



RIGO Research en Advies BV
De bewoonde omgeving
www.rigo.nl

Starten in de Beemster

Resultaten van een woonwensenonderzoek onder
thuiswonende jongeren in de gemeente Beemster



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Starten in de Beemster

Resultaten van een woonwensenonderzoek onder
thuiswonende jongeren in de gemeente Beemster

Opdrachtgever

Gemeente Beemster

Auteurs

Lisan Wilkens

Uitgave

juli 2012

Rapportnummer

P20880

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De opzet van het onderzoek	1
1.3	Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2	Starters in de Beemster	3
2.1	Omvang en typering starters	3
2.2	Verhuizen	3
2.3	Woonwensen	9
2.4	Nieuwbouwlocaties	15
2.5	Mogelijkheden en kansen	18
Hoofdstuk 3	Conclusies en aanbevelingen	23
3.1	Starten in de Beemster	23
3.2	Aanbevelingen	24
Bijlage 1	Brief woonwensenonderzoek	25

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Beemster telt ruim 8.700 inwoners en ruim 3.500 woningen. Dit aantal zal de komende jaren gaan toenemen, door een behoorlijk aantal woningbouwplannen. De meeste woningen zijn gepland in Middenbeemster (De Keyser, voorheen Het Vierde Kwadrant) en Zuidoostbeemster (De Nieuwe Tuinderij).

De geplande nieuwbouw en de veranderde (woning)marktomstandigheden zijn voor de gemeente Beemster aanleiding om onderzoek te doen naar de woonwensen van Beemsterlingen en mensen van buiten de Beemster die staan ingeschreven voor een nieuwbouwwoning. Namens de Beemster Compagnie (v.o.f. Gemeente Beemster en Bouwfonds) is aan USP opdracht gegeven een woonwensenonderzoek uit te voeren, waarbij de focus ligt op de woonwensen van huishoudens en de interesse voor de geplande nieuwbouwprojecten.

Het College wenst daarnaast, naar aanleiding van een door de raad aangenomen motie, inzicht in de woonwensen en mogelijkheden van jonge starters in de gemeente Beemster, en wil handvatten hoe deze groep op de Beemster woningmarkt het beste bediend zou kunnen worden. Daarbij is betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt. De vrees bij sommigen is nu dat er onvoldoende betaalbare (koop)woningen worden gerealiseerd.

Het rapport dat u nu in handen heeft, beschrijft de resultaten van het onderzoek onder (thuiswonende) jongeren, die mogelijk willen starten op de woningmarkt.

Parallel aan het woonwensen- en startersonderzoek worden de gegevens uit de huidige woonvisie geactualiseerd, en wordt gezien of de nieuwe gegevens en de onderzoeksresultaten aanleiding geven om het woonbeleid bij te stellen.

1.2 De opzet van het onderzoek

Bij de opzet en uitvoering zijn het woonwensenonderzoek door USP en het startersonderzoek door RIGO zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Begin april 2012 is een brief verstuurd aan alle huishoudens in de Beemster, met het verzoek of zij wilden meedoen aan een digitale enquête over hun woonwensen. Van alle huishoudens is uit de Gemeentelijke Basis Administratie van de gemeente Beemster een selectie gemaakt van de huishoudens waar ook één of meerdere kinderen van 17 tot 30 jaar wonen. Deze (thuiswonende) jongeren zijn in dezelfde brief gevraagd om eveneens mee te doen aan het onderzoek.¹

Er zijn 762 thuiswonende jongeren van 17 tot 30 jaar aangeschreven (waarvan een deel op hetzelfde adres). De netto respons onder de thuiswonende jongeren is 50, dat is dus een respons van 7%. Deze respons is vrij laag. De resultaten van het onderzoek hebben dan ook betrekking op de groep respondenten die de vragenlijst heeft ingevuld. Dit geeft een goed indicatief inzicht in de mogelijkheden en wensen van de jongeren in de Beemster, maar kan niet zonder meer vertaald worden naar de gehele starterspopulatie.

¹ Zie bijlage 1 voor de brief.

De jongste respondenten zijn 17 jaar (4 personen), de oudste is 28 jaar. De respondenten zijn afkomstig uit alle vier de dorpen van de gemeente.

Tabel 1-1 Huidige woonplek respondenten

Dorp	aantal	%
Middenbeemster	27	54%
Zuidoostbeemster	13	26%
Westbeemster	6	12%
Noordbeemster	4	8%
Gemeente Beemster totaal	50	100%

We hebben het in dit onderzoek alleen over thuiswonende starters. Dus jongeren van 17 tot 30 jaar die bij hun ouders (of verzorgers) wonen en de komende jaren zelfstandig willen gaan wonen. Naast de thuiswonende starters is er nog een groep starters die in een huurwoning woont en wil starten op de koopmarkt. Deze groep en de woonwensen die zij hebben, zijn meegenomen in het onderzoek van USP.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk staan de resultaten van het onderzoek beschreven. We gaan in op de vraag hoeveel starters er nu eigenlijk ongeveer zijn in de Beemster, op de verhuiscriteria van de thuiswonende jongeren en op hun woonvoorkeuren. Ook gaan we in op de belangstelling voor de nieuwbouwprojecten. Tot slot staan we stil bij de mogelijkheden en kansen voor jongeren om te starten op de Beemster woningmarkt.

