

8 ONTWIKKELINGEN IN DE WONINGVRAAG VAN JONGEREN

P.J. Boelhouwer, A.W.P. Jansen en C.R. Volkers

8.1 Inleiding

Een groot deel van de woningzoekenden in de gemeente Utrecht behoort tot de leeftijdscategorie 18-29 jaar (57%). Deze woningzoekenden, die voor een deel nog buiten de gemeente wonen, staan aan het begin van hun wooncarrière en vormen een mobiele bevolkingsgroep met een tijdgebonden woningvraag. Veel jongeren hebben echter geen duidelijk omschreven woningvraag en zijn bereid woonruimte te accepteren met op aspecten afwijkende kenmerken. Toch is het voor het voeren van een evenwichtig gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid van groot belang om inzicht te hebben in de woningvraag van jongeren. Om op deze vraagstelling antwoord te kunnen geven werd een onderzoek onder 1000 bij het Gemeentelijk Huisvestingsbureau (G.H.B.) en de Stichting Sociale Huisvesting (S.S.H., de voormalige Stichting Studenten Huisvesting) ingeschreven jongeren uitgevoerd. Deze jongeren mochten niet in het bezit zijn van zelfstandige woonruimte. In deze bijdrage worden de belangrijkste resultaten van dit onderzoek gepresenteerd. Allereerst wordt aandacht besteed aan de kenmerken van de jongeren, waarbij met name de hiermee verbonden mogelijkheden op de woningmarkt worden benadrukt. Vervolgens wordt de huisvestingssituatie en de in het onderzoek vastgestelde woningvraag behandeld. Specifieke aandacht krijgt de flexibiliteit van de woningvraag, waarbij rekening wordt gehouden met de termijn waarop jongeren willen verhuizen, en rekening houdend met de omstandigheden en woonwensen, kunnen verhuizen. Ook de toekomstige ontwikkeling van de woningvraag van jongeren is van belang. Met name de vraag in welke mate de woningvraag van jongeren permanent is, is hier onderwerp van studie. Deze bijdrage wordt afgesloten met enkele conclusies, waarbij tevens enige aanbevelingen voor toekomstig beleid verstrekt worden.

8.2 De kenmerken en mogelijkheden van jongeren op de woningmarkt

Vooraf enkele kenmerken van huishoudens bepalen hun positie op de woningmarkt. Dit zijn vooral de leeftijd, de fase in de gezinscyclus of de huishoudenssamenstelling, etnische kenmerken en de sociaal-economische kenmerken.

De leeftijd van de onderzochte groep jongeren blijkt redelijk over het leeftijdsinterval 18 tot 30 jaar gespreid te zijn. De meeste jongeren hebben een leeftijd van 21-27 jaar (66%), terwijl de 18-21 jarigen met 17% en de 27 tot 30 jarigen met 18% toch nog redelijk in de onderzoekspopulatie vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van de huishoudensgrootte geldt dat 80% van de jongeren tot de éénpersoonshuishoudens en 14% tot de tweepersoonshuishoudens gerekend kunnen worden. In overeenstemming hiermee blijkt dat de meerderheid van de huishoudens (62%) als alleenstaand door het leven gaat. Opmerkelijk is dat slechts 22% van de jongeren nog bij de ouders inwonend is. Deze constatering impliceert dat veel jongeren over onzelfstandige woonruimte moeten beschikken. Slechts een gering percentage buitenlandse jongeren heeft zich als

woningzoekend aangemeld; 95% van de respondenten is in het bezit van de Nederlandse nationaliteit.

Ten aanzien van de huidige hoofdwerkzaamheden blijkt dat 51% van de respondenten studerend is. Dit ondanks het feit dat er naar verhouding meer jongeren bij het G.H.B. staan ingeschreven (11.500) dan bij de S.S.H. (4.300). Slechts 45% is werkend of op zoek naar werk. Dit gegeven zal met name invloed uitoefenen op de huidige mogelijkheden op de woningmarkt (beperkt) en op de woningvraag in de toekomst (aan verandering onderhevig).

Tenslotte vormt de sociaal-economische positie van de huishoudens een belangrijk gegeven voor de mogelijkheden op de woningmarkt. Om deze te meten werd onder andere de bron van inkomsten en het totale netto huishoudinkomen vastgesteld. Het blijkt dat slechts 38% van de woningzoekenden inkomsten uit een eigen salaris heeft. De overige woningzoekenden zijn afhankelijk van een beurs (13%) van de ouders (23%) of van een beurs en de ouders (12%). Slechts 12% heeft recht op een uitkering. Hiermee in overeenstemming zijn de zeer lage netto huishoudinkomens van de respondenten. Maar liefst 22% van de jongeren heeft minder dan f 750,- te besteden, terwijl 50% van de respondenten over minder dan de bijstandsuitkering (f 1070,-) voor alleenstaanden beschikt. Slechts 23% van de respondenten beschikt over inkomsten welke boven het minimumloon uitstijgen (f 1500,- of meer). Echt hoge inkomens komen nauwelijks voor. Slechts 3% van de jongeren heeft een netto huishoudinkomen van f 2500,- of meer per maand. Op basis van een door het N.I.B.U.D. vastgesteld minimuminkomen, om (overeenkomstig de norm van de algemene bijstandswet) op normale wijze deel te kunnen nemen aan het maatschappelijk proces, zou slechts 66% van de ingeschreven jongeren in Utrecht woonruimte kunnen betalen. Wanneer er van een absolute armoedegrens wordt uitgegaan, dan bedraagt dit percentage 77%.

