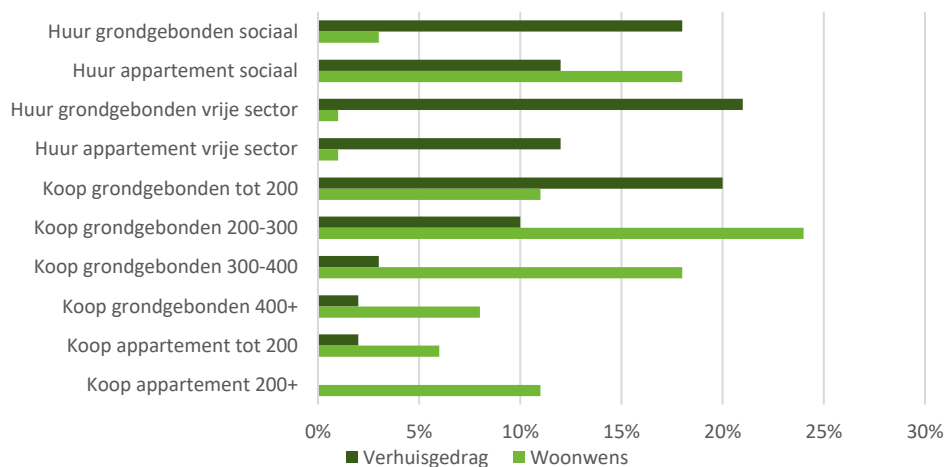


## Kansen voor starters

Veel koopwoningen zijn te duur voor starters zonder eigen vermogen. Goede initiatieven als de Uuthuskes en CPO Bronckhorst laten zien dat er in de regio kansen zijn voor starters. In deze sessie bespreken we hoe we goed kunnen inspelen op de vraag van starters en hoe zij willen wonen. Daarbij gaat de sessie over welke belemmeringen starters ervaren en wat zij voor woningen kunnen krijgen. Verder gaan we in op hoe realistisch de woonwens is en tot welke concessies starters bereid zijn. Welke bijstellingen/concessies zijn starters bereid te doen?

### Groot verschil tussen verhuisgedrag en woonwens starters

Figuur 1: Regio Achterhoek. Verschil verhuisgedrag en woonwens starters 2021-2040



Bron: Achterhoeks Woon- en leefbaarheidsonderzoek, 2021.

- Veel starters willen volgens de woonwensenquête een grondgebonden koopwoningen tussen € 200.000 en € 300.000 of tussen € 300 en € 400.000. In de sociale huur gaat de voorkeur uit naar appartementen. Vrije-sectorhuur is nauwelijks gewild.
- Starters kiezen uiteindelijk heel andere woningen: veel vrije-sector huur, betaalbare koop tot € 200.000 of grondgebonden sociale huurwoningen.



Er is een aantal mogelijke verklaringen waarom starters uiteindelijk andere keuzes maken dan zij als woonwens opgeven. We noemen enkele verklaringen om nader te verkennen:

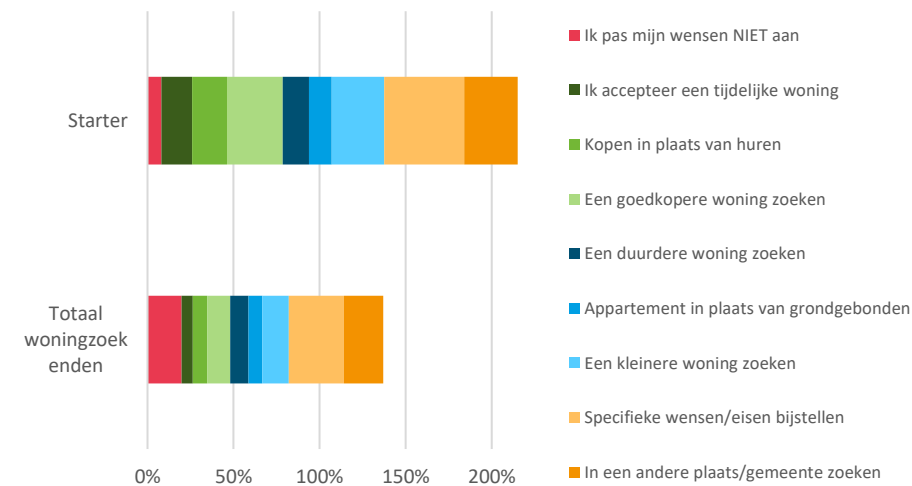
- Zij willen duurder kopen, omdat zij geen mogelijkheden zijn in de betaalbare koop. En/of zij krijgen de hypotheek niet rond?
- In de sociale huur zijn er gewoon meer grondgebonden woningen. Of komt het doordat starters lang inschrijftijd moeten opbouwen, en als ze aan de beurt zijn toe zijn aan een gezinswoning?
- Zijn de verhuizingen naar vrije-sector-huurwoningen een prima alternatief? Of komen deze woningen veel vrij, en wonen mensen er relatief kort (veel doorstroom waardoor deze woningen ook veel beschikbaar komen)?

We gaan graag met in gesprek over de mogelijke verklaringen.

### Woonwens aanpassen

- Starters zijn vaker bereid hun woonwens aan te passen dan veel andere woningzoekenden. Ze kiezen vaker voor een goedkopere/kleinere woning, zoeken in een andere plaats/gemeente of kopen in plaats van huren.