Het laatste hoofdstuk bevat conclusies en aanbevelingen. Wat zijn de belangrijkste bevindingen en welke aanknopingspunten zijn er voor het woonbeleid en de woningbouwplannen?

In de bijlage staat de brief over deelname aan het onderzoek zoals verstuurd naar alle huishoudens.

Hoofdstuk 2

Starters in de Beemster

2.1 Omvang en typering starters

Voordat we ingaan op de woonwensen van jonge starters (tot 30 jaar) in de Beemster is het van belang om de groep wat nader te bestuderen. Hoe groot is naar schatting de groep jongeren in de Beemster die mogelijk wil starten op de woningmarkt? En wat weten we nog meer over hen?

Een volgende zeer belangrijke vraag is of ze willen starten in de Beemster of juist ervoor kiezen om ergens anders te wonen. Als ze bijvoorbeeld in Amsterdam willen gaan wonen om te studeren, doen ze immers geen beroep op de Beemster woningmarkt.

Om te beginnen de omvang van de groep. De omvang is lastig te bepalen, omdat natuurlijk nergens geregistreerd staat of je als jongere het ouderlijk huis wilt verlaten of niet. We proberen daarom een onderbouwde schatting te maken op basis van de diverse gegevens die we voorhanden hebben.

Er wonen volgens het CBS ongeveer 1.100 personen tussen de 17 en 30 jaar in de Beemster. Een deel van deze groep vormt zelfstandig een huishouden. In het GBA-bestand (2012) staan ongeveer 760 personen van 17 tot 30 jaar geregistreerd als kind, inwonend bij een zelfstandig huishouden. Dit is dus de groep die is aangeschreven voor het onderzoek.

Welke van deze (thuiswonende) jongeren als starter beschouwd kunnen worden, hangt af van hun wens om te verhuizen.

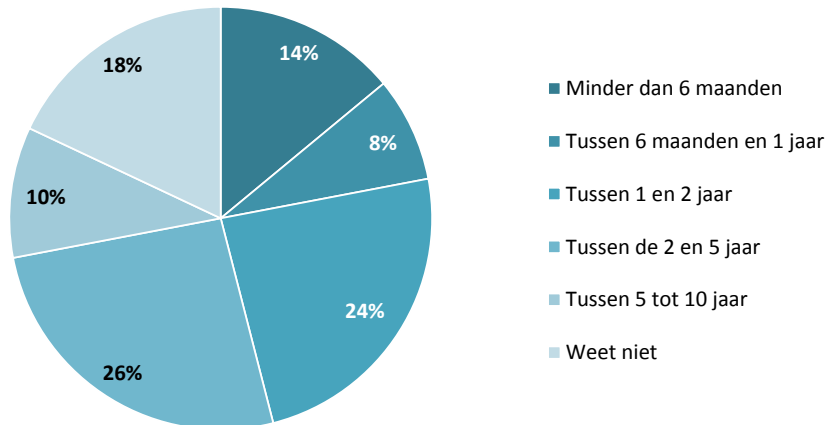
2.2 Verhuizen

Van de 50 jongeren uit het onderzoek wil bijna de helft op korte termijn, binnen nu en 2 jaar verhuizen. Nog een kwart wil over ongeveer 2 tot 5 jaar verhuizen, 10 % blijft voorlopig thuis wonen en 18% weet het niet (Figuur 2-1). Bijna driekwart van de respondenten wil dus binnen nu en 5 jaar verhuizen.

De relatief hoge verhuisgeneigdheid is kenmerkend voor jongeren. Zij hebben nog geen (zelfstandige) woning en willen doorgaans op kortere termijn verhuizen dan mensen die al een zelfstandige woning hebben. Van de zelfstandige huishoudens in de Beemster overweegt namelijk 'slechts' een kwart (26%) binnen 5 jaar te verhuizen.²

² Zie onderzoek USP.

Figuur 2-1 Termijn waarbinnen men zou willen verhuizen



Bron: Startersonderzoek 2012

Afgaande op bovenstaande gegevens zou geconcludeerd kunnen worden dat de komende 3 jaar 23 en de komende 5 jaar 36 (thuiswonende) jongeren uit de Beemster een woning zoeken. Het is echter aannemelijk dat er meer jongeren de komende jaren het huis uit willen, aangezien de groep thuiswonende jongeren in omvang veel groter is dan de 50 respondenten. Onderzoek in opdracht van de Stadsregio op basis van het WoON³ 2009 schat het aantal starters dat binnen de 2 jaar het huis uit wil op 200 in de Beemster, dat is dus bijna 10 keer zoveel. Maar 200 starters is waarschijnlijk een overschatting, want anno 2012 stellen jongeren hun verhuisplannen uit en blijven langer thuis wonen. Het aantal van 200 starters is dan ook te beschouwen als bovengrens. Bovendien zoeken niet al deze starters een woning in de Beemster. Een deel wil naar een andere gemeente in de regio, of naar een gemeente buiten de regio.⁴

