidsmarketing.

Woongedrag en woonwensen jongeren

2014

Marcel Daalman

Klaas Kloosterman

Mayan van Teerns

Inhoud

Samenvatting.....	7
1. Inleiding.....	9
2. Onderzoeksvraag, methodiek en bronnen.....	11
2.1 Onderzoeksvraag	11
2.2 Onderzoeksmethode en bronnen	11
3. Jongeren in de stad	14
3.1 De jongeren	14
3.2 Waar wonen jongeren in de stad	16
3.3 Migratie	19
4. Enquête: responsegroep.....	23
5. Huidige woonsituatie	25
6. Gewenste woonsituatie	35
7. Beschouwing	43

Samenvatting

In dit onderzoek proberen we antwoord te geven op de volgende vraag:

Wat is het woongedrag en wat zijn de woonwensen van de jongeren van 18 t/m 29 jaar en welke motieven spelen daarbij een rol? We kijken daarbij naar drie groepen (niet-studenten, Nederlandse studenten in het hoger onderwijs en buitenlandse studenten in het hoger onderwijs)

Bijna een derde van de inwoners van de gemeente Groningen is tussen de 18 en 29 jaar. Veel jongeren komen als studenten binnen. Veel jongeren vertrekken ook weer uit de stad na hun studie. Dit betekent voor de stad dat er voortdurend grote verhuisbewegingen plaatsvinden. Volgens prognoses neemt de instroom van jongeren in Groningen toe, en dus de vraag naar woonruimte voor jonge mensen.

Waar wonen jongeren?

Jongeren wonen veel in en rond het centrum (oude wijken). Zij wonen veel meer dan andere Groningers in huizen die zijn gebouwd aan het begin van de vorige eeuw. Zij wonen vooral in een boven- of benedenwoning, een (portiek- of galerij-) flat.

Soort huishouden

De meeste jongeren in de stad wonen op zichzelf (eenpersoonshuishouden), wel delen ze vaak met anderen voorzieningen binnenshuis (keuken, toilet etc.). Dit geldt met name voor studentenhuizen/flats. Niet-studerende jongeren wonen iets vaker samen (met of zonder kinderen) of nog bij hun ouders.

De huishoudensomvang heeft effect op de gewenste omvang en prijs van de woning. In het bestand van WoningNet zagen we dat gezinnen met kinderen meer interesse hebben in grotere woningen, maar ook bereid zijn hier meer voor te betalen.

Huidige situatie versus de wenselijke situatie

We vergelijken de bestaande situatie van jongeren met de gewenste situatie van de jongeren die willen verhuizen: 58 procent wil verhuizen:

1. Voorzieningen. Iets meer dan de helft van de jongeren in de stad heeft een eigen woonkamer, een eigen badkamer en een eigen toilet. Iets minder dan de helft een eigen keuken.
2. Van de jongeren die willen verhuizen, wil 81 procent op zichzelf wonen, 72 procent wil een eigen keuken, 74 procent een eigen toilet en 81 procent een eigen badkamer.
3. Oppervlakte woning. Buitenlandse studenten wonen veruit het kleinst: 82 procent woont kleiner dan 25m². Van de overige studenten 47 procent kleiner dan 25m². Bij de rest van de jongeren ligt het aandeel dat kleiner woont dan 25m² op 18 procent.
4. Van de buitenlandse hoeft 87 procent ook niet groter te wonen dan 25m², van de overige studenten wil 64 procent wel groter wonen dan 25m².
5. Woonlasten. Van de buitenlandse studenten betaalt 54 procent minder dan € 350,- aan woonlasten. Bij de andere studenten is dat 27 procent. Bij de niet-studenten 18 procent. **Over het aspect dat de respondenten het meest belangrijk vinden aan hun woonruimte, de woonlasten, zijn ze het minst tevreden.** Iets minder dan de helft van de respondenten geeft aan hier tevreden/zeer tevreden mee te zijn.
6. Van de jongeren die willen verhuizen, zegt 48 procent van de Nederlandse studenten minder dan € 350,- uit te willen geven aan woonlasten. Bij de niet-studenten wil 40 procent niet meer uitgeven dan € 350,-.
7. Soort woning. Jongeren wonen vooral in een boven- of benedenwoning of een (portiek- of galerij-)flat.
8. Jongeren die willen verhuizen, willen graag naar een flat (appartement met meer kamers), een beneden- of bovenwoning, of een rijtjeswoning.

Waarom willen jongeren verhuizen?

Jongeren die willen verhuizen, hebben we gevraagd waarom ze uit hun huidige woning willen vertrekken. De belangrijkste redenen daarbij zijn dat de beschikbare woonruimte als te klein wordt ervaren én dat men behoefte heeft aan meer privacy. Andere belangrijke redenen staan vermeld in tabel 1.

Tabel 1 Belangrijkste redenen waarom jongeren willen verhuizen

	niet-studenten	studenten (uit Nederland)	Gemiddeld
Mijn huidige woonruimte is te klein	37%	49%	42%
Ik wil/we willen op me/ons zelf wonen	41%	24%	35%
Ik stoor me aan burens en/of huisgenoten	22%	22%	22%
Mijn woonruimte is te duur	14%	26%	18%
Mijn huis heeft onvoldoende voorzieningen	11%	17%	13%
Ik wil dichterbij de binnenstad wonen	10%	13%	11%

Wat vinden jongeren belangrijk in een volgende woning?

Privacy, een eigen badkamer en toilet worden als heel belangrijk ervaren. Iets minder vaak worden ook de aanwezigheid van winkels en de hoogte van de woonlasten genoemd. Een overzicht van de onderwerpen waarnaar gevraagd is, is terug te vinden in tabel 2.

Tabel 2 Aandeel jongeren dat aangeeft de volgende uitspraken over de gewenste woning belangrijk te vinden

	niet-studenten	studenten (uit Nederland)	studenten (uit buitenland)	Gemiddeld
wonen op mezelf	93%	84%	51%	81%
badkamer voor mezelf	90%	68%	84%	81%
toilet voor mezelf	87%	68%	59%	74%
keuken voor mezelf	88%	73%	35%	72%
goedkope woning	67%	77%	86%	74%
winkels in de buurt	75%	78%	74%	76%
centrum nabij	50%	62%	68%	58%
afstand tot werk/opleiding	66%	68%	50%	63%
openbaar vervoer nabij	63%	65%	16%	54%
terras/balkon	53%	55%	39%	51%
tuin	45%	32%	18%	35%

1. Inleiding

Groningen is de jongste stad van Nederland. Dit komt vooral door de ruim 50.000 studenten aan de Rijksuniversiteit Groningen (RuG) en de Hanzehogeschool Groningen (HG). Van die studenten wonen er, inclusief de internationale studenten, circa 35.000 in de stad. Studenten en jongeren in zijn algemeenheid zijn van groot belang voor de economie van de stad. Zij zorgen voor een bruisende binnenstad en een groot draagvlak voor voorzieningen, zoals winkels, horeca, ziekenhuizen en openbaar vervoer. Ook zorgen jongeren voor vernieuwing, creatieve industrie, kunst en cultuur, enzovoort. En niet in de laatste plaats komt de groei van het inwonertal van de stad vrijwel geheel voor rekening door de instroom van (studerende) jongeren.

Jongeren zijn dan ook een belangrijke doelgroep voor het beleid van de gemeente Groningen. Het is daarbij van belang om een goed beeld van de woonsituatie en de woonwensen van jongeren te hebben. Door die woonwens van jongeren en hun verhuispatronen in kaart te brengen kan er een bijdrage worden geleverd aan een gericht huisvestingsbeleid voor de stad en voor jongeren in het bijzonder en kan eventueel worden bijgestuurd in de projecten die in het kader van BOUWJONG!¹ zijn ontwikkeld.

Dit verkennende onderzoek probeert een beeld te schetsen van de jongerenhuisvesting in de stad Groningen. In Groningen is, zoals ook al uit de juist genoemde bevolkings- en migratiecijfers blijkt, een heel groot deel van de jongeren student en dan vooral aan de Hanzehogeschool Groningen (HG) en de Rijksuniversiteit Groningen (RuG). Dit is een zo brede categorie, dat we ons in dit onderzoek in het bijzonder richten op de woonsituatie en de woonoriëntatie van deze groep studenten. Ook krijgt de groep niet-studenten onder jongeren in dit onderzoek ruime aandacht. De groep studenten van buitenlandse komaf heeft een duidelijk ander patroon van woongedrag en woonwensen dan Nederlandse studenten. Daarom nemen we deze buitenlandse studenten ook als aparte groep in dit onderzoek mee.

'Studenten' definiëren we in dit onderzoek als studerend in het hoger onderwijs, dus aan een hbo-instelling of universiteit. Leerlingen in het voortgezet en middelbaar (mbo) onderwijs rekenen we tot de groep niet-studenten.

In 2009 en 2011 heeft Onderzoek & Statistiek Groningen al twee onderzoeken uitgevoerd naar de huisvesting en woonwensen van studenten in de stad Groningen. Dit onderzoek bouwt daarop voort. Daarnaast zijn wij als pilotgemeente aangemeld bij de landelijke Monitor studentenhuysvesting van Kences². Eind 2013 heeft Kences de meest recente landelijke Monitor gepubliceerd.

Dit onderzoek probeert vooral in kaart te brengen wat de motieven zijn voor huisvesting en wat de verschillen hierin zijn tussen groepen als studenten en niet-studenten. Voor de kwantitatieve ontwikkeling van studenten in de stad Groningen verwijzen we naar de Monitor studentenhuysvesting van Kences. We benadrukken dat de ontwikkeling van de studentenpopulatie sterk afhankelijk is van beleid uit Den Haag.

Vanuit de werkgroep Jongerenhuysvesting is behoefte aan een aanvulling op deze landelijke monitor. De landelijke monitor levert nuttige informatie, maar er is behoefte aan meer voor Groningen specifieke en meer kwalitatieve gegevens. Daarnaast wil de werkgroep de aandacht verbreden naar alle jongeren in de gemeente Groningen en niet alleen focussen op studenten.

¹ Manifestatie BOUWJONG! is een samenwerkingsverband tussen de gemeente, corporaties, marktpartijen en kennisinstellingen om haar ambitie, om voor 2015 in totaal 4.500 extra wooneenheden ten behoeve van jongerenhuysvesting te realiseren.

² Kences is in 1999 opgericht als kenniscentrum studentenhuysvesting en samenwerkingsverband van studentenhuysvesters in Nederland.

De uitbreiding van de doelgroep naar alle jongeren in de gemeente, vraagt om een afbakening in leeftijd. Daarbij is gekozen voor de groep van 18 tot en met 29 jaar. De ondergrens van 18 jaar is gekozen, omdat men vanaf deze leeftijd volwassen is en het overgrote merendeel van de startende studenten 18 jaar of ouder is. De bovengrens van 29 jaar is gekozen op grond van het idee dat de grote uitstroom van ex-studenten tot deze leeftijd plaatsvindt.

2. Onderzoeksvraag, methodiek en bronnen

2.1 Onderzoeksvraag

In dit onderzoek proberen we antwoord te geven op de volgende vraag:

Wat is het woongedrag en wat zijn de woonwensen van de jongeren van 18 t/m 29 jaar en welke motieven spelen daarbij een rol?

Daarmee samenhangend:

- Hoe zijn de woonwensen van jongeren nader te omschrijven? (voorzieningsniveau directe omgeving, locatievoorkeur, kenmerken en kwaliteiten van de woningen)
- Welke verhuisbewegingen van de jongeren kunnen we via de Basisregistratie Personen (het bevolkingsregister) in beeld brengen?
- Waarom en wanneer betreden en verlaten jongeren de woningmarkt in Groningen; wat zijn de migratiestromingen in de stad Groningen?
- Welke kenmerken van studenten en overige jongeren zijn vooral van belang voor hun woonwensen?

2.2 Onderzoeksmethode en bronnen

In dit onderzoek maken we gebruik van een vragenlijst om woonwensen van jongeren in kaart te brengen. We doen een gegevensanalyse op bestaande registraties om het daadwerkelijke woon- en verhuisgedrag van jongeren in kaart te brengen. Hierdoor ontstaat een duidelijk beeld van zowel bestaand als gewenst woongedrag.

Jongeren van 18 t/m 29 jaar zijn via Facebook, het Stadspanel¹ en de e-mailadressen van WoningNet² uitgenodigd de vragenlijst over woonwensen te beantwoorden. Deze wijze van werven van respondenten verschilt van de beide vorige onderzoeken. Bij dit onderzoek was er behoefte ook de woonaspecten van niet-studenten in beeld te krijgen. Deze jongeren zijn niet eenvoudig via universiteit of hogeschool te bereiken. De werving via Facebook verliep moeizaam. De pagina werd wel veel bekeken, maar er werd weinig doorgeklikt naar de vragenlijst. Wellicht past de manier waarop men met Facebook omgaat niet goed bij het serieus en gedurende meerdere minuten invullen van een vragenlijst.