8.3 De huidige huisvestingssituatie en de woningvraag van jongeren

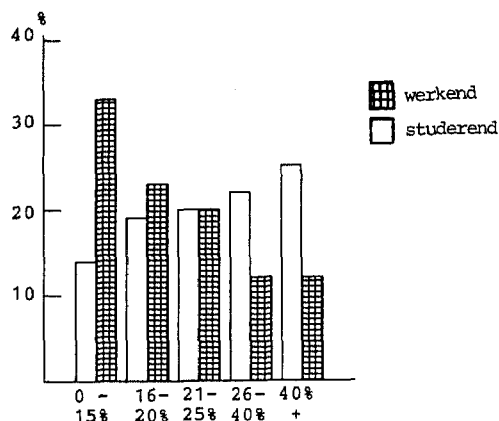
Voordat aan een aantal woonwensen aandacht besteed wordt, is het van belang de huidige huisvestingssituatie van de jongeren die niet langer bij hun ouders inwonen (78%) vast te leggen. Deze vormt immers het uitgangspunt voor de huidige woningvraag. Zo worden allereerst de woonlasten en de woonlastenquoten besproken. Een grote groep jongeren (42%) verwoont maandelijks tussen de f 200,- en f 300,-. Opmerkelijk is dat 24% maandelijks meer dan f 400,- aan het wonen uitgeeft (huur en overige lasten), terwijl slechts 13% minder dan f 200,- uitgeeft.

De uitgaven aan de kale huur liggen uiteraard lager. Zo geeft 41% van de jongeren maandelijks minder dan f 200,- aan kale huur uit. Slechts 16% besteedt meer dan f 400,- aan kale huur.

Op basis van het inkomen en de woonuitgaven werden tevens de woonlastenquoten berekend. Zoals op basis van deze twee variabelen verwacht mocht worden zijn de woonlastenquoten zeer hoog (figuur 8.1). Zo geeft slechts 23% van de jongeren minder dan 15% van het totale huishoudinkomen aan de kale huur uit (verminderd met de I.H.S.). Wanneer de quoten op basis van de totale woonuitgaven berekend worden, blijkt dat 14% van de jongeren minder dan 20% van het inkomen aan het wonen uitgeeft, terwijl 55% meer dan 30% uitgeeft. Gemiddeld geven de jongeren 25% van hun totale huishoudinkomen aan kale huur uit, en besteden zij ongeveer 32% aan het

wonen inclusief de overige lasten. Vanwege deze hoge uitkomsten wordt iedere vergelijking met de door de gemeente en rijksoverheid vastgestelde normhuurquotientabellen zinloos.

Figuur 8.1 De woonlastenquota's¹ naar hoofdwerkzaamheden van de ingeschreven jongeren



¹ op basis van kale huur (incl. huursubsidie) en gemiddeld inkomen

Aanvullend hierop worden de maximale woonuitgaven, welke men bereid is uit te geven behandeld. Ten aanzien van de kale huur geldt dat 57% van de respondenten bereid is meer dan f 300,- uit te geven, terwijl 14% zelfs aangeeft meer dan f 500,- te kunnen opbrengen. Deze percentages komen aanmerkelijk hoger uit dan de huidige kale huur, welke door de jongeren wordt uitgegeven. Voor de totale maximale woonuitgaven werd er opgetekend dat ongeveer een kwart van de jongeren bereid is niet meer dan f 300,- aan het wonen uit te geven. Deze groep woningzoekenden zal dan ook voornamelijk aangewezen zijn op de goedkoopste onzelfstandige woonruimte. Veel jongeren (32%) geven aan tussen de f 300,- en f 400,- te kunnen uitgeven. Ook voor deze groep zal het niet gemakkelijk zijn om zelfstandige woonruimte te bemachtigen. Slechts 27% van de ondervraagden is bereid meer dan f 500,- aan het wonen uit te geven.

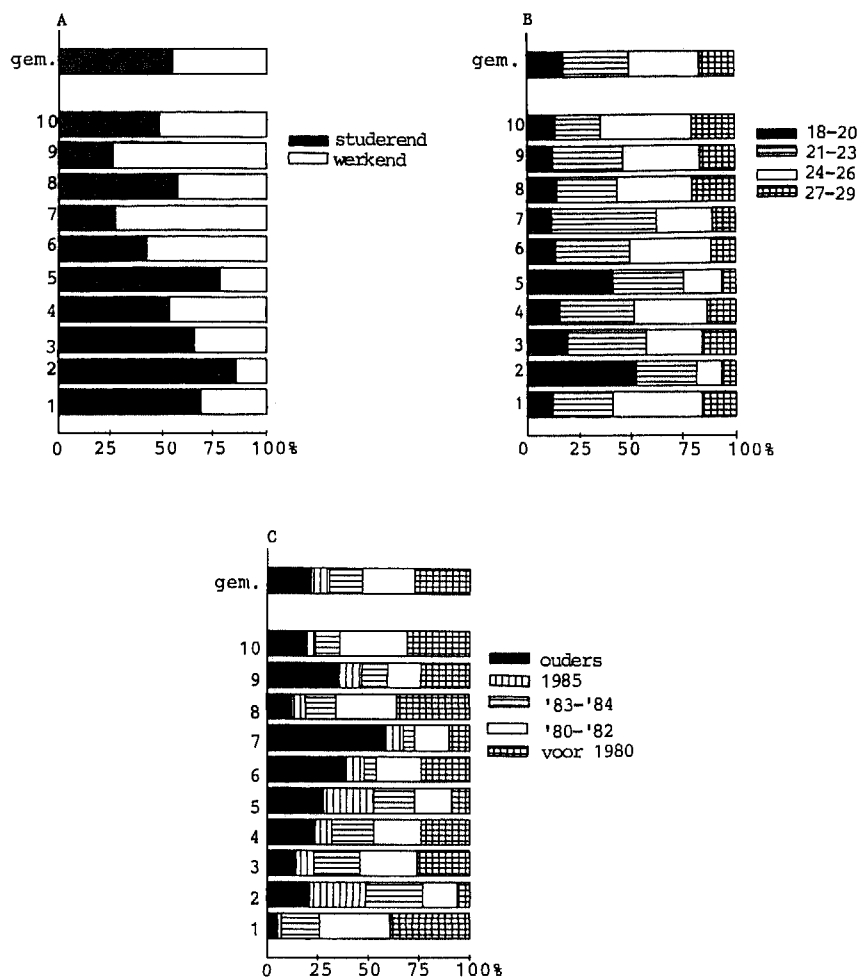
Voordat aan het huidige en gewenste woningtype aandacht geschonken wordt, werpt de verhuisfrequentie van de jongeren licht op het gedrag van de jongeren op de woningmarkt. Ondanks het feit dat de jongeren tot de starters gerekend worden (diegenen die bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaten) en dus officieel nog geen wooncarrière gemaakt hebben, hebben velen van hen echter al wel een wooncarrière van enige jaren op de markt van onzelfstandige woonruimte achter de rug. Dit komt onder meer naar voren in het aantal malen dat men verhuisd is (gemiddeld drie maal voor de 18 tot 29 jarigen). Zo blijkt dat jongeren zeer frequent van woonadres wisselen. Op basis van de hoge verhuisfre-