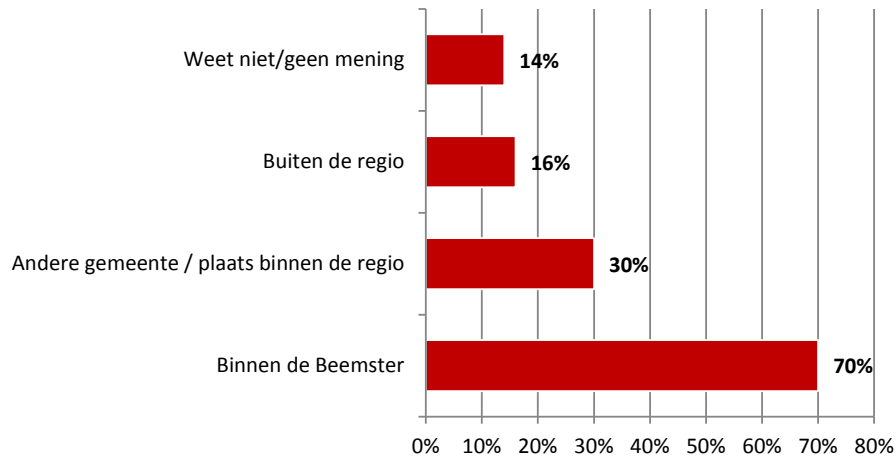
Van de 50 starters uit het huidige onderzoek in de Beemster wil ruim twee derde (70% oftewel 35 respondenten) mogelijk in de Beemster blijven wonen. Wel houden enkelen onder hen ook de optie voor een andere gemeente open. Ongeveer een derde kijkt (ook) buiten de regio, en 16% zou mogelijk naar buiten de regio willen (Figuur 2-2). Van de 35 respondenten die in de Beemster zouden willen wonen, zijn er 22 die alléén in de Beemster zouden willen wonen en niet ergens anders.

Als we ervan uitgaan dat ongeveer de helft van de eerder genoemde 200 starters mogelijk in de Beemster zou willen blijven wonen, dan komen we op 100 starters. Aangezien een deel van de starters (met elkaar) gaat samenwonen, is de woningvraag naar schatting 25% lager, dus ongeveer 75 startende huishoudens.

³ Het Woon Onderzoek Nederland (WoON) is een driejaarlijks landelijk onderzoek naar onder andere de woonsituatie en de woonwensen van huishoudens. De verhuiscriteria dateren van begin 2009. Bron: *De woningmarkt in Stadsregio Amsterdam Noord en Zuid*. RIGO, december 2011

⁴ Onder de regio verstaan we in dit onderzoek: Schermer, Koggenland, Zeevang, Wormerland, Purmerend, Graft-De Rijk, Amsterdam, Zaanstad, Waterland en Edam-Volendam.

Figuur 2-2 Waar wil men naartoe verhuizen? (meerdere antwoorden mogelijk)



Bron: Startersonderzoek 2012

Een andere indicatie voor de omvang van de groep starters is het aantal actief woningzoekende starters volgens Woningnet.⁵ Dat waren er in 2011 102 in de gemeente Beemster. Maar ook deze starters zoeken niet allemaal een woning in de eigen gemeente, bovendien zoeken niet alle starters een huurwoning.

Op basis van de diverse bovenstaande gegevens en redeneringen, kunnen we een schatting maken van de groep thuiswonende jongeren die de komende 2 jaar wil starten in de Beemster.

Het aantal thuiswonende jongeren dat pakweg de komende 2 jaar wil starten op de woningmarkt in de Beemster schatten we op 50 tot 75.

Binnen de regio is Purmerend het meest gewild onder de jongeren om naartoe te verhuizen. Driekwart van de respondenten die niet binnen de Beemster maar wel binnen de regio zou willen verhuizen, heeft Purmerend op het lijstje staan. Amsterdam staat met een derde (32%) op een tweede plek, gevolgd door de gemeenten Waterland en Zaanstad.

⁵ Bron: *Rapportage woonruimteverdeling 2011*. Stadsregio Amsterdam, april 2012.

Tabel 2-1 Woonvoorkeur(en) voor gemeente in de regio⁶

Voorkeur gemeente	aantal	%
Purmerend	14	74%
Amsterdam	6	32%
Waterland	5	26%
Zaanstad	4	21%
Schermer	3	16%
Koggenland	3	16%
Graft-De Rijp	3	16%
Edam-Volendam	2	11%
Zeevang	1	5%
Anders, namelijk:	2	11%

Bron: Startersonderzoek 2012

Aan de jongeren die de Beemster overwegen te verlaten, is gevraagd welke maatregelen genomen zouden moeten worden om hen hiervan te weerhouden. Slechts 10% is zo zeker van de keuze dat niets hen ervan zou kunnen weerhouden. De meeste jongeren hebben echter wel ideeën en suggesties voor maatregelen. Meer betaalbare woningen zou voor hen een reden zijn om in de Beemster te blijven wonen. Zo zegt één van de jongeren:

“De huizenprijzen voor starters moeten naar beneden. 2 ton is niet op te brengen in je eentje.”