Voor jongeren was het mogelijk om te kiezen voor het invullen van of een Nederlandse vragenlijst of een Engelstalige. Vooral een deel van de buitenlandse studenten (321) heeft gebruikgemaakt van de Engelstalige enquête.

Weging

In deze rapportage zullen we de groepen niet-studerenden, studenten uit Nederland en studenten uit het buitenland onderscheiden. Uit eerder onderzoek³ kennen we de absolute indeling van de aantallen Nederlandse en niet-Nederlandse studenten onder de inwoners van de gemeente. Daarmee kennen we ook het aantal niet-studenten. Deze verdeling hebben we gebruikt voor het bepalen van wegingsfactoren voor de respondentengroep in dit onderzoek.

Behalve voor bovenstaande drie groepen hebben we ook gewogen voor drie leeftijdsgroepen: 18-21 jaar, 22-25 jaar en 26-29 jaar. Dit betekent dat we de effecten van de oververtegenwoordiging van bepaalde (deel-)groepen uit de antwoorden hebben gehaald, zodat een optimale representatie van de populatie is verkregen.

¹ Het Stadspanel bestaat uit zo'n 9.000 inwoners van de gemeente Groningen die hun e-mailadres hebben gegeven voor deelname aan (internet-)onderzoeken van O&S Groningen.

² WoningNet faciliteert corporaties bij het koppelen van woningzoekenden aan het woningaanbod.

³ Woongedrag en woonwensen van studenten

Informatie uit registratiesystemen

Gegevensbronnen die ons bij dit onderzoek ter beschikking staan, zijn onder andere de Basisregistratie Personen (BRP, het vroegere bevolkingsregister), de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en gegevens van de Wet Onroerende Zaakbelasting (WOZ). Op basis van de BRP kunnen we verhuisbewegingen in kaart brengen. De BAG en de WOZ-gegevens geven een indicatie over de eigenschappen van de woningen. Gegevens van WoningNet hebben we gebruikt voor informatie over een aantal woonwensen van ingeschrevenen. WoningNet faciliteert corporaties bij het koppelen van woningzoekenden aan het woningaanbod.

3. Jongeren in de stad

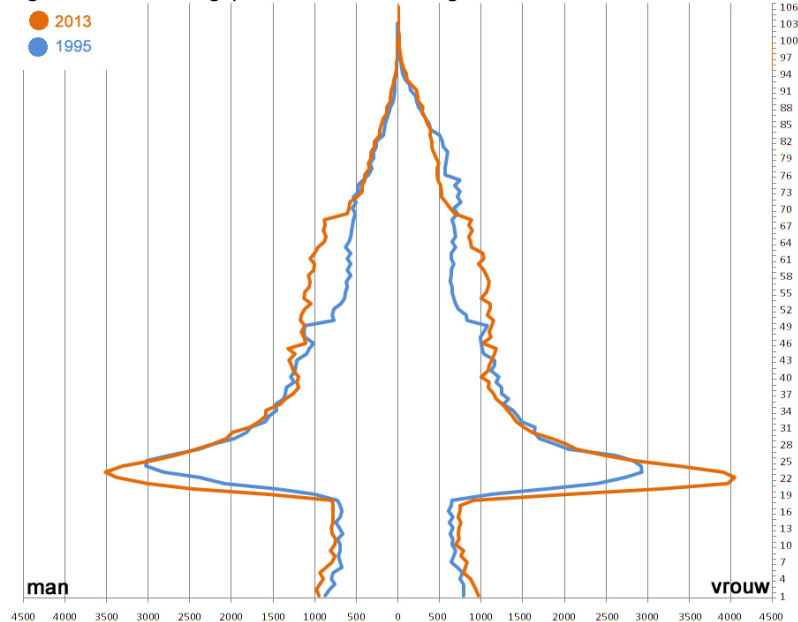
In dit hoofdstuk gaan we nader in op de woonsituatie van jongeren in de stad Groningen. We baseren ons daarbij op de Basisregistratie Personen (BRP). Het gaat hierbij dus om objectieve informatie. In de volgende hoofdstukken gaan we nader in op hoe jongeren hun woonsituatie ervaren en wat hun woonwensen zijn.

3.1 De jongeren

Leeftijdopbouw

Bijna een derde van de inwoners van de gemeente Groningen is tussen de 18 en 29 jaar: 65.050 van de 198.539 inwoners die op 1 november 2013 waren ingeschreven in de (BRP). De bevolkingspiramide van de gemeente heeft door de grote groep jonge mensen de vorm van een kerstboom (figuur 3.1).

Figuur 3.1 Bevolkingspiramide stad Groningen, 2013 en 1995 (bron: BRP)



De uitstulpingen aan weerszijden tussen de 18 en 29 jaar springen direct in het oog. Als we de aantallen in 2013 vergelijken met die in 1995 zien we dat deze uitstulpingen in de breedte zijn doorgegroeid, vooral bij de vrouwen. Dit hangt samen met de toename van het aantal vrouwen in het hoger onderwijs in de laatste jaren.

De vergelijking tussen 2013 en 1995 laat ook een bevolkingstoename zien in de leeftijdsgroep van 45 tot 70 jaar, de in leeftijd opschuivende groep 'babyboomers'.

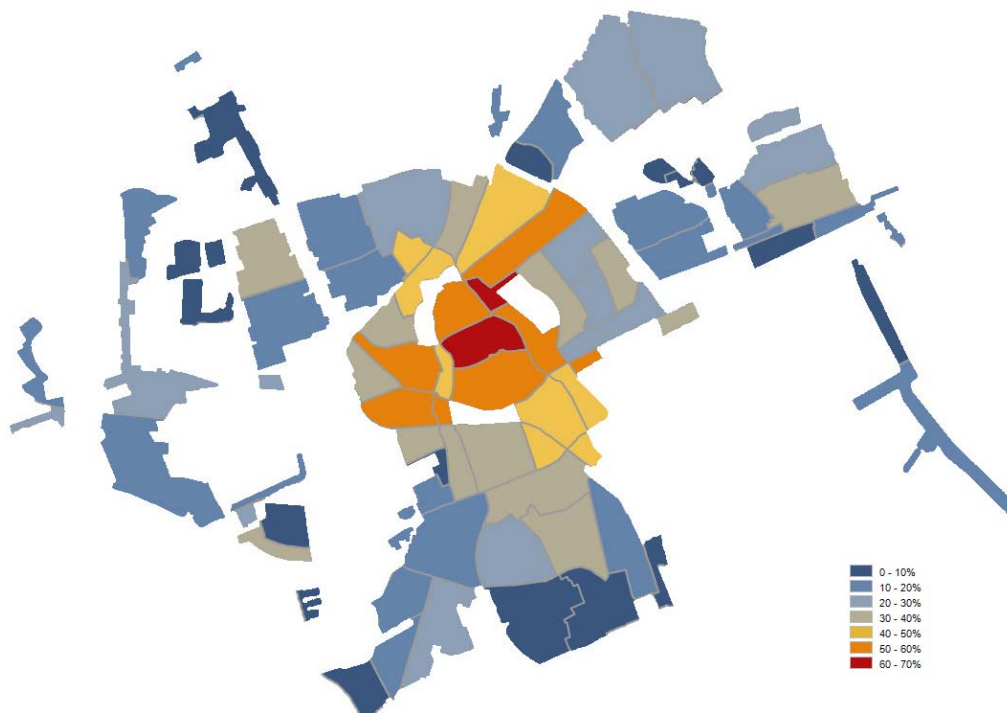
We hebben de jongeren waarop we ons richten binnen dit onderzoek verdeeld in de onderstaande drie groepen. Binnen die groepen zien we de volgende ontwikkeling per leeftijdsjaar:

- 18-21 jaar: in deze groep neemt per leeftijdsjaar het aantal jongeren toe;
- 22-25 jaar: in deze groep neemt per leeftijdsjaar het aantal jongeren sterk af;
- 26-29 jaar: in deze groep neemt per leeftijdsjaar het aantal jongeren minder sterk af.

Figuur 3.2 Aandeel jongeren in buurten in de stad Groningen (2013)



Figuur 3.3 Aandeel jongeren in buurten in de stad Groningen (1995)



In tabel 3.1 zijn de drie leeftijdsgroepen uitgesplitst naar geslacht.

Tabel 3.1 Jongeren in de stad Groningen naar leeftijdsgroep en geslacht (2013)

	18-21 jaar	22-25 jaar	26-29 jaar	totaal
man	44%	50%	53%	31.589
vrouw	56%	50%	47%	33.461
Totaal	23.673	25.047	16.330	65.050

We zien vooral in de jongste leeftijdsgroep relatief veel vrouwen. In de groep 26-29 jaar zijn juist de mannen iets oververtegenwoordigd. Het zou kunnen zijn dat vrouwen gemiddeld genomen iets jonger beginnen met studeren, hun studie ook iets eerder afronden en daarna de stad verlaten.

Studenten en niet-studenten

Op basis van eerder onderzoek weten we dat van de 65.050 jongeren in de gemeente, er ongeveer 35.000 zijn ingeschreven als student bij de universiteit of de hogeschool. Onder hen zijn ongeveer 6.000 studenten afkomstig uit het buitenland. Er wonen dus ruim 30.000 niet-studerende jongeren in de gemeente.

Behalve de 35.000 studenten die in de gemeente Groningen wonen, zijn er nog ongeveer 20.000 studenten ingeschreven bij de universiteit en de hogeschool die buiten de gemeente Groningen wonen.

Tabel 3.2 Samenstelling jongeren in de stad Groningen (schatting, 2013)

	niet-studenten	studenten uit Nederland	studenten afkomstig uit buitenland	Totaal
Totaal	30.050	29.000	6.000	65.050

3.2 Waar wonen jongeren in de stad

In bepaalde buurten en straten van de stad wonen veel meer jongeren dan in andere delen. Dat heeft, net als bij andere bevolkingsgroepen, te maken met een tweetal factoren. Ten eerste met de specifieke woonwensen / mogelijkheden van jongeren en ten tweede met het aanbod op de verschillende locaties van woonruimte die aan die wensen en mogelijkheden tegemoet komt. In het geval van jongeren leidt dit tot figuur 3.2 op pagina 15.

Uit de figuur wordt duidelijk dat jongeren vooral in en rondom het centrum van de stad wonen. Het gemeenschappelijke kenmerk van deze woningen is, dat ze veelal geschikt zijn voor kamerbewoning, dat ze relatief goedkoop zijn en dat ze gesitueerd zijn op voor jongeren aantrekkelijke plekken: dicht bij het sociale en culturele hart van de stad Groningen.

Naast het directe centrum zijn vooral de Schildersbuurt, de Oranjewijk en de Korrewegwijk erg in trek bij jongeren.

Dit bevestigt het bestaande beeld van wat de 'studentenbuurten' zijn. Maar niet alle jongeren zijn studenten. Als we kijken naar de verschillende leeftijdsgroepen, blijkt dat de oudste groep van 26-29 jaar het meest afwijkt van het beeld in figuur 3.2. In buurten als Europapark, de Linie en Corpus den Hoorn wonen bovengemiddelde percentages oudere jongeren, terwijl bijvoorbeeld het Ebbingekwartier een kleiner aandeel van deze groep herbergt.

Bijna twintig jaar geleden woonden er aanzienlijk minder jongeren in de stad. Destijds was de jongerendichtheid alleen in een paar delen van het centrum tussen de 60 en 70 procent (figuur 3.3). Nu is dat in veel meer buurten het geval.

Vergunningen voor kamerverhuur

Veel jongeren wonen op kamers. Om de toename van het aantal jongeren op te vangen met woonruimte zijn er dus steeds meer kamers nodig geweest. Om een woning aan te passen voor kamerverhuur is een vergunning nodig. Tabel 3.3 geeft per wijk het aantal vergunningen dat hiervoor is afgegeven in de jaren 2000-2012.

Tabel 3.3 Aantal verstrekte vergunningen voor kamerbewoning, 2000-2012 (Bron: gemeente Groningen)

wijk	vergunningen voor kamerverhuur
Centrum	312
Helpman e.o.	135
Hoogkerk e.o.	5
Nieuw-West	145
Noorddijk e.o.	18
Noordoost	29
Noordwest	153
Oosterparkwijk	137
Oud-Noord	317
Oud-West	187
Oud-Zuid	431
Zuidoost	4
Zuidwest	11
Totaal	1.884

Duidelijk is dat de aantallen vergunningen die zijn verstrekt voor kamerbewoning, sterk verschillen tussen de wijken. De wijk Oud-Zuid gaat aan kop, met 431 vergunningen voor kamerbewoning in 13 jaar tijd. De tweede plaats wordt gedeeld door de wijken Oud-Noord en Centrum, met elk meer dan 300 vergunningen. In deze drie wijken wonen ook duidelijk meer jongeren dan in 1995, zoals is te zien op de kaartjes op de vorige pagina.