quantie kan de markt van onzelfstandige woonruimte als sterk gedifferentieerd beschouwd worden, waar de verschillen voor de woningvragers van groot belang zijn. De differentiatie van de markt van onzelfstandige woonruimte blijkt ook uit het feit dat de woonruimte door verschillende instanties wordt aangeboden. Hierbij is het informele circuit in de vorm van tips van vrienden en kennissen (41%) van groot belang. Uit een nadere analyse bleek dat het hier vooral woonruimte op de particuliere kamermarkt betrof. De gemeente (4%) en de woningbouwverenigingen (4%) speelden tot nu toe nauwelijks een rol als aanbieder van onzelfstandige woonruimte voor jongeren. Dit ondanks het feit dat er de afgelopen jaren toch een aanzienlijk aantal onzelfstandige HAT-eenheden door beide instanties gebouwd en verhuurd werden. Via de S.S.H. vonden daarentegen wel een aanzienlijk deel van de jongeren onzelfstandige woonruimte. De jongeren zijn sterk gespreid over de verschillende woningtypen gehuisvest. Naar verhouding worden bovenwoningen (29%) gevolgd door eengezinswoningen (22%) het meest genoemd. Ongeveer 19% van de jongeren wordt door de S.S.H. gehuisvest, onderverdeeld in studentenflats (12%), stadspanden 5% en overige S.S.H. panden (2%). Niet verrassend is dat 70% van de bewoners slechts de beschikking heeft over één kamer. Veel voorzieningen worden door de jongeren onderling gedeeld.

Het gewenste woningtype van de jongeren die op zoek zijn naar andere woonruimte, werd op basis van tien woonbeelden vastgesteld. De woonbeelden waren naast een foto, opgebouwd uit een beschrijving van het type, de huur, de locatie, de gemiddelde inschrijvingsduur, het aantal kamers, de eigenaar en de ouderdom van de woning. Zo werd de eerste, tweede en derde voorkeur van de respondenten voor de verschillende woonbeelden vastgelegd (figuur 8.2). Wanneer deze keuzen worden samengevoegd, dan ontstaan de volgende resultaten. Als meest favoriet komt de vooroorlogse boven- of benedenwoning naar voren, welke door 67% van de respondenten genoemd werd. De huur van dit soort woningen is naar verhouding laag, de wachttijd niet onoverkomelijk lang (twee jaar), terwijl ook de locatie favoriet is (Oudwijk/Binnenstad). Als tweede en derde woonbeeld worden de zelfstandige woning voor één-persoon (één of twee kamers) en de zelfstandige HAT-woning voor twee personen genoemd (beide 39%). Door ongeveer één derde van de jongeren werd een flatwoning zonder lift genoemd. De overige woningtypen werden door minder dan 20% van de jongeren als een van de drie meest gewenste woningen beschouwd.

De verschillen in het gewenste woningtype naar de werkzaamheden van de jongeren bleken aanzienlijk te zijn. Zo worden de één- en tweekamerwoningen bij particulieren, en de zelfstandige en onzelfstandige HAT-eenheden meer door studerende genoemd, terwijl de laag- en hoogbouwflats en de eengezinswoning naar verhouding meer door werkenden worden gekozen. Het verband tussen de keuze van de woonbeelden en de leeftijd van de jongeren is wel aanwezig maar minder sterk dan bij studerende en werkenden. Zo blijkt dat een kamer bij particulieren zonder eigen voorzieningen voornamelijk door de 18 tot 21 jarigen gewenst wordt (52%) en nauwelijks door de 27 tot 30 jarigen (8%). Hetzelfde geldt, zij het in mindere mate, voor de onzelfstandige HAT-woningen of studentenflats.

Figuur 8.2 De drie meest gewenste woonbeelden van de jongeren naar hoofdwerkzaamheden (a), leeftijd (b) en periode waarin men het ouderlijk huis heeft verlaten (c)



Woonbeeld 1= Twee kamers particulier
 Woonbeeld 2= Kamer particulier
 Woonbeeld 3= Zelfst. HAT-woning
 Woonbeeld 4= Zelfst. HAT-woning 2 personen
 Woonbeeld 5= Onzelfst. HAT-woning

Woonbeeld 6= Flat 3/4 kamers laagbouw
 Woonbeeld 7= Flat 3/4 kamers hoogbouw
 Woonbeeld 8= Vooroorlogse Boven/Benedenwon.
 Woonbeeld 9= Naoorlogse Eengezinswoning
 Woonbeeld 10= Koopwoning

8.4 De flexibiliteit in de woningvraag van jongeren

De jonge woningzoekenden zijn vrijwel allen "starters". De woonwensen zijn meestal nog niet duidelijk omschreven en men is vaak bereid woonruimte te aanvaarden die op aspecten afwijkt van de woonwensen zoals die in de woningvraag tot uiting komen. De flexibiliteit in de woningvraag is omschreven als de mate waarin de jongeren bereid zijn te kiezen uit alternatieven.

Met behulp van de woonbeelden kan meer in het algemeen worden ingegaan op de flexibiliteit in de woningvraag. De woningzoekenden werden 10 woonbeelden voorgelegd en gevraagd welke van de woonbeelden acceptabel zouden zijn. Gemiddeld bedroeg het aantal acceptabele woonbeelden 3,1. Een kleine groep (11%) zou slechts één woonbeeld accepteren, terwijl ook een groep (15%) vijf of meer woonbeelden zou accepteren.