Verder blijkt uit de genoemde maatregelen dat wonen voor jongeren méér is dan alleen de woning. Er moeten ook voldoende winkels zijn, de (nacht)busverbindingen moeten goed zijn, en er moet meer ‘te doen’ zijn. Over het algemeen zijn voor jongeren de locatie en de voorzieningen inderdaad doorslaggevend. Een aantal suggesties voor maatregelen:

“Leeftijdsgenoten om je heen.”

“Meer activiteiten voor de jongeren.”

“Betere busverbinding met andere regio's.”

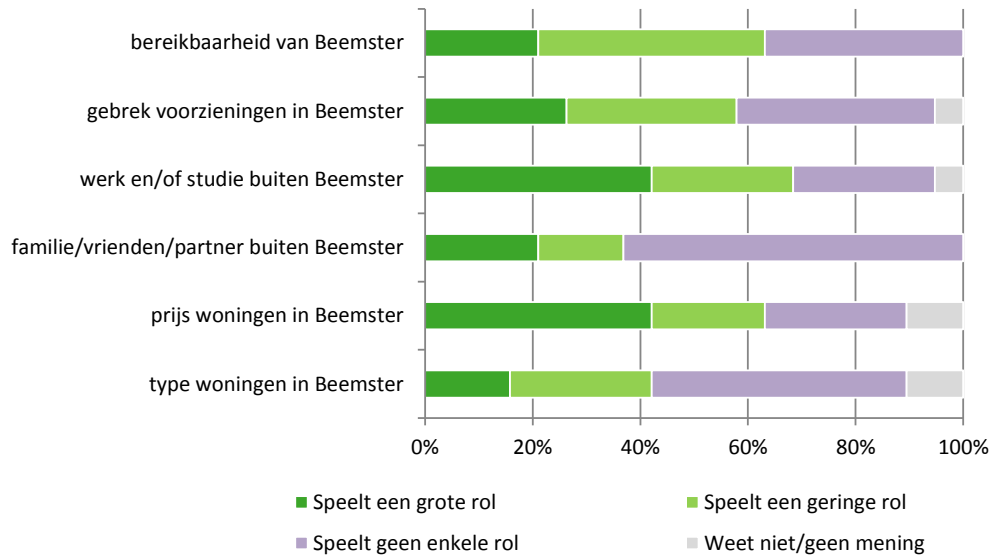
Bovendien willen jongeren eventueel uit de Beemster verhuizen vanwege werk en/of studie, en dus niet zozeer omdat er iets mis is met de Beemster. Uit Figuur 2-3 blijkt namelijk dat voor ruim 40% werk en/of studie een grote rol speelt en voor nog eens ruim een kwart een geringe rol. Dat neemt niet weg dat ook de prijs van de woningen een reden is om buiten de Beemster een woning te zoeken, zoals ook is af te lezen uit de figuur. En er wordt enkele keren opgemerkt dat het aantal huurwoningen (dat vrijkomt) heel klein is. Een respondent zegt:

“Verwezenlijking van voldoende goedkope huurmogelijkheden (bij voorkeur 1/2-persoons appartementen).”

Overigens zeggen de meeste jongeren die vanwege werk en/of studie de Beemster willen verlaten, misschien wel later terug te willen keren. Vermoedelijk gebeurt dit nu ook al, gezien het feit dat in de afgelopen jaren het vooral personen tussen de 30 en 45 jaar waren die zich in de Beemster vestigden.

⁶ Bij deze vraag waren meerdere antwoorden mogelijk, vandaar dat het totaal niet optelt tot 100%.