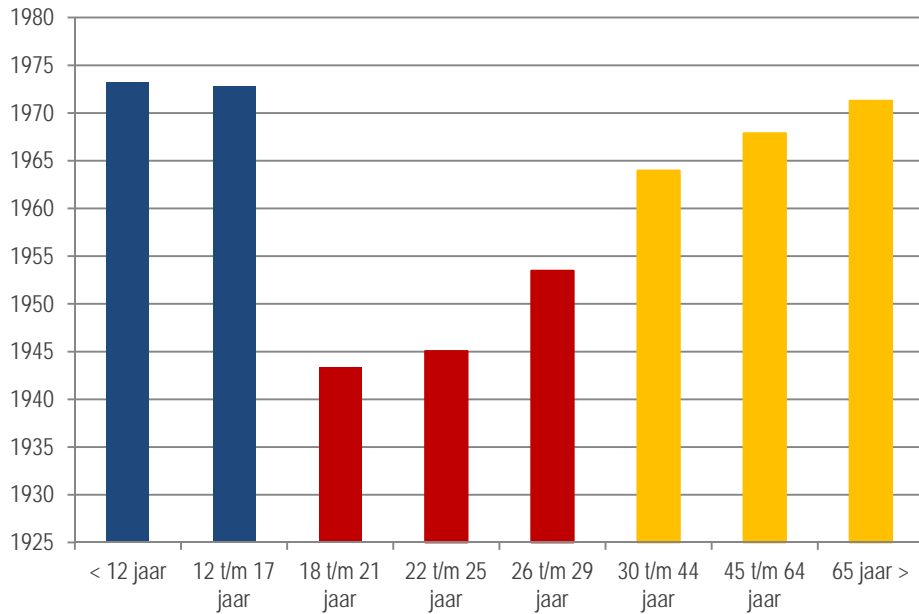
In de drie westelijke wijken zijn elk tussen de 140 en 200 vergunningen verstrekt. De locaties van de instellingen voor hoger onderwijs zijn ook voornamelijk gevestigd in het centrum en het noordwesten van de stad.

In de wijken die verder van de hoger-onderwijslocaties af liggen, zijn slechts enkele vergunningen verstrekt. Dit geldt ook voor Hoogkerk e.o.

Bouwjaar van woningen van jongeren

Hierboven hebben we al vastgesteld dat jongeren vooral in het centrum en in de oude wijken rond het centrum wonen. Uit figuur 3.4 wordt duidelijk dat de jongeren daar in relatief oudere huizen wonen.

Figuur 3.4 Gemiddeld bouwjaar woningen naar leeftijd (2013)

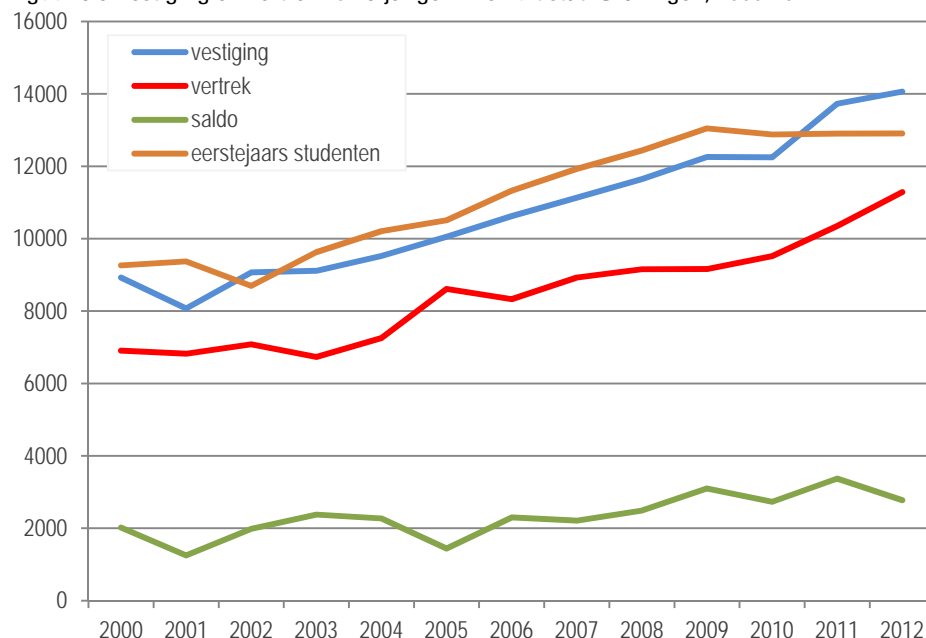


Kinderen (blauw) wonen over het algemeen met hun ouders of verzorgers in nieuwe woningen (gemiddelde bouwperiode: begin jaren 70). Zij zijn de kinderen van de groep inwoners ouder dan 30 jaar. Voor de groep Groningers die niet meer bij hun ouders woont, geldt in zijn algemeenheid: hoe ouder de bewoner, hoe jonger de woning die ze bewonen. Die nieuwere woningen zijn vaak groter, kwalitatief beter en zijn vaker verder van het centrum gelokaliseerd. De groep jongeren waarover wij hier rapporteren (rood in figuur 3.4), woont dus vooral in oudere woningen.

3.3 Migratie

Zoals we al zagen in de bevolkingspiramides van 1995 en 2013, is het aantal jongeren in de stad Groningen de laatste jaren behoorlijk toegenomen. De migratiebewegingen waaruit deze toename resulteert zijn nog groter.

Figuur 3.5 Vestiging en vertrek 18-29-jarigen in en uit stad Groningen, 2000-2012



Veel jongeren verhuizen naar Groningen om te studeren. Dit zien we terug in de parallelle ontwikkelingen van het aantal eerstejaars studenten en de instroom van jonge mensen in de stad. Beide vertonen een stijgende lijn: Sinds 2003 zijn er ieder jaar meer eerstejaars studenten en komen er ieder jaar meer jonge mensen in de stad wonen. In 2012 ging het om ongeveer 13.000 eerstejaars en 14.000 jonge vestigers.

Tegenover de toenemende vestiging in de stad staat dat er elk jaar meer jongeren vertrekken. Met andere woorden: ook de doorstroming neemt toe.

De toenames bij de eerstejaars, vestiging en vertrek houden ongeveer gelijke tred. Vergeleken met het jaar 2000 zijn er in 2012 ongeveer 50 procent meer inschrijvingen bij de onderwijsinstellingen, de vestiging en het vertrek nemen in die zelfde tijd toe met ongeveer 60 procent.

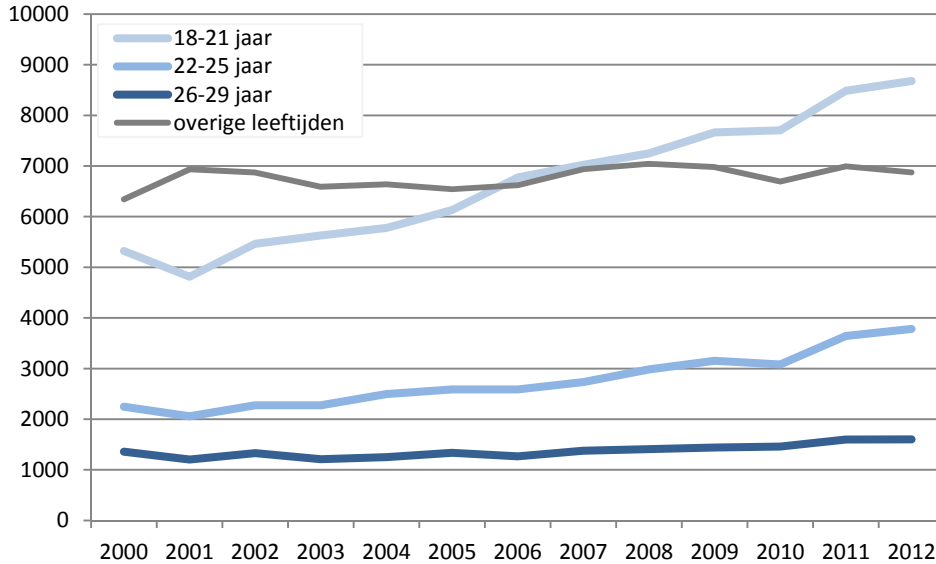
Het vestigingsoverschot ligt de laatste jaren op een hoger niveau dan eerder. Sinds 2009 ligt dit rond de 3.000 en in de jaren tot 2007 rond de 2.000.

Volgens de Monitor studentenhuisvesting 2013 van Kences groeit de komende jaren het aantal inschrijvingen aan de Hanzehogeschool en Rijksuniversiteit verder. Hierdoor neemt de instroom van jongeren in Groningen toe, waardoor er ook meer behoefte ontstaat aan woonruimte voor jonge mensen.

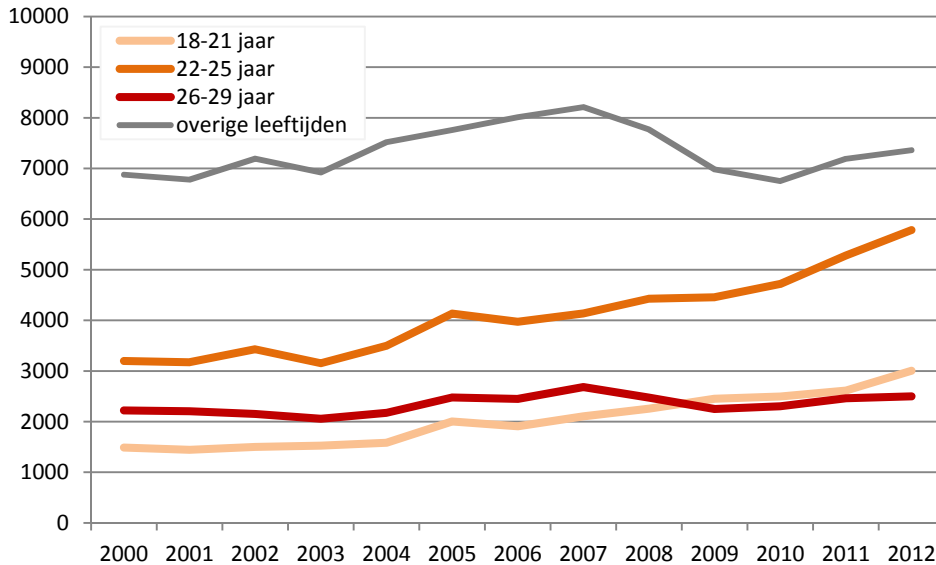
Leeftijd en migratie

De drie leeftijdsgroepen jongeren ontwikkelen zich verschillend in de loop der jaren. Figuren 3.6 en 3.7 geven de instroom respectievelijk uitstroom door de drie leeftijdsgroepen jonge mensen en door de overige leeftijden.

Figuur 3.6 Instroom 2000-2012 naar leeftijdscategorieën



Figuur 3.7 Uitstroom 2000-2012 naar leeftijdsgroep, 2000-2012



We zien dat de instroom van 18-21-jarigen duidelijk is toegenomen. Ook in de groep 22-25 jaar zien we een gestage toename. De instroom van 26-29-jarigen en van de overige leeftijden is nauwelijks gestegen.

Bij de uitstroom zien we dat de uitstroom van 22-25-jarigen in de jaren tussen 2000 en 2012 vooral toeneemt. Dit verbaast niet als we er van uitgaan dat jongeren vooral naar Groningen komen om te studeren. Na de studie, die enkele jaren duurt, vertrekken de jongeren weer uit de stad. Op de toename in de categorie 18-21 jaar volgt dus vanzelf een jaar of vier later een toename in uitstroom door dezelfde jonge mensen, die dan ook vier jaar ouder zijn geworden.