Het aantal acceptabel geachte woonbeelden neemt af met het toenemen van de leeftijd. Een mogelijke verklaring is dat met het toenemen van de leeftijd de "woonervaring" toeneemt en daardoor de woonwensen meer specifiek omschreven zijn. Daarentegen is het gemiddeld aantal acceptabel geachte woonbeelden voor de werkenden (3,3), die gemiddeld ouder zijn, juist hoger dan voor de studerende (3,0).

Het gemiddeld aantal acceptabel geachte woonbeelden neemt toe met het toenemen van het inkomen, in samenhang met de huur die men bereid is te betalen. Van de jongeren die maximaal 300 gulden huur per maand willen betalen vindt 17% vier of meer woonbeelden acceptabel, terwijl van de jongeren die meer dan 500 gulden huur per maand willen betalen 39% vier of meer woonbeelden acceptabel acht.

De flexibiliteit vertoont zodoende samenhang met de leeftijd en het inkomen, maar lijkt door meer factoren bepaald te worden. De flexibiliteit is daarom nader uitgesplitst naar de afzonderlijke kenmerken van de woningvraag (huur, grootte, locatie, type, wachttijd). Een eerste ingang daartoe biedt een korte analyse van inmiddels aan jongeren aangeboden woonruimte.

Van de ingeschreven jongeren heeft bijna 24% (163) één of meerdere keren woonruimte aangeboden gekregen. Een groot deel van de jongeren (74%) weigerde het aanbod. Redenen voor weigering vormden de locatie (10%), het woningtype (12%) en een te hoge huur (22%). Het merendeel van de weigeringen vond echter om zeer uiteenlopende, vaak persoonlijke, redenen plaats. De aangeboden woonruimte bestond voor 44% uit flats (vooral hoogbouw) en HAT-woningen, die relatief vaak werden geweigerd. Studentenflats en stadspanen van de SSH (22% van de aangeboden woonruimte) werden minder geweigerd. Voor dit soort woningen staan met name de woningzoekenden bij de SSH ingeschreven. Het specifieke aanbod bij de SSH verklaart voor een deel het kleiner aantal weigeringen.

De overeenkomst tussen de aangeboden woonruimte en de woonruimte waarvoor men is ingeschreven, is het grootst op de kenmerken huur en grootte van de woning. De aspecten locatie en type woning stemden veel minder overeen (tabel 8.1). Bij de jongeren die de aangeboden woonruimte accepteerden, stemden vooral de huur (94%) en de grootte (80%) overeen met de gevraagde woning, terwijl dat voor de locatie en het type (resp. 47% en 33%) veel minder gold. De flexibiliteit lijkt, op basis van deze gegevens, zodoende vooral te bestaan ten aanzien van de locatie en het type en minder ten aanzien van de grootte en de huur van de woning.

Tabel 8.1 De kenmerken van de aangeboden woning vergeleken met de kenmerken van de woning waarvoor men staat ingeschreven en de mate waarin de aangeboden woning is geaccepteerd in procenten (*)

kenmerk aanbod	geaccepteerd		niet-geaccepteerd		totaal	
	1	2	1	2	1	2
type	33	67	29	71	30	70
grootte(1)	80	20	69	31	72	28
huur(2)	94	6	71	29	78	22
locatie(3)	47	53	39	61	41	59

*1=kenmerk aangeboden woning komt overeen met kenmerk ingeschreven woning

2=kenmerk aangeboden woning komt niet overeen met kenmerk ingeschreven woning

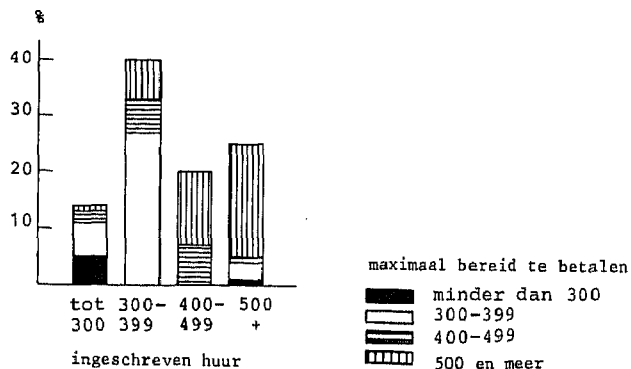
(1) als de aangeboden woning groter is dan de ingeschreven woning, dan is dat als overeenkomend gerekend

(2) als de huur van de aangeboden woning lager is dan de gevraagde huur, dan is dat als overeenkomend gerekend

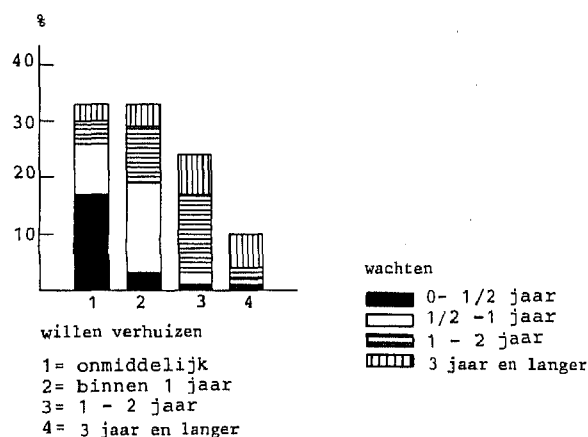
(3) exclusief woningzoekenden zonder voorkeur voor de locatie