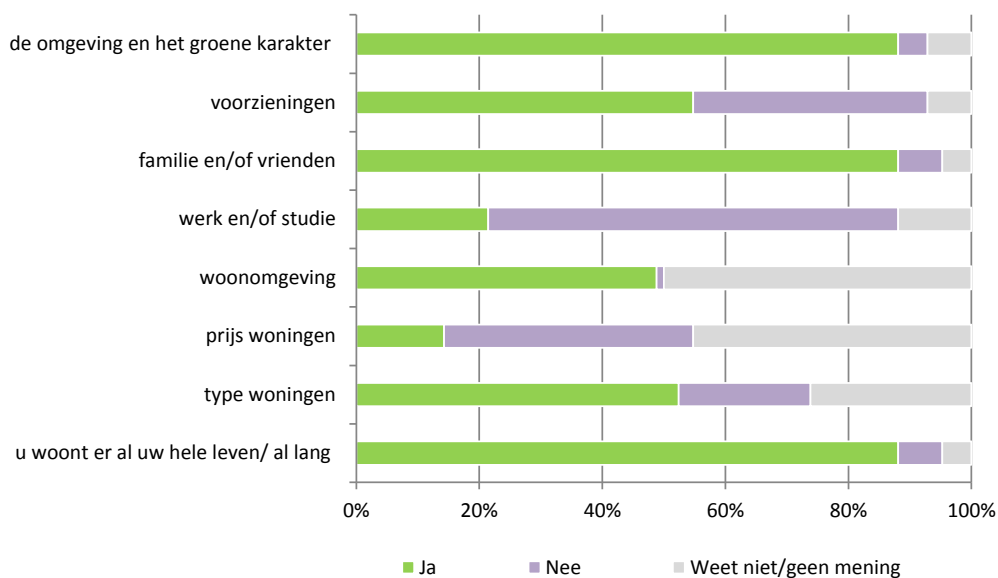
Figuur 2-3 Redenen om (ook) buiten de Beemster te zoeken naar een woning



Bron: Startersonderzoek 2012

Zoals we eerder hebben laten zien, wil een meerderheid van de jongeren (mogelijk) in de Beemster blijven wonen. De binding aan de gemeente is groot, omdat ze al hun hele leven of al lang in de Beemster wonen. In Figuur 2-4 is te zien dat dit voor bijna iedereen (88%) een reden is om in de Beemster te willen blijven wonen. Jongeren hebben hun sociale netwerk (familie en vrienden) in de Beemster, een andere reden om er te blijven wonen. Ook de groene omgeving wordt zeer gewaardeerd. Niet verrassend is dat de prijs van de woningen vrijwel niet is genoemd als reden om te blijven. Immers uit de vorige vragen is al gebleken dat de prijs juist eerder een reden is om te vertrekken.

Figuur 2-4 Redenen om in de Beemster te blijven wonen



Bron: Startersonderzoek 2012

Van alle vier de dorpen is Middenbeemster de meest gewilde woonplek onder de jongeren, maar Zuidoostbeemster wordt ook aantrekkelijk gevonden.

Tabel 2-2 Voorkeur dorp (meerdere antwoorden mogelijk)

	aantal	%
Zuidoostbeemster	20	48%
Middenbeemster	29	69%
Westbeemster	4	10%
Geen voorkeur	2	5%
Weet niet/geen mening	2	5%

Bron: Startersonderzoek 2012

Wat jongeren aantrekt aan Middenbeemster zijn de winkels en voorzieningen en de centrale ligging. In Zuidoostbeemster is de ligging dichtbij Purmerend een pluspunt, er zijn meer voorzieningen dichtbij en het is goed bereikbaar. Het is de combinatie van dorp met de stad op loopafstand wat de jongeren waarderen. Enkele opmerkingen per dorp op een rij:

Zuidoostbeemster, omdat ...
het vlakbij het centrum van Purmerend is en toch nog in de Beemster.
ik daar nu ook woon, en dit bevalt mij prima. Dicht bij de stad en openbaar vervoer mogelijkheden.
dicht bij de stad, makkelijk voor even snel een boodschap halen en alles in de buurt.
Middenbeemster, omdat ..
alles lekker dichtbij is zoals winkels, restaurants, café's enz.
ik daar vanaf mijn geboorte al woon en het lekker gezellig en vertrouwd voelt.
hier de meeste voorzieningen zijn en wat meer moderne huizen staan.
Westbeemster, omdat ..
hier mijn ouders en vrienden wonen.
het rustig wonen is en dichtbij familie/vrienden/hobbies/sport.

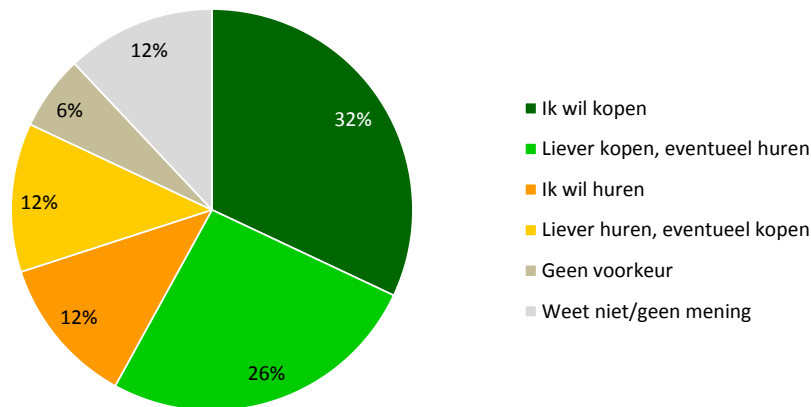
Bron: Startersonderzoek 2012

2.3 Woonwensen

De gemeente Beemster is een echte ‘koopgemeente’; de voorraad bestaat voor driekwart uit koopwoningen en gevraagd naar de woonwensen gaat de voorkeur uit naar een koopwoning. Toch is het zo dat maar een derde van de jongeren een uitgesproken voorkeur heeft voor kopen. Een kwart wil weliswaar liever kopen, maar zou ook wel eventueel willen huren. Een kwart heeft een voorkeur voor huren. Als we naar alle huishoudens kijken (onderzoek USP) blijkt dat onder de Beemsterlingen 18% wil huren, 78% wil kopen en 5% het niet weet.