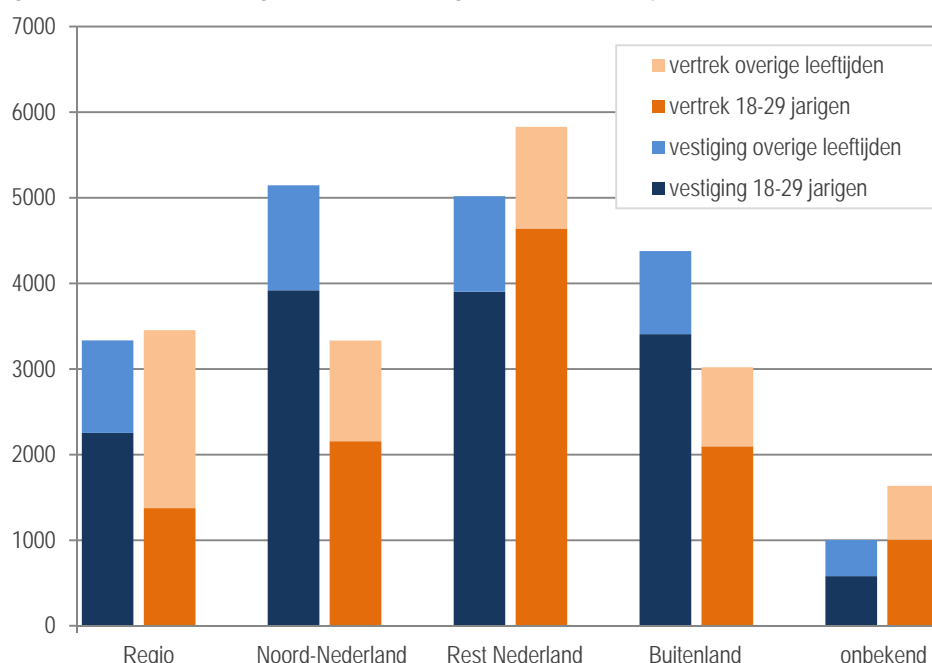
We zien dat de overige leeftijden na een piek in 2007 een daling te zien geven. Waarschijnlijk is de economische ontwikkeling in Nederland hier een verklaring voor.

Per saldo kent de leeftijdscategorie 18-21 jaar een positieve migratie; in 2012 netto 5.403. In beide andere leeftijdscategorieën verhuizen er juist meer mensen naar buiten de stad dan erbij komen. In 2012 bedroeg het migratiesaldo van de 22-25-jarigen -2.658 personen en dat van de 26-29-jarigen -1.330 personen.

Herkomst en bestemming

Waar de nieuwe jonge inwoners vandaan komen en waarheen ze vertrekken, geven we weer in onderstaande grafiek. Tot de regio rekenen we alle buurgemeenten van de gemeente Groningen en de gemeente Assen. Noord-Nederland zijn de drie noordelijke provincies: Groningen, Friesland en Drenthe.

Figuur 3.8 Herkomst vestigers en bestemming vertrekkers in het jaar 2012, BRP



Wat opvalt is het grote verschil tussen in- en uitstroom bij Noord-Nederland. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door jongeren. Dus veel jongeren komen vanuit de drie noordelijke provincies (bijna 4.000), maar er verhuizen niet veel jongeren terug (minder dan 2.000). Uit de achterliggende cijfers blijken de overige leeftijden in verhouding beduidend vaker te verhuizen naar de regio Groningen-Assen dan onze drie groepen jonge mensen.

De rest van Nederland (Nederland minus de noordelijke provincies) heeft voor de leeftijdscategorie 18 t/m 29 als enige meer uitstroom dan instroom. De staven voor de rest van Nederland bevatten (niet weergegeven) grote verschillen tussen het Westen van Nederland en de overige provincies: met Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht heeft de stad een negatief migratiesaldo, met de overige provincies niet. Het migratietekort is vooral groot met Noord-Holland, en in het bijzonder met Amsterdam. Verder is in de grafiek de categorie onbekend redelijk groot. Bij de uitstroom is dit gedeeltelijk te verklaren door uitstroom van personen die niet in Nederland geboren zijn en het land weer verlaten. In de gemeentelijke registraties is niet bekend waarheen is verhuisd.

Verhuizingen in de wijken

Door de in-, uit- en doorstroom vinden er in Groningen veel verhuizingen plaats. Tabel 3.4 geeft een overzicht van aantallen en aandelen verhuizende personen per wijk. Het aantal verhuisde personen is een optelsom van bewoners die nieuw zijn in de wijk, die zijn vertrokken uit de wijk en die binnen de wijk zijn verhuisd. Het verhuisquotiënt is het resultaat van het aantal verhuisde personen in een wijk gedeeld door het aantal wijkbewoners.

De wijk met het hoogste percentage jonge bewoners staat bovenaan, die met het laagste percentage onderaan (de tweede kolom met cijfers).

Tabel 3.4 Verhuizende personen per wijk in de stad Groningen (2012)

wijk	aantal inwoners	inwoners 18-29 jaar	verhuisde personen *	verhuisden 18-29 jaar	verhuisquotiënt
Centrum	21.023	61%	13.043	68%	0,62
Oud-Zuid	20.303	51%	10.420	55%	0,51
Oud-West	14.784	48%	7.149	56%	0,48
Oud-Noord	17.955	48%	9.224	63%	0,51
Oosterparkwijk	11.568	38%	4.685	64%	0,40
Noordwest	17.502	31%	6.468	64%	0,37
Helpman e.o.	18.874	22%	5.868	56%	0,31
Nieuw-West	16.854	22%	4.168	60%	0,25
Zuidoost	1.935	21%	780	48%	0,40
Noordoost	16.777	18%	3.450	74%	0,21
Zuidwest	11.070	16%	2.514	61%	0,23
Noorddijk e.o.	16.553	13%	2.859	73%	0,17
Hoogkerk e.o.	12.285	10%	1.498	76%	0,12
Meerdorpen	1.056	8%	150	90%	0,14
Groningen	198.539	33%	67997	61%	0,34

Aan het verhuisquotiënt, het aandeel wijkbewoners dat is verhuisd, is te zien dat de wijken met hoge percentage jonge bewoners, ook een hoog verhuisquotiënt hebben. Omgekeerd hebben de wijken met relatief weinig jonge inwoners ook een laag verhuisquotiënt.

Verder valt op dat in alle wijken op één na, het aandeel jongeren onder de verhuisde personen groter dan de helft is.

Veel jonge mensen in een wijk brengen dus een hogere verhuisdynamiek met zich mee.

4. Enquête: responsegroep

In dit hoofdstuk gaan we in op de respondenten die de enquête hebben ingevuld. De vragenlijst is door 1.520 respondenten in de juiste leeftijdscategorie ingevuld. Ongeveer twee derde (bijna 1.000) van hen is vrouw. Een vergelijkbare man-vrouwverhouding deed zich voor bij de onderzoeken naar woonwensen onder jongeren uit 2009 en 2011.

Leeftijdsopbouw

We vergelijken de leeftijdsopbouw van de respondenten met die van de jongeren in de stad (paragraaf 2.3). Die verdeling van jongeren naar leeftijdscategorie vinden we terug in tabel 4.1.

Tabel 4.1 Jongeren uit het onderzoek (respondenten) en jongeren in de stad Groningen (bevolking) naar leeftijd (2013)

leeftijd	aantal	respondenten	bevolking
18	36	2%	5%
19	57	4%	9%
20	127	8%	11%
21	157	10%	11%
22	153	10%	11%
23	171	11%	10%
24	160	11%	9%
25	136	9%	8%
26	170	11%	7%
27	140	9%	7%
28	122	8%	6%
29	91	6%	6%
	1.520		

Aan het onderzoek deden relatief veel personen mee uit de leeftijdsgroep van 24-27 jaar (voor een deel ex-studenten) en relatief weinig jongeren (studenten) in de leeftijd 18 tot en met 22 jaar. Om te compenseren voor het effect hiervan is een weging toegepast (zie onderdeel 2.2 Onderzoeksmethode en bronnen van deze rapportage). Van de respondenten geeft 16 procent aan nog bij hun ouders te wonen. Ongeveer twee derde van de respondenten volgt een voltijdopleiding (920) of een deeltijdopleiding (83).

Achtergrondkenmerken respondenten

In deze rapportage onderscheiden we de groepen niet-studerenden, studenten uit Nederland en studenten uit het buitenland. De groep niet-studenten bestaat vooral uit werkenden en voor een kleiner deel uit middelbare scholieren. Tabel 4.2 geeft de respondenten in naar hoofdbezigheid en woonplaats.

Tabel 4.2 Aantallen en percentages al dan niet studerend en al dan niet woonachtig in Groningen
bron: enquête 2013

	niet-studenten	studenten (uit Nederland)	studenten (uit buitenland)	Totaal	percentage
woont in Groningen	612	467	299	1.378	91%
woont niet in Groningen	81	51	10	142	9%
Totaal	693	518	309	1.520	100%
percentage	46%	34%	20%	100%	

Niet-studenten

Een groot deel van de respondenten is niet (meer) studerend. Dit heeft voor een deel te maken met het feit dat de groep 26-29 jaar is oververtegenwoordigd in de groep respondenten. Degenen die niet studeren vormen de groep die nieuw is ten opzichte van de twee vorige onderzoeken naar woonwensen van (in dat geval) studenten. De niet-studenten hebben betaald werk, volgen een opleiding, werken én volgen een opleiding of geen van beide.

Tabel 4.3 Niet studerende respondenten afkomstig uit de gemeente Groningen naar activiteit

	aantal	percentage
school	58	10%
school & werken	92	15%
werken	349	59%
geen van beide	97	16%
Totaal	595	100%

Bijna 60 procent van de niet-studenten heeft dus een betaalde baan, en nog eens 15 procent heeft betaald werk en combineert dat met een opleiding. Van de 1.378 stad-Groningers zijn er 97 die niet studeren, niet naar school gaan en geen werk hebben: ongeveer 7 procent van de geënquêteerden uit de stad.

Jongeren die naar school gaan, hebben binnen de groep niet-studenten de laagste gemiddelde leeftijd: 20,7 jaar. Zij hebben over het algemeen een middelbare school- of mbo-diploma. Degenen die naar school gaan én werken, hebben al een mbo-diploma, een middelbareschooldiploma of een afgeronde studie in het hoger onderwijs. Hun gemiddelde leeftijd is 20,6 jaar.

Die niet-studenten die werken hebben vrijwel allemaal (98 procent) een diploma. Dit betreft een universitaire studie (30 procent), hbo- (30 procent) of mbo-opleiding (23 procent). De gemiddelde leeftijd in deze groep is 24,9 jaar.

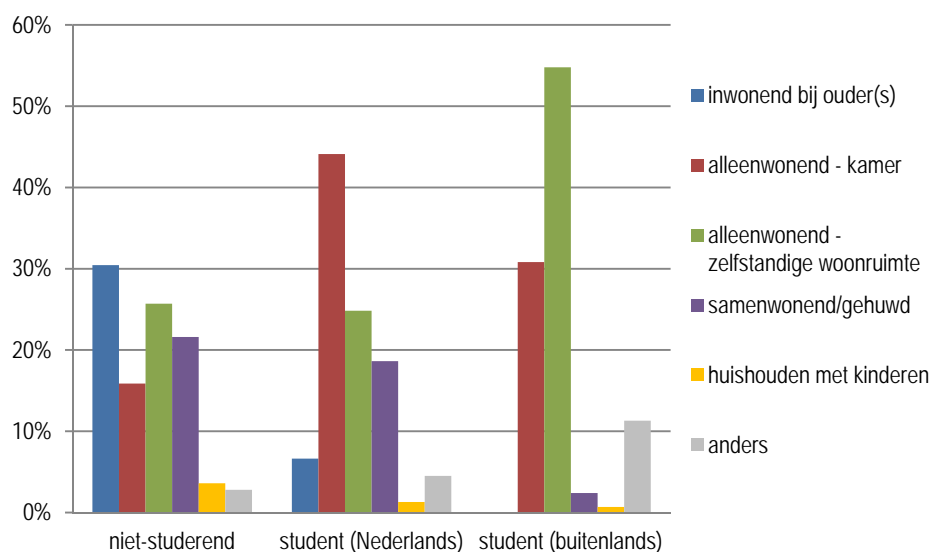
5. Huidige woonsituatie

In dit hoofdstuk beschrijven we de woonsituatie van jongeren zoals die door hen zelf is aangegeven in de enquête. We gaan in op karakteristieken van de woning en de omstandigheden waaronder jongeren wonen. Daarnaast vragen we ook naar de mate van tevredenheid van de jongeren met hun bestaande woonsituatie.

Samenstelling huishouden

We hebben jongeren gevraagd hoe het huishouden eruit ziet waarin zij wonen. Het algemene beeld is dat studenten vooral op kamers wonen. Niet-studerenden wonen relatief vaker samen of wonen nog bij hun ouders. We zien de verschillen in huishoudenssituatie tussen groepen studenten en niet-studenten terug in figuur 5.1.

Figuur 5.1 Woongedrag van jongeren naar huishoudensamenstelling, enquête 2013



De groep studerende jongeren bestaat vooral uit alleenwonenden. Buitenlandse studenten wonen vrijwel allemaal alleen. Alleenwonend betekent hier zelfstandig en alleen wonend, al kan dat natuurlijk wel met meer mensen op één adres, bijvoorbeeld in studentenwoningen. Nederlandse hbo-studenten wonen vaker in een zelfstandige woning, terwijl Nederlandse wo-studenten meer op kamers wonen. Samenwonenden en huishoudens met kinderen komen we iets vaker tegen bij niet-studerenden. Dit heeft ook te maken met het feit dat deze groep gemiddeld genomen een paar jaar ouder is. Leeftijd is, onafhankelijk van of het nu gaat om studenten of niet-studenten, een factor die van invloed is op de eventuele aanwezigheid van kinderen binnen een huishouden. Opvallend in figuur 5.1 is de 12 procent overig bij buitenlandse huishoudens. Dit zijn vermoedelijk vooral bewoners van internationale studentenhuizen, want velen van hen geven een huishoudensomvang van 40 tot 100 personen aan.