In het volgende zullen de afzonderlijke kenmerken van de acceptabel geachte woonbeelden worden vergeleken met de kenmerken van de geregistreerde woningvraag. Dat de flexibiliteit groot is ten aanzien van het type woning en de locatie blijkt ook uit de keuze van de woonbeelden. Wat betreft het type woning wordt geconstateerd dat naarmate de woningzoekenden ouder worden en gemiddeld een hoger inkomen krijgen, met name de studentenflat en de HAT-woning minder acceptabel worden geacht. De overeenkomst tussen het type woonruimte waarvoor men ingeschreven staat en het type van de acceptabel geachte woonbeelden is echter gering. Bij de woonbeelden worden de onzelfstandige woonruimten (al dan niet particulier verhuurd) door 17% van de woningzoekenden acceptabel geacht. Verder geeft 23% van de woningzoekenden aan dat men genoeg zou nemen met onzelfstandige woonruimte (vooral de bij de SSH ingeschrevenen). Ten aanzien van de locatie geeft 16% van de jongeren aan geen duidelijke voorkeurslocatie te hebben. Bovendien kan nog eens 11% geen buurt noemen waar men niet zou willen wonen, of zegt Utrecht niet te kennen. In het algemeen bestaat onder de jongeren wel een duidelijke voorkeur voor het centrum en de wijken daar direct omheen (studerenden 78%, werkenden 54%). Deze duidelijke voorkeur voor het centrum komt echter niet tot uiting in de woonbeelden. Een belangrijk deel (minstens 35%) van de woningzoekenden met voorkeur voor het centrum, beschouwt woonruimte in de buitenwijken als acceptabel. Van alle woningzoekenden vindt zelfs 22% het woonbeeld met de rijtjeswoning in een randgemeente acceptabel. Ten aanzien van de grootte van de woonruimte achten veel woningzoekenden een kleinere woonruimte dan waarvoor men staat ingeschreven acceptabel. Van de woningzoekenden die zich voor een drie-kamerwoning hebben ingeschreven (27%) vindt 57% een twee-kamer HAT-woning acceptabel en zelfs 20% een één-kamer HAT-woning. Van de jongeren die zich voor een twee-kamer woning hebben ingeschreven (40%) vindt 61% een één-kamer HAT-woning acceptabel. Toch stemt het aantal kamers waarvoor men zich heeft ingeschreven vrijwel altijd overeen met de normen die de Utrechtse woonruimteverordening stelt. Grotere woonruimte heeft duidelijk de voorkeur, maar de vraag is flexibel. Waarschijnlijk heeft juist op dit aspect de kennis van de mogelijkheden in het aanbod een structurerende werking.

Figuur 8.3 a. De huur waarvoor de jongeren staan ingeschreven naar maximale huur die men bereid is te betalen



b. De termijn waarop de jongeren willen verhuizen naar de termijn die men maximaal bereid is te wachten



Is ten aanzien van de bovengenoemde aspecten de flexibiliteit in de woningvraag groot te noemen, de flexibiliteit ten aanzien van de huurprijs is geringer (figuur 8.3a). Eerder werd een samenhang gevonden tussen het aantal acceptabele woonbeelden en het inkomen cq. de huur die men maximaal wil betalen. Mede gezien het gemiddeld lage inkomen van de woningzoekenden is het niet vreemd dat de woonbeelden met een lagere huur meer acceptabel worden gevonden. De huur die men maximaal bereid is te betalen is bij 26% van de woningzoekenden hoger dan de huur die men bij de inschrijving heeft opgegeven. Worden de woningzoekenden die zich hebben ingeschreven voor een huur van 500 gulden of meer per maand buiten beschouwing gelaten, dan is zelfs 47% van de woningzoekenden bereid meer te betalen.

Het inkomen is met name bepalend voor de mogelijkheden die men heeft. Deze samenhang komt tot uiting in de woonbeelden die men kiest. De lagere inkomensgroepen beperken zich sterk tot de "goedkopere" woonbeelden, terwijl de hogere inkomensgroepen duidelijk de voorkeur geven aan de duurdere woonbeelden, maar evenzeer de goedkopere woonbeelden acceptabel achten.

Een laatste aspect van de woningvraag betreft de flexibiliteit naar wachttijd (figuur 8.3b). Veel jongeren willen snel verhuizen (65% onmiddelijk of binnen een jaar) en zijn nauwelijks bereid te wachten (49% is bereid maximaal een jaar te wachten). In het algemeen is de flexibiliteit in de tijd gering. Van de jongeren die binnen twee jaar willen verhuizen is slechts 17% bereid maximaal drie tot vijf jaar te wachten. De bereidheid tot wachten vertoont enige samenhang met de huidige woonsituatie van de jongeren. Van alle jongeren is 21% bereid drie jaar of langer te wachten. Jongeren die nog thuis of op een kamer met hospita wonen zijn minder bereid te wachten (respectievelijk 18% en 17% drie jaar of langer). Diegenen die veel voorzieningen zelfstandig hebben zijn bereid gemiddeld langer te wachten (25% langer dan drie jaar).

Dit hangt deels ook samen met het perspectief waarmee men zich inschrijft. Zo zegt 37% van de woningzoekenden binnen zes jaar uit de gemeente Utrecht vertrokken te zullen zijn. Voor de studerenden is dit zelfs 51%. Het is duidelijk dat een deel van de woningzoekenden slechts korte tijd in Utrecht willen blijven. Op dit soort veranderingen wordt in de laatste paragraaf ingegaan.

Ter afsluiting van deze paragraaf kan gesteld worden dat de flexibiliteit in de woningvraag van zeer veel, meestal persoonlijke, factoren afhankelijk is. De flexibiliteit vertoont samenhang met de leeftijd en het inkomen en verschilt voor de verschillende aspecten van de woningvraag. De flexibiliteit is groot ten aanzien van de locatie, het type en de grootte van de woning en gering en ten aanzien van de huur en de wachttijd.

8.5 Verandering van de woningvraag in de tijd

De analyses tot nu toe betroffen als het ware een dwarsdoorsnede van de huidige woningvraag. Belangrijk is echter ook inzicht te hebben in de mate waarin de woningvraag aan verandering onderhevig is. Centraal hierbij stonden twee vraagstellingen: "In hoeverre dekt de geregistreerde woningvraag nog wel de werkelijke woningvraag?" en "Hoe tijdelijk of zo u wilt hoe permanent is de werkelijke woningvraag?".

Bij de eerste vraagstelling rijzen twee mogelijkheden: of bij de registratie zijn al dan niet opzettelijk fouten gemaakt, of de gegevens zijn achterhaald omdat inmiddels veranderingen hebben plaats gevonden in de huidige woonsituatie of in de persoonskenmerken van de ingeschrevene. Bij de tweede vraagstelling gaat het er om of de woningvraag in de (nabije) toekomst door een andere zal worden vervangen.