Figuur 2: Regio Achterhoek. Belangrijkste concessies aanpassen woonwens (2021)\*

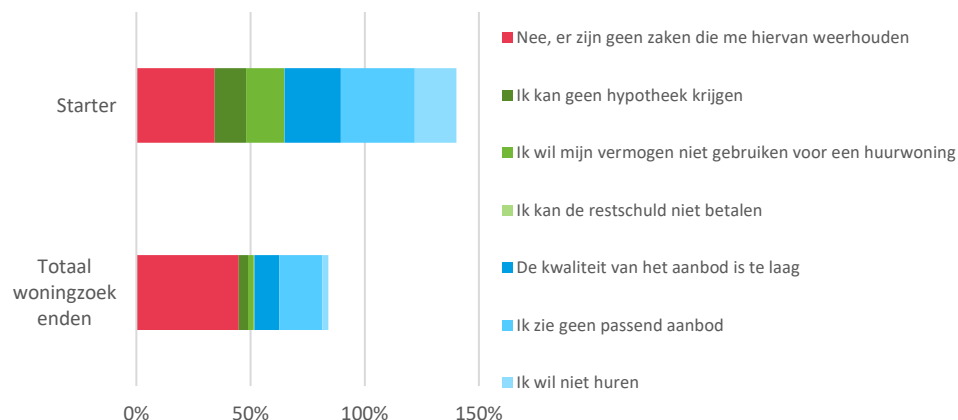


\*Respondenten konden kiezen uit meerdere antwoorden waardoor percentage boven 100% ligt.

Bron: Achterhoeks Woon- en leefbaarheidsonderzoek, 2021.

## Wat weerhoudt starters om te verhuizen?

Figuur 3: Regio Achterhoek. Belemmeringen van starters om te verhuizen (2021)\*



\*Respondenten konden kiezen uit meerdere antwoorden waardoor percentage boven 100% ligt.

Bron: Achterhoeks Woon- en leefbaarheidsonderzoek, 2021.

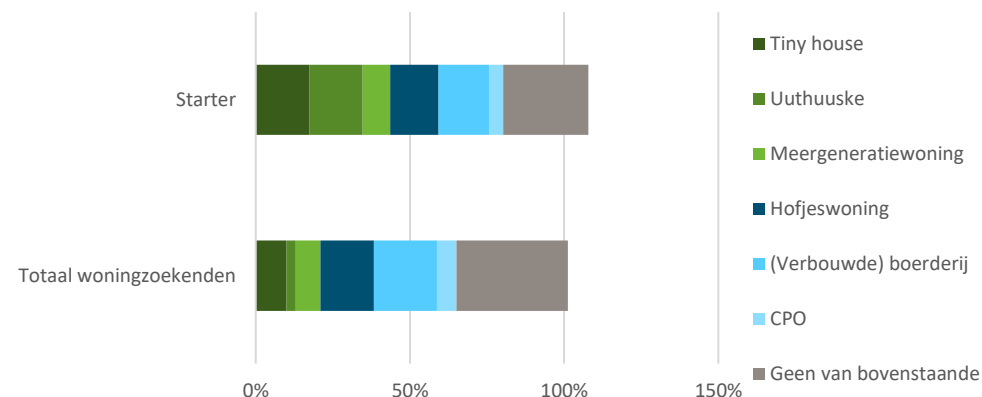
- Starters ervaren meer belemmeringen om te verhuizen dan de rest van de Achterhoekse woningzoekenden. Meest genoemde belemmeringen zijn gebrek aan passend aanbod, te lage kwaliteit van het aanbod en het niet kunnen krijgen van een hypotheek.
- Starters geven geregeld aan niet te willen huren om verder door te kunnen sparen voor een koopwoning.

Bezoek de website van de Woon- en vastgoedmonitor BRHK voor meer informatie via de QR-code:



## Behoeftte aan bijzondere woonvormen

Figuur 4: Regio Achterhoek. Behoeftte van starters aan bijzondere woonvormen (2021)\*



\*Respondenten konden kiezen uit meerdere antwoorden waardoor percentage boven 100% ligt.

Bron: Achterhoeks Woon- en leefbaarheidsonderzoek, 2021.

- De belangstelling voor een bijzondere woonvormen ligt bij starters hoger dan bij de totale groep woningzoekenden. Deels komt dit door oprechte belangstelling, deels door weinig alternatieven op de krappe woningmarkt, waardoor ze hopen om op deze wijze sneller aan een betaalbare woning te komen.
- Een tiny house, Uuthuske of verbouwde boerderij zijn veel in trek. De belangstelling voor CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) is beperkt, terwijl hiervoor succesvolle projecten zijn in de Achterhoek.

## Discussiepunten

### Algemeen

1. Herkent u de uitkomsten? Zo nee, wat zijn mogelijke verklaringen voor verschillen van inzicht?
2. Welke actuele trends en ontwikkelingen zijn van invloed op deze uitkomsten?
3. Wat betekenen de uitkomsten en het gesprek hierover voor de toekomst van de Achterhoek (en bijvoorbeeld te voeren beleid)?

### Specifiek

4. Wat zijn belangrijkste redenen waarom starters hun woonwensen niet realiseren? Is dat erg?
5. Hoe kunnen de belemmeringen die jongeren ervaren worden opgeheven?
6. Welke woonvormen / oplossingen zijn interessant voor starters en waarom?