Wonen bij je ouders....

Van de jongeren die nog bij hun ouders wonen, zegt ongeveer een derde dat financiële overwegingen daarbij een belangrijke rol spelen. Ongeveer een even groot aandeel geeft aan 'andere redenen' te hebben om thuis te blijven wonen. Wat die andere redenen precies zijn, is niet gevraagd. Het gaat daarbij in ieder geval niet om mogelijke redenen als 'het prettig hebben bij hun ouders', 'ouders die dichtbij werk of studie wonen', 'geen reden hebben om te vertrekken' en/of 'het thuis nodig zijn'. Deze antwoordcategorieën scoren relatief laag. We vinden in de gegeven antwoorden geen verschil tussen studenten en niet-studenten.

... of juist zelfstandig.

Omgekeerd hebben we jongeren die niet meer thuis wonen, gevraagd waarom zij op zichzelf zijn gaan wonen. 'Meer zelfstandig willen wonen' en 'het volgen van een studie' waren voor respectievelijk 70 en 60 procent belangrijke redenen zelfstandig te gaan wonen. Voor (Nederlandse) hbo-studenten gold het zelfstandig willen wonen vaker als reden en voor de wo-studenten was de studie vaker de reden om het ouderlijk huis te verlaten.

Andere mogelijke motieven als 'in een andere woonplaats willen wonen' (15 procent) of 'willen gaan samenwonen met een partner' (12 procent) scoorden beduidend lager. In enkele gevallen werd 'werk in een andere plaats' als reden opgegeven.

Hoe wonen jongeren

Bij jongeren die niet meer bij hun ouders wonen, hebben we gekeken naar het type huis dat ze bewonen. De resultaten zijn opgesplitst naar het type huishouden. Uit hoofdstuk 3 bleek al dat jongeren vaak wonen in oude huizen in het centrum en de oude wijken rond het centrum. Dat zien we terug in het type woning waar jongeren veelal in zijn gehuisvest.

Tabel 5.1 Woningtypen zelfstandig wonende jongeren naar type huishouden, BRP en BAG

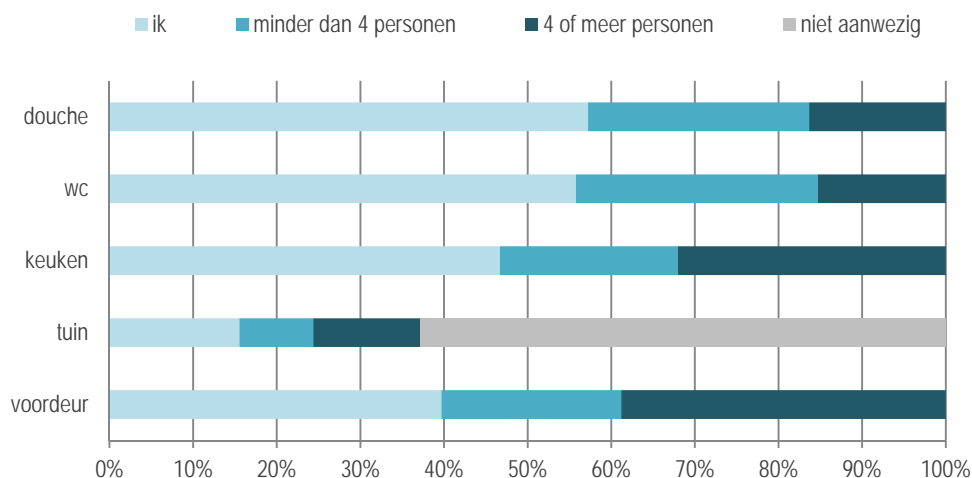
	alleen-wonend	samen-wonend	samen-wonend drie of meer	gezin met kinderen	Gemiddeld
boven- of benedenwoning	45%	34%	41%	18%	42%
flat, portiekflat, galerijflat	28%	38%	22%	34%	31%
rijtjeswoning, vrijstaande woning, 2-onder-1-kap	14%	16%	24%	45%	16%
anders	1%	1%	4%	1%	1%
onbekend	12%	10%	8%	2%	11%

Veel jongeren wonen in gestapelde bouw (boven- of benedenwoningen). Uitzondering hierop zijn de jonge gezinnen met kinderen, bijna de helft van deze groep (45 procent) woont in niet-gestapelde bouw (rijtjeswoning, vrijstaande woning of 2-onder-1-kap). Uit de enquête blijkt dat hbo-studenten wat vaker in 1-kamerappartementen, wooncontainers en jongerenstudio's wonen en wo-studenten wat vaker op kamers in beneden- of bovenwoningen of flats.

Delen met huisgenoten

Uit figuur 5.1 blijkt dat jongeren in de stad meestal alleenwonend zijn. Tegelijkertijd wonen ze, zoals al genoemd, vaak wel met anderen op één adres: kamerbewoning. In de praktijk betekent dat vaak dat men voorzieningen binnen de woning met andere kamerbewoners moet delen. In hoeverre dat het geval is, blijkt uit figuur 5.2

Figuur 5.2 Aantal personen met wie jonge mensen voorzieningen binnen de woning delen, op zichzelf wonend in de gemeente Groningen, enquête 2013



We zien dat de helft een badkamer en een toilet voor zichzelf heeft. Iets minder dan de helft beschikt over een eigen keuken en/of een eigen voordeur.. Het merendeel stelt het zonder eigen of gezamenlijk tuin.

Als we kijken naar de drie deelgroepen van ons onderzoek, dan wijken buitenlandse studenten het meest af van het gemiddelde. Verreweg de meeste van hen delen de verschillende onderdelen van hun woning met meer dan drie personen (internationale studentenhuizen). De Nederlandse studenten hoeven faciliteiten minder vaak en met minder personen te delen. Niet-studenten delen relatief het minst vaak zaken als keuken en woonkamer.

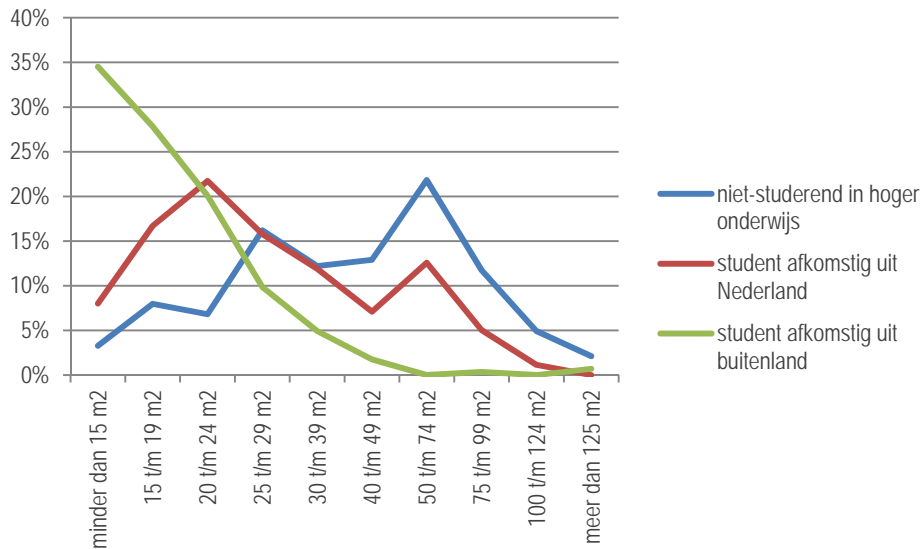
Als we het delen van voorzieningen in de woning vergelijken met de situatie in de vorige woonruimte¹, dan blijkt dat de meerderheid nu met minder personen deelt dan in de vorige woonruimte. Bijvoorbeeld: van degenen met een eigen badkamer en toilet in de vorige woning, deelt nu zo'n 20 procent deze voorzieningen. Van degenen die met minder dan vier personen een keuken deelden, doet 10 procent dat nu met meer dan vier personen.

Oppervlakte van de woning/kamer

Het beeld dat studenten in de stad klein wonen, blijkt in de praktijk wel te kloppen. Dit komt door een combinatie van relatief geringe financiële middelen en een vaak tijdelijke woonsituatie. Als gevolg daarvan worden meestal niet erg hoge eisen aan de woonruimte gesteld. Figuur 5.3 biedt inzicht in de omvang van de woonruimte van jongeren in de stad.

¹ Dit is alleen gevraagd aan jongeren die ook in de vorige woonruimte op zichzelf woonden.

Figuur 5.3 Percentage jongeren naar omvang woonruimte, enquête 2013



Uit de figuur wordt met name duidelijk dat niet-Nederlandse studenten relatief klein wonen en nauwelijks gebruikmaken van woningen boven de 40 m². Bijna twee derde van deze groep (62 procent) woont op minder dan 20 m². Studenten wonen beduidend kleiner dan niet-studenten. Gemiddeld 60 procent woont kleiner dan 25 m². Ter vergelijking: van de niet-studenten woont slechts 18 procent kleiner dan 25 m². Niet af te lezen uit de figuur is de woonsituatie van jongeren die buiten de stad wonen. Deze hebben over het algemeen een vergelijkbare woonruimte tot hun beschikking als de niet-studenten in de stad.

De percentages die ten grondslag liggen aan figuur 5.3, staan vermeld in tabel 5.2.

Tabel 5.2 Wat is de oppervlakte van je woonruimte?

	niet-studenten	studenten (uit Nederland)	studenten (uit buitenland)	Gemiddeld
minder dan 15 m ²	3%	8%	35%	13%
15 t/m 19 m ²	8%	17%	28%	16%
20 t/m 24 m ²	7%	22%	20%	16%
25 t/m 29 m ²	16%	16%	10%	14%
30 t/m 39 m ²	13%	12%	5%	10%
40 t/m 49 m ²	13%	7%	2%	8%
50 t/m 74 m ²	22%	13%		13%
75 t/m 99 m ²	12%	5%		6%
100 t/m 124 m ²	5%	1%		2%
125 m ² of meer	2%		1%	1%
n=	426	437	284	1.147

Woonlasten

We hebben jongeren gevraagd hoeveel ze maandelijks kwijt zijn aan woonlasten. Het gaat dan om een netto bedrag met inbegrip van gas-, water-, elektriciteit- en servicekosten, maar zonder aftrek van de eventuele huurtoeslag. De antwoorden op die vraag vinden we terug in tabel 5.3.

Tabel 5.3 Wat is het bedrag dat je besteedt aan je woonruimte?

	niet-studenten	studenten (uit Nederland)	studenten (uit buitenland)	Gemiddeld
minder dan € 250	6%	6%	1%	5%
€ 250 - € 299	5%	6%	20%	9%
€ 300 - € 349	7%	15%	33%	17%
€ 350 - € 399	10%	19%	27%	18%
€ 400 - € 449	10%	12%	12%	11%
€ 450 - € 499	7%	15%	2%	9%
€ 500 - € 599	11%	9%	1%	8%
€ 600 - € 699	15%	6%	2%	8%
€ 700 - € 799	9%	5%	1%	5%
€ 800 of meer	19%	7%	0%	9%
n =	411	432	299	1.142

Niet-studenten besteden gemiddeld genomen meer geld aan wonen dan studenten. Niet-studenten zijn gemiddeld ouder, stellen misschien iets meer eisen aan hun woonomgeving en hebben vaak ook iets meer te besteden (ruim 60 procent van deze groep heeft betaald werk).