Onder de thuiswonende jongeren zijn er meer die een voorkeur hebben voor huren of het (nog) niet weten, dan onder de reguliere huishoudens. Dit heeft natuurlijk met hun financiële mogelijkheden te maken (daar komen we later op terug), maar kan ook te maken hebben met de levensfase waar jongeren in zitten. Ze kunnen minder goed inschatten hoe hun leven en mogelijkheden er over een paar jaar uitzien, willen vaak ook flexibel zijn en meerdere opties openhouden.

Figuur 2-5 Voorkeur voor huur of koop



Bron: Startersonderzoek 2012

Opvallend is dat de helft van de respondenten geen specifieke voorkeur heeft voor een nieuwbouwwoning, een bestaande woning of een kavel (Figuur 2-6). Dit is deels een uiting van het feit dat jongeren ‘gewoon’ een woning willen, en dat oud of nieuw niet zoveel uitmaakt. Zelfs de jongeren die wel een voorkeur hebben voor een nieuwbouwwoning, houden desgevraagd de mogelijkheid open om naar een bestaande woning te verhuizen als ze geen geschikte nieuwbouwwoning kunnen vinden. De reacties geven duidelijk aan waar de prioriteit ligt voor de jongeren: *“...omdat ik niet eeuwig kan wachten.”*

Een ander zegt:

“..omdat ik uiteindelijk wel een eigen huis wil.” en: *“ik dan toch op de plek kan wonen waar mijn voorkeur naar uitgaat.”*

Een jongere die een voorkeur voor een bestaande woning heeft, schrijft:

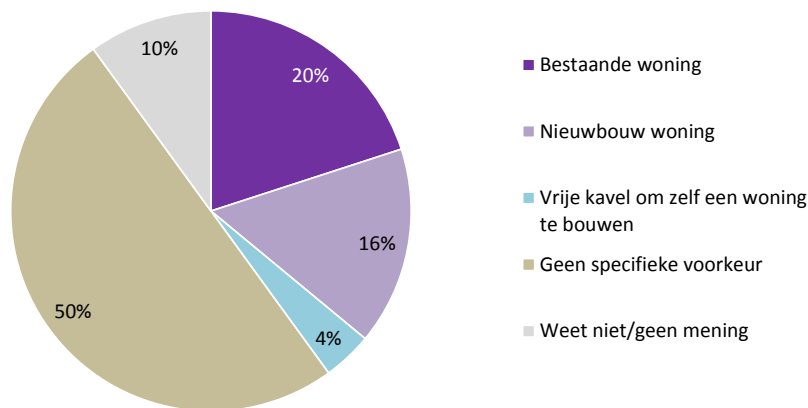
“het maakt mij niet uit of het nieuwbouw of bestaand is, maar nieuwbouw is vaak duurder.”

Onder de Beemsterlingen (onderzoek USP) is het deel dat geen specifieke voorkeur heeft ook redelijk hoog (39%), maar toch een stuk lager dan onder de thuiswonende jongeren. Het accent

bij de starters in vergelijking met de Beemsterlingen in het algemeen ligt ook wat meer op bestaande bouw en minder op nieuwbouw en vrije kavels.

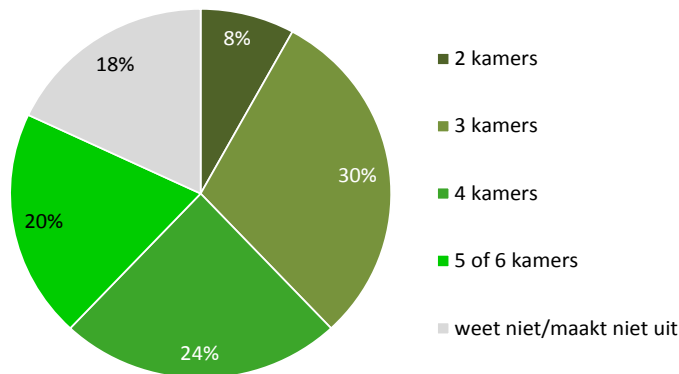
Aan de jongeren die wel de voorkeur geven aan een nieuwbouwwoning of vrije kavel is gevraagd welke vorm van ontwikkeling en keuzevrijheid ze daarin zouden willen, met (collectief) particulier opdrachtgeverschap als een van de antwoordmogelijkheden. In absolute zin gaat het maar om enkele jongeren, maar de nadruk ligt op projectbouw met keuzemogelijkheden. Dit komt overeen met de wens van Beemsterlingen in het algemeen. Onder jongeren is de vraag naar individueel particulier opdrachtgeverschap nauwelijks aanwezig, onder Beemsterlingen wel. Twee respondenten zijn geïnteresseerd in collectief particulier opdrachtgeverschap. Het is mogelijk dat een deel van de jongeren zich weinig kan voorstellen bij collectief particulier opdrachtgeverschap.