Om vast te stellen of in de gegevens van het GHB en de SSH fouten zitten, is het eenvoudigste natuurlijk om in de enquête naar de woonwensen te vragen en deze vervolgens te vergelijken met de geregistreeerde gegevens. Daar de geënqueteerden anoniem bleven was dat niet mogelijk. Wel moesten de ingeschrevenen aan een aantal kenmerken voldoen om in de steekproef te worden opgenomen: zo mochten zij niet zelfstandig wonend

zijn, behalve als ze buiten Utrecht woonden en mochten zij niet ouder zijn dan 29 jaar. Ook was het huidige woonadres bekend. Op twee van deze drie kenmerken werden aanzienlijke afwijkingen geconstateerd. Wat betreft het niet zelfstandig wonen bleken 39 van de 680 respondenten aan alle kenmerken van zelfstandig wonen te voldoen (5.8%). De verklaring hiervoor kan zijn: a. foute registratie door de instantie b. verkeerde opgave door de inschrijvers of c. men woont in woonruimte met volledig eigen voorzieningen terwijl men toch als inwonend wordt aangemerkt, zoals bijvoorbeeld op een etage in een herenhuis.

Een grote afwijking gaf het huidige woonadres van de ingeschrevenen te zien. Van de totale steekproef bleek 22% inmiddels verhuisd te zijn. Maar van de helft kon het nieuwe adres nog worden achterhaald. In absolute getallen blijkt dus dat van de 15800 jongeren in de populatie er 3300 een ander adres hebben dan is geregistreerd. Hiervan verhuisde bijvoorbeeld 39% van buiten Utrecht naar de gemeente Utrecht; 72% van de verhuizingen vond plaats in de laatste zes maanden.

Behalve dat er fouten sluipen in de registratie of dat de huidige woon-situatie is veranderd kunnen ook de persoonskenmerken van de ingeschrevenen zijn veranderd. Daardoor kan bij hen een andere woningvraag ontstaan. Bij 20% van de jongeren bleek dat de huidige woningvraag niet meer overeenkwam met de geregistreerde. De aard van de verandering in de woningvraag betrof in de meeste gevallen het woningtype en het aantal kamers. De oorzaak van de veranderde woningvraag was in de meeste gevallen een verandering in de huishoudenssituatie of het inkomen.

Tot slot gaf 10% van de onderzochten te kennen de inschrijving de eerstvolgende keer niet meer te verlengen en gaf 6% te kennen niet meer te willen verhuizen. Bij degenen die inmiddels al woonruimte hadden gevonden via het informele circuit lagen deze percentages twee tot drie keer zo hoog.

Concluderend kan het antwoord op de eerste vraagstelling luiden dat voor een aanzienlijk deel de geregistreerde woningvraag, de werkelijke woningvraag niet meer dekt.

Ten tweede is nagegaan in hoeverre de woningvraag in de (nabije) toekomst door een andere zal worden vervangen. Ten eerste werd gevraagd aan de respondenten hoe lang men in de aangevraagde woning dacht te blijven wonen. Slechts 31% zag de aangevraagde woonruimte voor langere tijd als de woonruimte die men wenste (figuur 8.4).

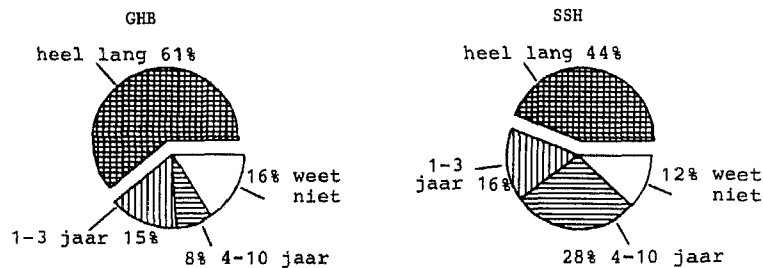
Voor slechts de helft van de ingeschrevenen (52%) gold dat men met enige stelligheid kon zeggen dat men in de gemeente wil blijven wonen. Jongeren die bij de SSH zijn ingeschreven gaven duidelijk meer blijk dat ze hun verblijf in Utrecht als tijdelijk zien dan jongeren ingeschreven bij het GHB.

In tweede instantie werd gevraagd of men binnen afzienbare tijd veranderingen verwachtte in de huishoudenssituatie of het inkomen (figuur 8.5). Ten aanzien van het inkomen (55% verwachtte een verhoging) had men een duidelijker beeld dan ten aanzien van de huishoudenssituatie (31% verwachtte een uitbreiding). Maar de verwachte verandering in huishoudenssituatie bleek wel dwingender voor een verandering in de woningvraag dan het inkomen: 79% dacht dat men na een gewijzigde huishoudenssituatie een andere woningvraag zou hebben, 59% dacht dat dit het geval zou zijn na een inkomenswijziging. Deze twee groepen overlaptten elkaar gedeeltelijk, in totaal bleek dat 47% van de ingeschrevenen op grond van genoem-

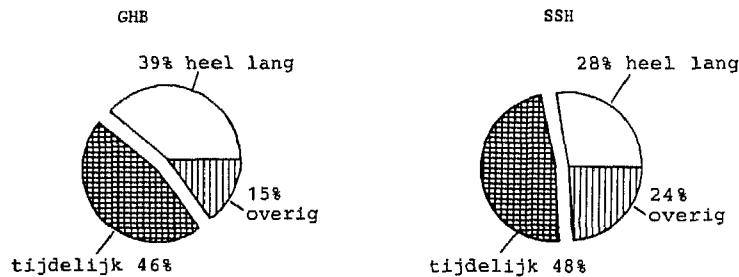
de wijzigingen binnen afzienbare tijd een andere woningvraag verwachtte. Werkende jongeren en jongeren die bij hun ouders inwonen, verwachten na de toewijzing van een woning in veel mindere mate dan de gehele groep een andere woningvraag. Het gaat hier waarschijnlijk om een groep met een traditioneler levenspatroon (huis uit-trouwen-gezin stichten). Deze groep schrijft zich direct voor een gezinswoning in. Andere groepen, vooral studerende en degenen die al op zich zelf wonen, richten zich meer op andere woonvormen.