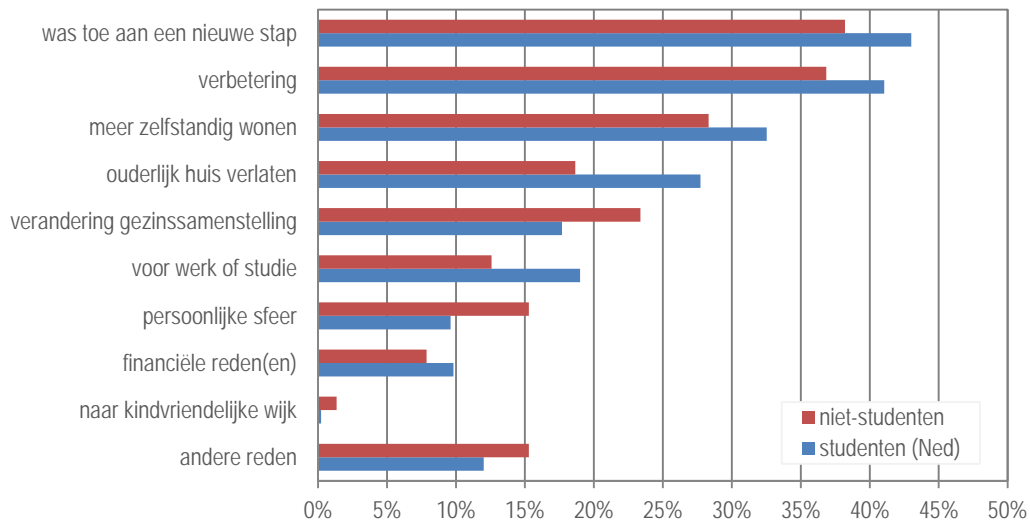
Niet-Nederlandse studenten wonen gemiddeld gezien het kleinst (tabel 5.2) en het goedkoopst (tabel 5.3).

Twee derde van de (Nederlandse) jongeren heeft in zijn huidige woonruimte hogere woonlasten dan in de vorige woonruimte. De verschillen hierin tussen studenten en niet-studenten zijn te verwaarlozen.

Reden verlaten vorige woonruimte

Wat zijn redenen voor jonge mensen in de stad om naar andere woonruimte te verhuizen? We vroegen het de Nederlandse studenten en de niet-studenten.

Figuur 5.4 Redenen om de vorige woonruimte te verlaten, enquête 2013/4



Voor beide groepen zijn vooral het toe zijn aan een nieuwe stap en betere nieuwe woonruimte redenen geweest om afscheid te nemen van de vorige woonruimte. Beide redenen speelden bij ongeveer 40 procent een rol. Bij 30 procent speelde (ook) meer zelfstandig wonen een rol.

Het grootste verschil tussen beide groepen zit hem in de reden ‘het ouderlijk huis verlaten’. Deze reden ging op voor bijna 20 procent van de niet-studenten en voor bijna 30 procent van de studenten.

Financiële redenen spelen voor minder dan 10 procent van de beide groepen mee bij het verlaten van de vorige woonruimte.

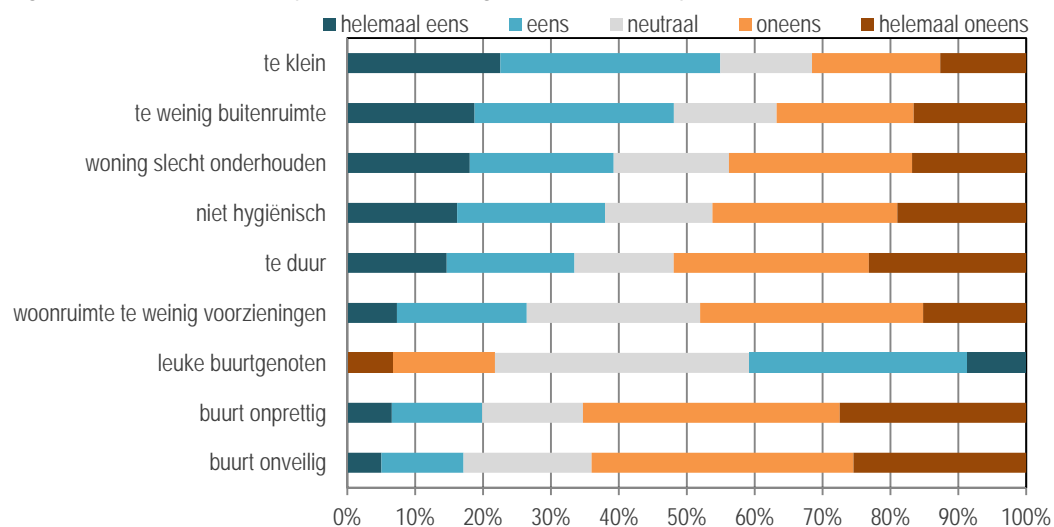
Voor wo-studenten was betere nieuwe woonruimte voor de helft een reden om te verhuizen, bij de Hbo-studenten gold dit voor ongeveer 30 procent.

Van degenen die verhuisden vanwege financiële redenen heeft 60 procent inderdaad goedkopere woonruimte dan eerst.

De verbetering die de huidige woonruimte opleverde, zou zich in verschillende vormen kunnen voordoen: figuur 5.5 geeft de oordelen over de vorige woonruimte.

Het aspect ‘leuke buurtgenoten’ is de enige in het rijtje die positief is gesteld. Om toch goed te kunnen vergelijken met de andere aspecten, zijn de antwoorden in de figuur omgekeerd weergegeven. De kleurcodering is wel identiek.

Figuur 5.5 Oordelen over aspecten van de vorige woonruimte, enquête 2013/4



Het meest gedeelde commentaar op de vorige woonruimte is dat het te klein was; meer dan de helft vindt dit. Ook het gebrek aan buitenruimte stemt tot ontevredenheid, bij 48 procent. De staat van onderhoud en de hygiënische omstandigheden waren volgens bijna 40 procent niet al te best. Een derde vond de vorige woonruimte te duur en een kwart miste voorzieningen.

Over de vroegere buurtgenoten heeft een opvallend hoog aandeel van bijna 40 procent geen mening. Bij de andere elementen is rond de 15 procent neutraal.

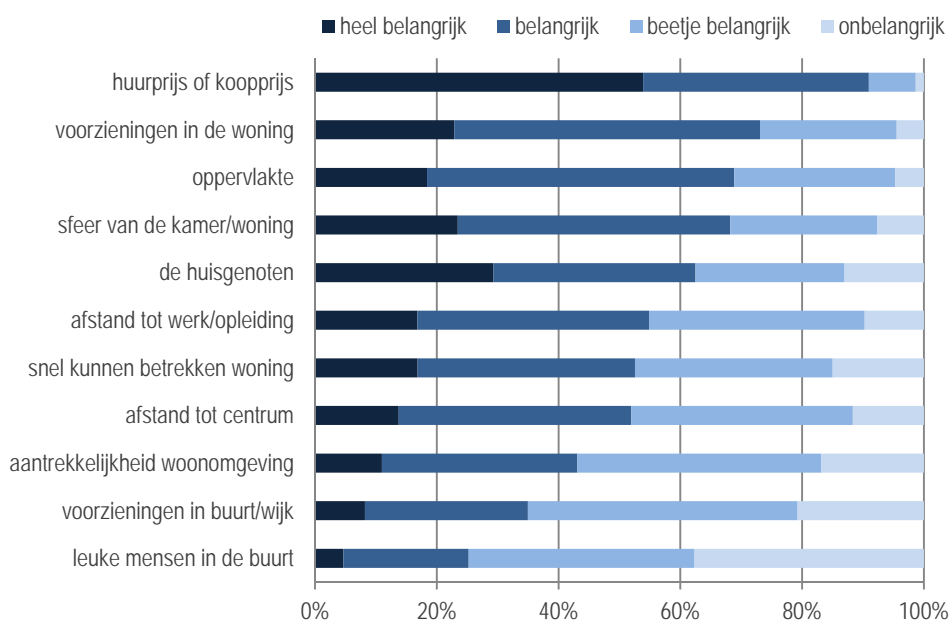
Op de staat van onderhoud van hun vorige woning kwam van meer Hbo-studenten dan wo-studenten kritiek.

Degenen die de vorige woonruimte te duur vonden, betaalden vaker €350 - €400 of €600 of meer. Degenen die het voorzieningen als te laag beoordeelden, vonden vaker ook dat er te weinig buitenruimte was (65 procent tegen 40 procent bij degenen die wel tevreden waren over de voorzieningen in de vorige woonruimte).

Keuze voor de huidige woning

De keuze voor een bepaalde woning is, buiten het beschikbare aanbod, voor jongeren afhankelijk van onder meer woonlasten (huur, energiekosten) en locatie binnen de stad. We vroegen jongeren naar het belang van een aantal factoren die hadden meegespeeld bij de keuze voor hun huidige woning.

Figuur 5.6 Aandeel jongeren dat aangeeft aspecten belangrijk tot zeer belangrijk te hebben gevonden bij de keuze van de huidige woning



Het belangrijkste aan de woonruimte is voor veel jongeren het prijskaartje dat er aan hangt. De voorzieningen binnen de woning, de oppervlakte van de kamer en de sfeer van de woning worden ook veel genoemd. Het op een prettige manier samenwonen met huisgenoten wordt ook als belangrijk ervaren.

Iets minder belangrijk worden de omstandigheden aan de andere kant van de voordeur gevonden: wonen er 'leuke mensen in de buurt', het 'voorzieningenniveau in de buurt/wijk', kortom 'de aantrekkelijkheid van de directe omgeving'.

Verschillen tussen groepen

Tussen groepen zijn er wel verschillen. Zo vinden buitenlandse studenten de oppervlakte van de woonruimte minder belangrijk. Zij vinden de 'afstand tot werk/opleiding' juist belangrijker. Buiten die afstand lijkt het dat buitenlandse studenten

iets minder eisen stellen aan hun woonruimte. Opvallend genoeg vinden ze de 'aanwezigheid van leuke mensen in de buurt' belangrijker dan Nederlandse studenten en niet-studerenden. Mogelijk vindt dit zijn oorzaak in de vertaling van 'in de buurt' van het Engels naar de eigen taal.

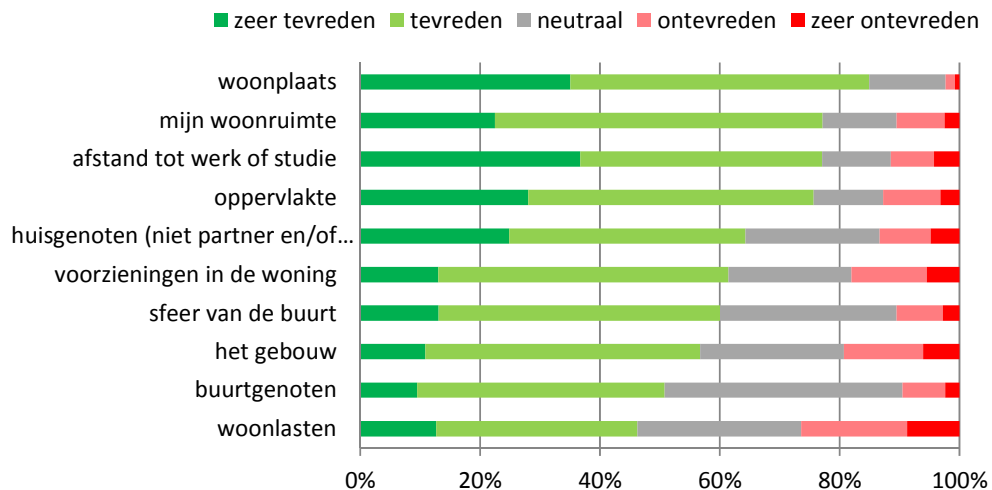
Voorzieningen in de wijk en de directe woonomgeving vinden wat meer hbo-studenten dan wo-studenten van belang.

Degenen die de vorige woonruimte te klein vonden, hechtten bij de keuze voor de huidige woonruimte meer belang aan de omvang ervan. Ook wonen degenen die dit aspect belangrijk vonden gemiddeld zo'n 5 m² groter.

Beoordeling huidige woonruimte

Nu we weten wat mensen belangrijk vinden met betrekking tot hun woning, gaan we kijken hoe ze de eigen woonruimte beoordelen. We vroegen jongeren daarom naar een aantal aspecten als woonruimte, voorzieningen in de buurt en het onderhoud aan de woning. In figuur 5.7 vermelden we het percentage jongeren dat tevreden tot zeer tevreden is met betrekking tot die aspecten van de woning.

Figuur 5.7 Aandeel jongeren dat aangeeft tevreden tot zeer tevreden te zijn met betrekking tot aspecten van de huidige woning



Twee zaken vallen hier direct op.

Over het aspect dat de respondenten het meest belangrijk vinden aan hun woonruimte, de woonlasten (zie figuur 5.6), zijn ze het minst tevreden. Iets minder dan de helft van de respondenten geeft aan hier tevreden/zeer tevreden mee te zijn.

Daarnaast heeft hetgeen waar ze het meest tevreden mee zijn, 'woonplaats', het minst te maken met daadwerkelijke woonruimte. Wel kunnen we concluderen dat Groningen als woonplaats tot tevredenheid stemt.

Verder zijn de bewoners van woonruimte kleiner dan 15m² duidelijk minder tevreden over de omvang van hun woonruimte.

Verschillen tussen groepen

Opvallend is dat buitenlandse studenten het meest tevreden zijn met de oppervlakte van hun woonruimte, terwijl ze gemiddeld veel kleiner wonen dan de Nederlandse studenten en niet-studerende jongeren. Buitenlandse studenten zijn dan wel weer meer ontevreden over de woonlasten en de voorzieningen in de woning. Bekend is dat de woonlasten in Nederland relatief hoog zijn¹.