Figuur 2-6 Voorkeur bestaande woning, nieuwbouwwoning of vrije kavel



Bron: Startersonderzoek 2012

Gevraagd naar het gewenste aantal kamers als ze zouden verhuizen, blijken de jongeren wel duidelijke wensen te hebben. De meeste jongeren willen toch op zijn minst 3 kamers, en een deel zelfs liever 4, 5 of 6 kamers. Het is waarschijnlijk dat hun huidige woning / ouderlijk huis (en dus het aantal kamers) en de referenties van de woningen die in de Beemster staan, daarbij een rol spelen. Er zijn in de Beemster nauwelijks 1- en 2-kamerwoningen/appartementen.

Figuur 2-7 Gewenste aantal kamers

Bron: Startersonderzoek 2012

Over het gewenste woningtype laten de jongeren zich ook duidelijk uit. De voorkeur gaat uit naar rijwoningen of vrijstaande woningen. Gezien de prijzen van vrijstaande woningen in de Beemster is dat laatste waarschijnlijk meer een wens dan een reële mogelijkheid, en kan ook weer deels verklaard worden door hun eigen woonsituatie en het beeld van de Beemster. Wel is te zien dat er ook wel wat jongeren zijn die een appartement zouden willen (22%). In de Beemster is op dit moment het aantal appartementen heel beperkt. De meeste appartementen zijn huurwoningen in bezit van de corporatie. De koopappartementen die er zijn, zijn niet aantrekkelijk voor jongeren (zoals bijvoorbeeld het appartementencomplex aan de Zuiderweg in Zuidoostbeemster).

Tabel 2-3 Voorkeur woningtype (meerdere antwoorden mogelijk)

woningtype	aantal	%
rijwoning	24	48%
vrijstaand	15	30%
beneden-/bovenwoning	13	26%
appartement	11	22%
2-onder-1 kap	9	18%
studentenkamer	4	8%
anders	3	5%
weet niet/geen mening	3	6%

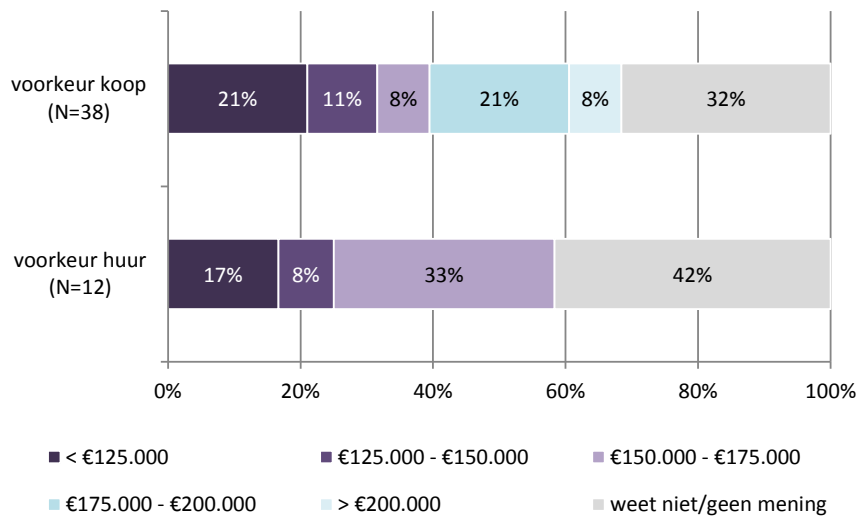
Bron: Startersonderzoek 2012

Kenmerkend voor jonge starters is dat ze een beperkt inkomen hebben en nauwelijks vermogen, uitzonderingen daargelaten. Betaalbaarheid is voor deze groep daarom cruciaal. Dit blijkt ook uit Figuur 2-8 en Figuur 2-9.

Gevraagd naar een gezien hun inkomen haalbare prijsklasse (huur en koop) waar de jongeren aan denken bij een nieuwe woning, vallen twee zaken op. In de eerste plaats blijkt dat een derde respectievelijk een kwart nog niet weet in welke prijsklasse ze een woning zou zoeken of geen mening heeft. Dit zijn deels jongeren die pas op langere termijn willen verhuizen en nog geen 'gevoel' hebben bij de prijzen en zich er waarschijnlijk ook nog niet in hebben verdiept.

Het kan ook te maken hebben met de onzekerheden in de huidige economische omstandigheden en met de veranderingen rondom de regels van hypotheekverstrekking. Jongeren weten niet wat ze zouden kunnen lenen en dus ook niet wat ze zouden kunnen betalen. In de tweede plaats valt op dat de jongeren die wel een uitspraak hebben gedaan, in meerderheid in het goedkope segment zoeken. Onder de respondenten die een voorkeur hebben voor koop, denkt circa 40% aan een prijs tot €175.000, nog eens 20% aan woningen tussen €175.000 en €200.000 en maar 8% daarboven. Aan respondenten met een voorkeur voor huur, is gevraagd wat ze zouden willen en kunnen betalen voor een koopwoning als zij niet zouden kunnen huren. Een veel groter deel (42%) kan deze vraag niet beantwoorden (weet niet / geen mening). Bij de anderen ligt het accent op de prijsklasse tussen €150.000 en €175.000.