Figuur 8.4 De tijd dat de jongeren denken in Utrecht (a) en in de toekomstige woning (b) te blijven wonen naar woningbemiddelende instantie

A TERMIJN IN UTRECHT



B TERMIJN IN WONING

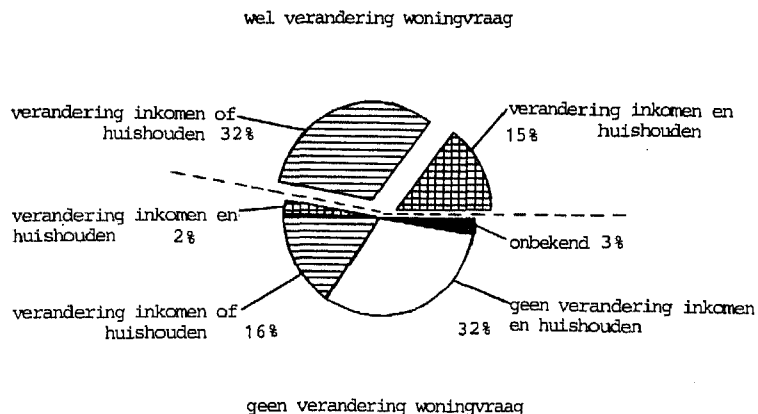


In derde instantie werd de veranderlijkheid van de woningvraag nagegaan door deze te vergelijken met de leeftijd van de ingeschrevenen en met de duur van de wooncarrière. Uiteraard betrof het een homogene groep, aangezien het bijna allemaal jongeren waren die niet zelfstandig wonen en dus bekend staan als starters. Maar toch bleek dat binnen deze groep onzelfstandig wonenden verschillende groepen met een uiteenlopende fase in de wooncarrière vastgesteld konden worden:

- Men had op 29-jarige leeftijd een veelvoud van het aantal verhuizingen van een 20-jarige achter de rug.

- Men had op oudere leeftijd meer kans om betere woonruimte te vinden, met name via vrienden en kennissen, maar ook bij woningbouwverenigingen anders dan de SSH.
- De grootte van de woning en kwalitatieve aspecten gingen bij de oudere jongeren een grotere rol spelen.
- De woonlasten werden bij oudere jongeren hoger.
- De tegenzin om in een buitenwijk te wonen nam op oudere leeftijd iets af.
- Degenen die nog bij de ouders woonden kenden een relatief hoge vraag naar een flat of eengezinswoning (zie ook figuur 8.2).
- Degenen die net "uit huis" waren kenden een relatief grote vraag naar onzelfstandige HAT-woningen, studentenflats of kamers bij particulieren.
- Wanneer men iets langer van huis was schoof de vraag in de richting van een zelfstandige HAT-eenheid of een HAT-woning voor twee personen.
- Jongeren die al wat langer van huis zijn (het merendeel van de ingeschrevenen) kenden een relatief hoge vraag naar een etage of een bovenbenedenwoning in een vooroorlogse buurt.

Figuur 8.5 Veranderingen in de huishoudensituatie van de jongeren naar verandering van de woningvraag



Concluderend kan wat de tweede vraagstelling betreft gezegd worden dat de meeste jongeren de woning waarvoor ze zich inschrijven zien als een tijdelijke. Zij die als starter de formele woningmarkt betreden, hebben desalniettemin vaak al een aanzienlijke wooncarrière in de onzelfstandige sector achter de rug. Daarnaast echter is er een groep met een meer traditioneel levenspatroon, wat zich uit in de woningvraag; deze groep, die vooral te vinden is onder de nog bij de ouders inwonende werkende jongeren, maakt minder gebruik van tussenstappen in de wooncarrière en is meer geneigd direct gezinswoningen te betrekken.

8.6 Samenvatting en beleidsimplicaties

Uit de beschrijving van de kenmerken van de onderzoekspopulatie bleek dat de mogelijkheden voor jongeren op de woningmarkt beperkt zijn. De meerderheid van de jongeren bevindt zich net boven of onder het bijstandsniveau, waardoor het bemachtigen van zelfstandige woonruimte voor een kwart tot de helft van de ingeschreven jongeren problematisch zal worden. Het lage gemiddelde inkomen maakt ook de vergelijking met de in de volkshuisvesting gehanteerde normhuurquotientabellen zinloos. Ook de mogelijkheden om via het gemeentelijk woonruimteverdelingsbeleid aan geschikte zelfstandige woonruimte te komen zijn voor jongeren niet optimaal (starter, geen opbouw van de inschrijfduur mogelijk, en een naar verhouding gering aanbod van woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens). Het aanbod van onzelfstandige woonruimte zal dan ook voor veel jongeren van belang zijn. Veel jongeren zijn momenteel in deze woonruimte gehuisvest. Slechts 22% van de ingeschreven woningzoekenden is nog bij de ouders inwonend. Dat de markt van onzelfstandige woonruimte belangrijk is en als sterk gedifferentieerd beschouwd kan worden blijkt ook uit de hoge verhuisfrequentie van de jongeren.

Vanwege de slechte positie van jongeren op de woningmarkt zijn de jongeren vaak bereid woonruimte te accepteren die op aspecten afwijkt van de woonwensen zoals die in de door hen geregistreerde woningvraag tot uiting komen (de flexibiliteit in de woningvraag). Zo is de flexibiliteit in de woningvraag groot voor de jongste leeftijdsklassen, de werkenden, en naarmate het inkomen van de jongeren toeneemt. Wanneer de afzonderlijke woningkenmerken worden belicht ontstaat het volgende beeld. Vooral de bereidheid tot wachten en het aanvaarden van een woning met een hoge huur is onder de jongeren gering. Ten aanzien van de locatie, het woningtype en de grootte van de woning zijn de jongeren bereid meerdere alternatieven te accepteren. In overeenstemming met het gegeven dat jongeren flexibel zijn in hun woningvraag, is de bevinding dat de geregistreerde woningvraag de huidige woningvraag niet dekt. De meerderheid van de jongeren (tweederde) ziet deze woonruimte bovendien slechts als tijdelijke behuizing en verwacht binnen een aantal jaren wel weer te gaan verhuizen. Deze verandering kan voor een deel door een gewijzigde huishoudenssituatie en door een verwachte inkomenswijziging verklaard worden.