Buitenlandse studenten hebben eerder al aangegeven dat ze het belangrijk vinden om

¹ Zie bijvoorbeeld: <http://www.parool.nl/parool/nl/6/WONEN/article/detail/3477152/2013/07/17/Alleen-Britse-studenten-betalen-meer-dan-Nederlandse-voor-een-kamer.dhtml>

'leuke mensen' in de buurt te hebben. Ze zijn ook meer tevreden over buurtbewoners dan de andere twee groepen.

Verder blijken wo-studenten wat vaker tevreden met hun woonruimte, de omvang ervan en het gebouw waarin zich die woonruimte bevindt.

Van degenen die voorzieningen in de woning van belang vonden bij het kiezen van de huidige woonruimte is een groter deel daarover ook tevreden. Verder is er geen samenhang tussen de tevredenheid over de diverse aspecten en het belang dat men eraan hechtte bij de keuze voor de huidige woonruimte.

6. Gewenste woonsituatie

Een deel van de jongeren, 58 procent, heeft aangegeven te willen verhuizen. Meer dan de helft van deze groep is actief op zoek naar een nieuwe woning, of heeft er zelfs al een toegewezen gekregen. We hebben hen gevraagd naar allerlei aspecten waaraan hun nieuwe woning zou moeten voldoen. Verder hebben we uit de registratie van WoningNet geput voor meer informatie over gewenste woonlasten en woonoppervlak.

Waarom willen jongeren verhuizen?

Allereerst hebben we de redenen geïnterviewd waarom jongeren willen verhuizen. De meest in het oog springende redenen hebben we verzameld in tabel 6.1.

Tabel 6.1 Waarom willen jongeren verhuizen (alleen Nederlandse studenten en niet-studenten)

	niet-studenten	studenten (uit Nederland)	Gemiddeld
Mijn huidige woonruimte is te klein	37%	49%	42%
Ik wil/we willen op me/ons zelf wonen	41%	24%	35%
Ik stoer me aan burens en/of huisgenoten	22%	22%	22%
Mijn woonruimte is te duur	14%	26%	18%
Mijn huis heeft onvoldoende voorzieningen	11%	17%	13%
Ik wil dichterbij de binnenstad wonen	10%	13%	11%
Ik wil dichterbij mijn opleiding/werk wonen	7%	11%	8%
Ik ga i.v.m. met werk etc. naar een andere stad	7%	9%	7%
Ik vind mijn huidige buurt niet prettig	8%	5%	7%
Verwacht betere toekomst in een andere plaats	7%	4%	6%
Mijn huurcontract wordt opgezegd	3%	7%	4%
Ik voel me niet veilig in huidige buurt	4%	4%	4%
Ik wil terug naar mijn plaats van herkomst	3%		2%
anders	19%	19%	19%
geen antwoord	2%	1%	2%

De belangrijkste redenen om te verhuizen voor jongeren zijn dat ze hun huidige woonruimte te klein vinden en dat ze zelfstandig willen wonen, alleen of samen met een partner. Ook het zich storen aan burens en/of huisgenoten staat in de top drie om op zoek te gaan naar andere woonruimte. Deze redenen suggereren eerder dat jongeren op een gegeven moment een bepaalde woonsituatie ontgroeien dan dat dergelijke woonsituaties überhaupt niet voldoen.

Verder valt op dat de woonlasten een minder grote rol spelen als reden om te willen verhuizen dan bij de keuze voor de huidige woonruimte en bij de ontevredenheid over de huidige woonruimte. Mogelijk ziet men het verkrijgen van goedkopere woonruimte als een niet te realiseren wens of is men meer bezig met positieverbetering waarbij prijs meer de rol heeft van beperkende factor dan van doorslaggevende factor.

De groep die zijn woonruimte te klein vindt, heeft hieraan minder belang gehecht bij de keuze van de huidige woonruimte.

De groep die zijn woonlasten te hoog vindt, heeft in het algemeen hogere woonlasten dan bij de vorige woonruimte (85 procent) en is daarover ontevreden (70 procent).

Ook het gebrek voorzieningen in de woning als reden om te verhuizen hangt samen met de ontevredenheid daarover.

Ten slotte hangen de verhuisredenen over de buurt (niet prettig en niet veilig) samen met de tevredenheid over de buurt.

Wel in de stad blijven wonen

Het grootste deel van de jongeren (iets meer dan drie kwart) wil, bij een eventuele verhuizing, wel in de stad blijven wonen. Dertien procent wil zich settelen in de regio en 11 procent wil verhuizen naar buiten de regio.

Wat voor woning?

Willen jongeren in de nabije toekomst gaan kopen of huren? De overgrote meerderheid van de respondenten zoekt een huurwoning.

Voor veel jongeren is hier natuurlijk nauwelijks sprake van een vrije keuze. Zij hebben onvoldoende financiële middelen en mogelijkheden voor het afsluiten van een hypotheek om te kopen.

Van de niet-studenten zoekt een hoger percentage naar een koopwoning.

In tabel 6.3 staat in volgorde van populariteit het type woning aangegeven waarin de jongeren na hun verhuizing graag zouden willen wonen.

Tabel 6.3 Naar welk type huis wil je verhuizen?

	niet-studenten	studenten (uit Nederland)	Gemiddeld
flat, appartement (meerdere kamers)	67%	81%	72%
benedenwoning	55%	54%	54%
rijtjeswoning	55%	43%	51%
bovenwoning	47%	54%	49%
(jongeren-)studio, containerwoning	30%	37%	32%
2-onder-1-kap	32%	28%	31%
vrijstaande woning	25%	22%	24%
studentenflat	12%	23%	16%
kamer	12%	16%	14%
woonboot	12%	12%	12%
(ex-) bedrijfsruimte	5%	11%	7%
anders	3%	4%	3%

Een flat of een appartement wordt het vaakst genoemd als gewenst type woning door jongeren die aangeven te willen verhuizen. Beneden- of bovenwoningen en rijtjeswoningen zijn ook redelijk populair. Ongeveer de helft van de jongeren ziet zich hier in de nabije toekomst wel wonen. Een 2 onder-1-kap en een vrijstaande woning worden minder vaak genoemd. Misschien willen jongeren daar wel wonen, maar het is een minder reële (financiële) optie.

De studentenflat of het (weer) gaan wonen op kamers zijn minder in trek. Dit is voor niet-studenten een minder voor de hand liggende optie. Studenten die willen verhuizen zien het samen met andere studenten onder één dak wonen vaker als mogelijke woonvorm.

Woonruimte na de verhuizing

Als je de vorige tabel bekijkt, ontstaat de indruk dat jongeren als ze gaan verhuizen meer zelfstandig en ook liefst iets groter willen gaan wonen. Een verwijzing naar dat laatste vinden we terug in tabel 6.4.

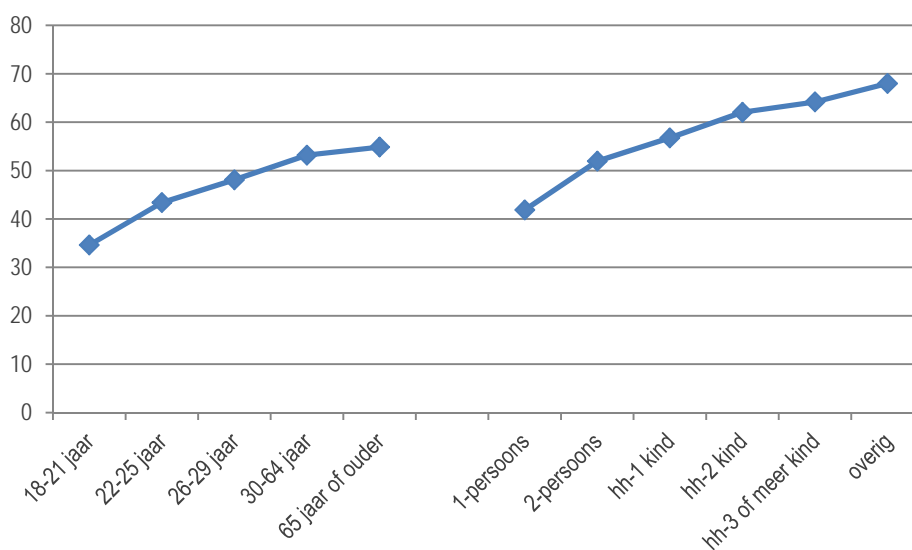
Tabel 6.4 Hoe groot moet je kamer minimaal zijn?

	niet-studenten	studenten (uit Nederland)	studenten (uit buitenland)	Gemiddeld	omvang huidige woonruimte
Minder dan 15 m ²	2%	2%	21%	4%	13%
15 t/m 19 m ²	4%	16%	43%	12%	16%
20 t/m 24 m ²	11%	18%	23%	15%	16%
25 t/m 29 m ²	17%	17%	7%	16%	14%
30 t/m 39 m ²	14%	13%	5%	13%	10%
40 t/m 49 m ²	10%	12%	2%	10%	8%
50 t/m 74 m ²	20%	15%		16%	13%
75 t/m 99 m ²	12%	5%		8%	6%
100 t/m 124 m ²	7%	2%		4%	2%
125 m ² of meer	4%	1%		2%	1%

Het is duidelijk dat jongeren die willen verhuizen het liefst dan ook groter willen wonen. In de laatste kolom (omvang huidige woonruimte) van de tabel zien we hoe groot jongeren wonen en de kolom daarvoor hoe jongeren willen wonen: van de jongeren die willen verhuizen neemt 4 procent in de toekomst genoegen met een kamer kleiner dan 15m². Van de totale groep woont op dit moment 13 procent daadwerkelijk in een kamer kleiner dan 15m². Vanaf een woonruimte groter dan 25m² geldt voor elke categorie dat er meer mensen zouden willen wonen dan er daadwerkelijk wonen. Er is geen samenhang met leeftijd gevonden.

Bij WoningNet is vastgelegd hoe groot de huurwoningen zijn en wie daarop hebben gereageerd. Daarbij zijn de leeftijd van de ingeschrevenen en de omvang van de huishoudens bekend. Figuur 6.1 geeft een overzicht.

Figuur 6.1 Gemiddeld woningoppervlak waarop is gereageerd, per leeftijdsgroep en per huishoudensomvang van ingeschrevenen bij WoningNet, 2013



De gewenste omvang van de toekomstige huurwoning neemt toe met de leeftijd en de huishoudensomvang. In de jonge leeftijdsgroepen neemt de gemiddelde gewenste

omvang van de woningen snel toe: de jongste groep neemt nog genoeg met ongeveer 35m², de groep 22-25-jarigen wenst een omvang van 43m² en als ze nog drie jaar ouder zijn is de gewenste omvang van de woonruimte nog 5m² groter.

Woonlasten na de verhuizing

In tabel 6.5 staat het bedrag aan woonlasten dat jongeren maximaal willen besteden aan hun toekomstige woonruimte.

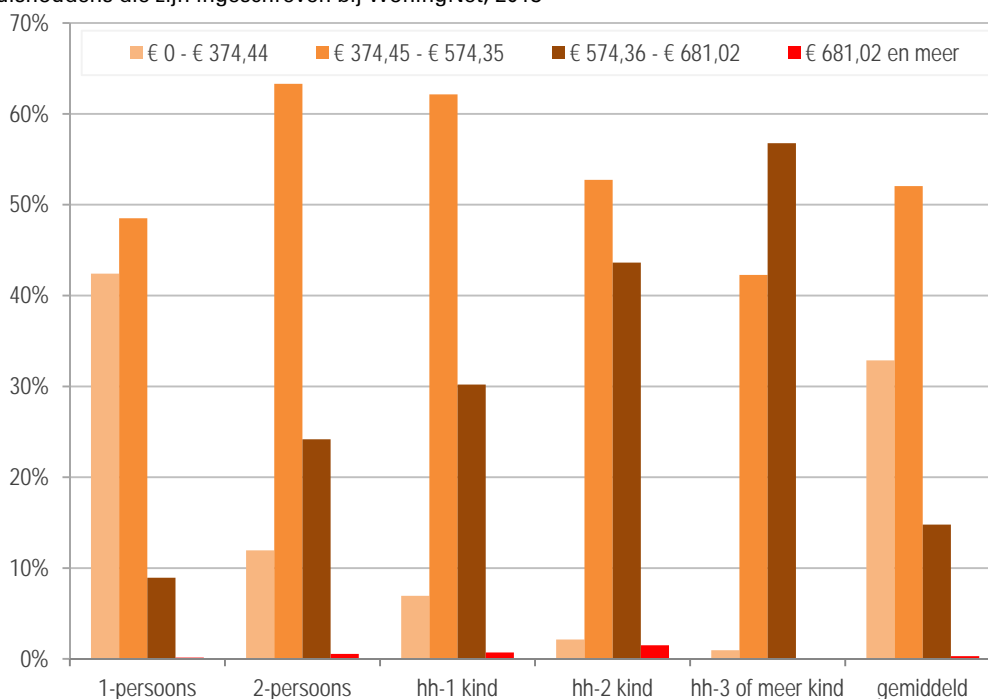
Tabel 6.5 Wat wil je maximaal besteden aan woonlasten?

	niet-studenten	studenten (uit Nederland)	studenten (uit buitenland)	Gemiddeld	huidige lasten
minder dan € 250	3%	1%	10%	3%	5%
€ 250 - € 299	6%	5%	23%	7%	9%
€ 300 - € 349	13%	14%	32%	15%	17%
€ 350 - € 399	9%	24%	23%	16%	18%
€ 400 - € 499	18%	21%	7%	19%	20%
€ 500 - € 599	17%	13%	2%	14%	8%
€ 600 - € 699	10%	11%	1%	10%	8%
€ 700 - € 799	11%	5%	3%	8%	5%
€ 800 - € 899	7%	3%	0%	4%	9%
€ 900 - € 999	3%	2%	0%	2%	
€ 1000 of meer	3%	1%	0%	2%	

Buitenlandse studenten hebben het minst te besteden aan woonruimte. Een derde van hen opteert voor woonlasten beneden de € 300 en nog eens een derde kan tot € 50 meer besteden. Nederlandse studenten richten zich vooral op de prijsklasse € 300 tot € 500. Het duurdere segment (boven de € 500) is wat meer in trek bij de niet-studenten. Als ze gaan verhuizen, willen jongeren iets meer geld voor woonruimte uittrekken dan ze voor hun huidige woning betalen. De percentages in de laatste kolom met de huidige woonlasten zijn wat hoger bij de woonlasten tot € 500 en lager vanaf € 500.

Ook bij WoningNet is vastgelegd op welke woningen de ingeschrevenen hebben gereageerd. Daarbij zijn de omvang van de ingeschreven huishoudens en de huurcategorie van de woningen bekend. Figuur 6.2 vormt hiervan een neerslag.

Figuur 6.2 Huurprijscategorie van woningen waarop is gereageerd, naar huishoudensomvang van huishoudens die zijn ingeschreven bij WoningNet, 2013



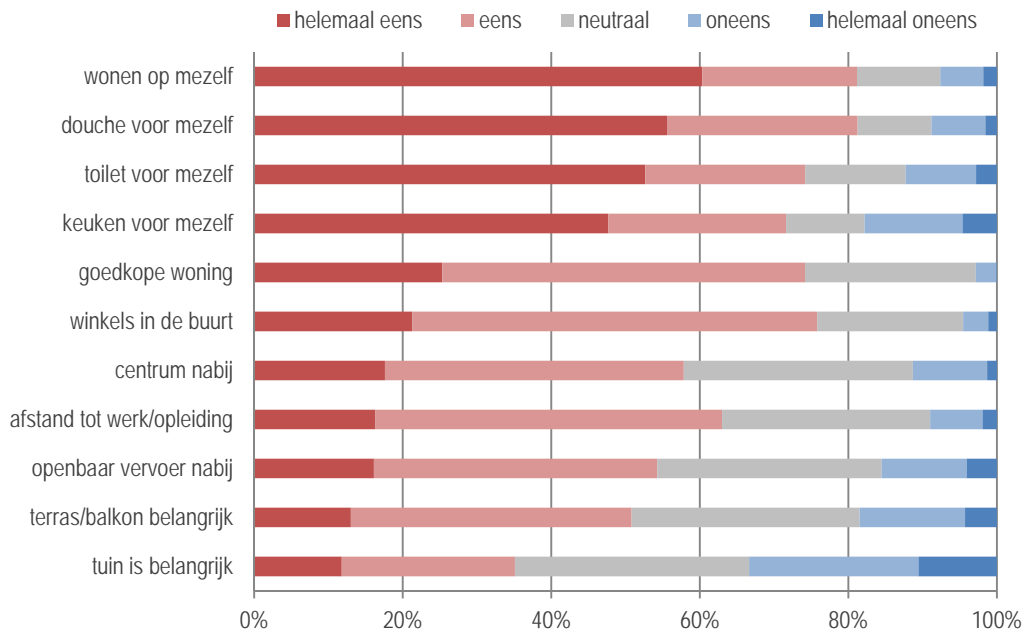
Duidelijk is te zien dat hoe groter het huishouden, hoe meer men wil betalen voor zijn toekomstige huurwoning. Van de eenpersoonshuishoudens wil ongeveer 10 procent rond de € 600 per maand aan huur betalen, bij de tweepersoonshuishoudens is dit zo'n 24 procent. Het percentage loopt verder op via 30 procent onder huishoudens met één kind en 43 procent bij huishoudens met twee kinderen tot 57 procent onder huishoudens met 3 of meer kinderen.

Het tweede dat opvalt is dat het percentage dat woonruimte in de laagste prijs categorie zoekt, verreweg het grootst is onder eenpersoonshuishoudens. Meer dan 40 procent van de eenpersoonshuishoudens wil niet meer dan € 374,44 aan huur kwijt zijn voor zijn toekomstige huurwoning. Bij de andere huishoudens is dit 12 procent of nog minder. Dit houdt waarschijnlijk verband met de vele jongeren die alleenwonend zijn.

Voorzieningen in de toekomstige woning

Uit het voorafgaande is duidelijk dat jongeren die willen verhuizen te kennen geven dat ze meer vierkante meters woonruimte willen en dat ze daar iets meer voor willen betalen. Welke zaken vinden ze nog meer belangrijk bij hun toekomstige woonruimte? We hebben de respondenten naar een aantal aspecten van de woning gevraagd, in volgorde van belangrijkheid gaven zij daarbij de volgende antwoorden.

Figuur 6.3 Hoe denk je over de aspecten van een eventuele nieuwe woonruimte?



Op zichzelf wonen (niet meer op kamers met anderen), met een eigen badkamer, toilet en keuken vinden veel respondenten de belangrijkste kenmerken voor hun toekomstige nieuwe woonruimte.

Op enige afstand volgen lage woonlasten en dichtbij boodschappen kunnen doen. De aanwezigheid van terras/balkon en/of tuin vinden veel minder jongeren belangrijk.

Wensen voor toekomstige woonruimte

Niet-Nederlandse studenten wijken het meest af van het gemiddelde als het gaat om wensen m.b.t. een eventuele nieuwe woonruimte (zie tabel 6.6).

Tabel 6.6 Aandeel jongeren dat aangeeft de volgende uitspraken over de gewenste woning belangrijk te vinden

	niet-studenten	studenten (uit Nederland)	studenten (uit buitenland)	Gemiddeld
wonen op mezelf	93%	84%	51%	81%
badkamer voor mezelf	90%	68%	84%	81%
toilet voor mezelf	87%	68%	59%	74%
keuken voor mezelf	88%	73%	35%	72%
goedkope woning	67%	77%	86%	74%
winkels in de buurt	75%	78%	74%	76%
centrum nabij	50%	62%	68%	58%
afstand tot werk/opleiding	66%	68%	50%	63%
openbaar vervoer nabij	63%	65%	16%	54%
terras/balkon	53%	55%	39%	51%
tuin is belangrijk	45%	32%	18%	35%

Zij hechten minder aan het wonen op zichzelf en aan het hebben van een eigen toilet en keuken. De afstand tot hun opleiding en de nabijheid van openbaar vervoer vinden ze

ook minder belangrijk, evenals een balkon, terras of tuin. Maar ze vinden het belangrijker om lage woonlasten te hebben en dicht bij het centrum te wonen. Verder is gebleken dat hbo-studenten wat meer waarde hechten aan het niet hoeven delen van keuken, toilet en badkamer, zelfstandig wonen en de aanwezigheid van een terras of balkon.

7. Beschouwing

De woningmarkt van de stad Groningen wordt sterk beïnvloed door de aanwezigheid van twee grote instellingen voor hoger onderwijs. In het 2012 vestigden meer dan 20.000 personen zich in Groningen en vertrokken er meer dan 18.000 uit de stad, waarvan meer dan 14.000 respectievelijk 11.000 personen tussen de 18 en 29 jaar. Deze enorme migratie door jonge mensen wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de onderwijsinstellingen. Veel van de binnenkomende en vertrekkende personen studeren of hebben gestudeerd aan de universiteit of de hogeschool. Volgens de monitor studentenhuisvesting 2013 van Kences groeit de komende jaren het aantal inschrijvingen aan de Hanzehogeschool en Rijksuniversiteit verder. Hierdoor neemt de instroom van jongeren in Groningen toe, waardoor er ook meer behoefte ontstaat aan woonruimte voor jonge mensen.

Mensen willen er op vooruit gaan. Voor het wonen betekent dit dat men groter wil wonen (oppervlak is de belangrijkste reden van verhuizing), betere voorzieningen wil, geen of andere huisgenoten wenst of een locatie dichtbij werk of studie. Neemt men in het begin van de wooncarrière nog genoegen met een kleine kamer ver van centrum, de volgende kamer moet groter, strategischer gelegen zijn of meer voorzieningen hebben, maar wel binnen het bestedingspatroon. Naarmate de woning waarin men woont beter afsteekt bij de andere woningen, is men minder bereid te verhuizen. Met de leeftijd stijgt in Nederland de salariering. Dit betekent dat naarmate men ouder wordt, men meer te besteden heeft. Ook heeft men meer tijd gehad om te kunnen sparen. Door de verruimde financiële middelen zal de realiseerbare woonwens veranderen en zoekt men een woning in een hoger prijssegment. In de stad Groningen hebben we te maken met veel studenten. Die hebben vaak geen volledige baan naast hun studie. Pas na hun opleiding hebben ze tijd voor een volledige baan en krijgen ze een hoger inkomen.

Jongeren zijn vaak alleenstaand. Als ze ouder worden vormen ze vaker een gezin en krijgen kinderen. Gezinnen met kinderen hebben meer ruimte nodig, zowel in als rond het huis. Ook zullen ouders voor hun kinderen vaak kiezen voor woningen met moderne voorzieningen. In de oude dichtbebouwde binnensteden is weinig ruimte, de woningen zijn gedateerd en de straten druk met verkeer. Geen wonder dat veel gezinnen kiezen voor andere woongebieden voor hun kinderen. De woningen in de binnenstad zijn vaak rendabel te maken met een intensieve bewoning en hoge huuropbrengsten.

Kamerverhuur voldoet hieraan.

Alleenstaanden zullen ook eerder daar willen wonen waar het eenvoudiger is om andere alleenstaanden te ontmoeten. De binnenstad biedt hun deze gelegenheid, hier zijn hun ontmoetingsplaatsen. Gezinnen met kinderen zullen deze behoefte minder voelen. Ze zijn door de kinderen, meer gebonden aan het huis en ontmoeten elkaar op andere plaatsen, zoals het schoolplein, (sport)verenigingen en bij elkaar thuis. Studenten verschillen weinig van andere jonge mensen in woongedrag. Het zijn de leeftijd, de financiële armslag en de gezinssamenstelling die vooral het woongedrag bepalen. In Groningen wonen veel studenten en mensen die net klaar zijn met hun studie. Dit betekent dat er in Groningen veel mensen wonen van 18 tot en met 29 jaar, die relatief nieuw zijn op de lokale woningmarkt, weinig financiële middelen hebben en vaak (nog) alleenstaand zijn. Waarschijnlijk zullen ze in de periode aansluitend op de studie een baan zoeken in Groningen. Als ze daar niet in slagen zullen ze naar elders verhuizen waar wel werk is.

Buitenlandse studenten wonen ver van hun familie, vrienden en kennissen en daardoor als meer alleenstaand te beschouwen dan Nederlandse studenten.

Buitenlandse studenten hebben vaker een woonruimte die kleiner en duurder is dan Nederlandse studenten. Dit komt doordat ze in vergelijking met de Nederlandse studenten nog maar kort op de Nederlandse/Groningse woningmarkt opereren en door taal en onwetendheid met de plaatselijke voorzieningen een achterstand hebben op de Nederlandse studenten. Ook zullen ze door de kortere tijd die ze doorbrengen in

Groningen, minder belang hechten aan een andere woning. Door hun onbekendheid met de plaatselijke woningmarkt zullen buitenlandse studenten vaak aangewezen zijn op het aanbod van de Housing Office.

BASIS VOOR BELEID



Bezoekadres
Kreupelstraat 1
9712 HW Groningen

Postadres
Postbus 30026
9700 RM Groningen

T (050)3675630
E info@os.groningen.nl
I www.os-groningen.nl
🐦 @basisvoorbeleid