Ten aanzien van de gevraagde woonruimte kan de onderzoekspopulatie in twee groepen worden opgedeeld. De eerste en kleinste groep bestaat voor een belangrijk deel uit thuiswonende jongeren met veelal een leeftijd van 20 tot 25 jaar, die werkend of op zoek naar werk zijn. Zij maken geen of weinig gebruik van de onzelfstandige woonruimte en zijn meer geneigd direct gezinswoningen te betrekken. Hun vraag gaat vooral uit naar laag- en hoogbouwflats en eengezinswoningen. De grootste groep bestaat echter uit jongeren welke al een aanzienlijke wooncarrière op de markt van onzelfstandige woonruimte achter de rug hebben, of zij die deze markt op jonge leeftijd betreden (18-21 jaar). Het betreft voornamelijk studerende met (zeer) lage inkomens die aangeven voor één- en tweekamerwoningen bij particulieren en zelfstandige en onzelfstandige HAT-eenheden in aanmerking te willen komen. Een ander opvallend kenmerk is dat zij snel aan woonruimte geholpen willen worden.

Het volkshuisvestingsbeleid ten aanzien van jongeren zal dan ook op deze beide groepen dienen te worden afgestemd. Ten aanzien van de tweede en

minst draagkrachtige groep is het van groot belang dat de markt van onzelfstandige woonruimte instand gehouden, en zo mogelijk, uitgebreid wordt. Gezien de woonwensen en -mogelijkheden is het voor deze categorie niet reëel om naar verhouding dure zelfstandige woonruimte te reserveren. Anders ligt dit voor de meer traditioneel georiënteerde groep jongeren. Voor hen is het van groot belang dat zij direct een meer permanente vorm van huisvesting kunnen betrekken. Om dit te bewerkstelligen zal met name hun positie in het gemeentelijk woonruimteverdelingsbeleid verbeterd dienen te worden. Zo kunnen de regels omtrent de verhouding huishoudensgrootte-woninggrootte aangepast worden, zodat ook de over het algemeen kleine huishoudens van jongeren voor een groter deel van het aanbod aan zelfstandige woonruimte in aanmerking komen. Grote mogelijkheden liggen er in dit kader in de door flatwoningen gedomineerde wijken uit de jaren vijftig en zestig. Ook het woonmilieu in deze wijken zal sterk kunnen verbeteren indien er meer jonge één- en tweepersoonshuishoudens in deze woningen worden gehuisvest. Ook de kamersgewijze verhuur van eventueel aangekochte particuliere woningen biedt in dit kader oplossingen. Van deze uit 1984 daterende mogelijkheid wordt in de praktijk nog maar weinig gebruik gemaakt. Wanneer deze maatregelen niet genomen worden, ontstaat het gevaar dat deze jongeren (ook vanwege hun inkomenspositie) tijdelijk de slechte zelfstandige en betere onzelfstandige woonruimte betrekken, welke niet op hun wensen is afgestemd. Het gevolg hiervan is dat zij binnen enkele jaren zullen doorverhuizen (veel huurderswisselingen) en woonruimte consumeren waarop al een groot deel van de jongste en minst draagkrachtige woningzoekenden is aangewezen (verdringingsprocessen). Een ander gevaar is dat dat bij een onvoldoende aanbod deze voor de stad belangrijke bevolkingsgroep uitwijkt naar geschikte woonruimte in de suburbane woongebieden. Soortgelijke ontwikkelingen werden onder anderen door Blauw (1984) in Rotterdam opgetekend.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de woningvraag van jongeren zijn er twee ontwikkelingen van belang. Ten eerste is er de verslechterende economische situatie en de druk op de inkomens per huishoudens, welke van invloed zijn op de huishoudensvorming onder jongeren. Hierdoor zal het voor een steeds kleiner gedeelte van de jongeren straks nog weggelegd zijn om een zelfstandige woning te betrekken. Naast de economische aspecten spelen uiteraard ook sociaal-culturele motieven voor jongeren een belangrijke rol om op zichzelf te gaan wonen. Het zelfstandig wonen is een belangrijk aspect van het algemene individualiseringsproces in onze maatschappij. Dit blijkt ook wel uit het feit dat jongeren bereid zijn zeer hoge woonquoten van soms wel meer dan 50% van hun inkomen op te brengen. In hoeverre economische ontwikkelingen tot gevolg hebben dat jongeren in de toekomst wat langer thuis zullen blijven wonen is op basis van de resultaten uit ons onderzoek niet direct vast te stellen (zie hiervoor CEBEON 1985). Uit onze analyse blijkt wel dat, ondanks hun vaak slechte inkomenspositie, veel jongeren hun vraag naar woonruimte handhaven, zij het dat zij hun eisen minder hoog stellen. Via een wooncarrière op de markt van onzelfstandige woonruimte proberen veel jongeren dan ook hun woonaspiraties te concretiseren. Bij het realiseren van woonruimte voor jongeren is het van belang de woonruimte direct op de wensen van de jongeren aan te passen (de bereidheid tot wachten is immers gering), terwijl de huurprijs zo laag mogelijk gehouden dient te worden. Een gemeentelijk beleid dat zich alleen richt op het realiseren

van kwalitatief goede, maar dure, zelfstandige woonruimte voor jongeren schiet in dit kader dan ook tekort. De soms gehoorde klacht dat er ten aanzien van de onzelfstandige woonruimte leegstand dreigt, lijkt alleen voor de kwalitatief slechte studenteneenheden uit de jaren zeventig, en enkele soms te dure HAT-eenheden op te gaan.

LITERATUUR

- BLAUW P.W. (1984), Verhuizen naar de stadsrand. Migrot-project. Rotterdam: Erasmus Universiteit.
- BOELHOUWER P.J., A.W.P. JANSEN en C.R. VOLKERS (1986), De geregistreerde woningvraag van jongeren in Utrecht. Utrecht: Geografisch Instituut.
- CEBEON (1985), De woningvraag van jongeren. Den Haag: Min. V.R.O.M.
- GEMEENTE UTRECHT (1985), Volkshuisvestingsplan 1985, deel 1,2,3,4. Utrecht: Gemeente Utrecht.