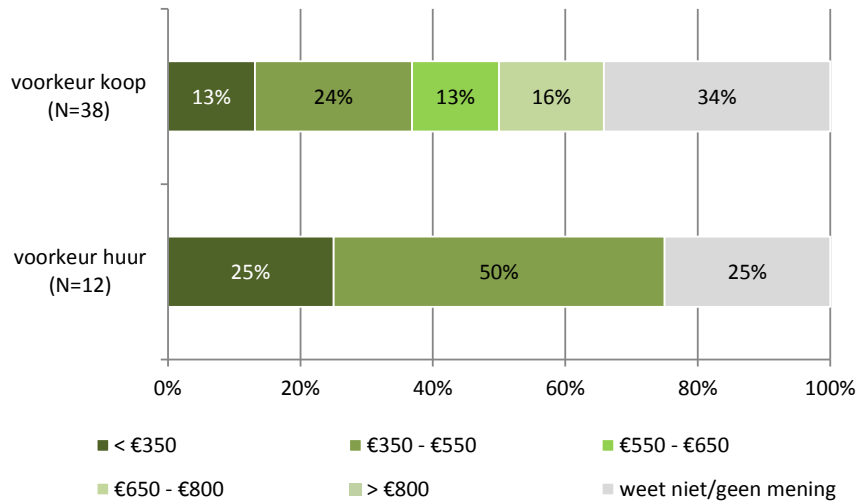
Figuur 2-8 Gewenste prijsklasse koopwoning



Bron: Startersonderzoek 2012

Ook bij huren is de wens van betaalbaarheid terug te zien. Onder de jongeren met een voorkeur voor huur, is alleen vraag naar woningen in de goedkoopste prijsklasse tot €350 en de betaalbare klasse tot €550. Aan de respondenten met een voorkeur voor koop is ook gevraagd wat zij voor een huurwoning zouden willen betalen als ze geen woning zouden kunnen kopen. Het accent bij de 'kopers' ligt wat meer op de middeldure en duurdere huurwoningen.

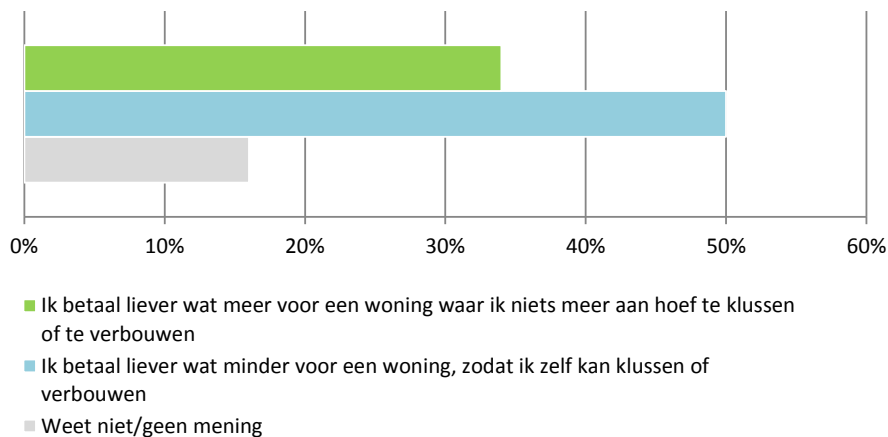
Figuur 2-9 Gewenste prijsklasse huurwoning



Bron: Startersonderzoek 2012

Het belang van de prijs komt ook tot uiting in de keuze voor de stelling, zoals weergegeven in Figuur 2-10. De meeste thuiswonende jongeren betalen liever minder en klussen zelf wat dan dat ze meer voor een woning betalen waar ze in één keer in kunnen trekken. De reguliere woningzoekenden (onderzoek USP) kiezen juist in meerderheid voor een kant-en-klare woning.

Figuur 2-10 Stelling over keuze goedkopere kluswoning of duurdere kant-en-klare woning



Bron: Startersonderzoek 2012

Hoewel de jongeren een duidelijke mening hebben over het type woning dat ze graag zouden willen, blijken ze daar als eerste op in te leveren, als hun ideale woning niet haalbaar zou zijn. Dus toch maar niet vasthouden aan die vrijstaande woning als die er niet blijkt te zijn voor een betaalbare prijs. Ook de grootte van de tuin of het balkon is voor de jongeren een punt waar ze

op in zouden leveren. Waar de meeste jongeren in de Beemster aan vasthouden, zijn de locatie en de grootte van de woning. Dit zijn blijkbaar punten waar meer belang aan wordt gehecht.

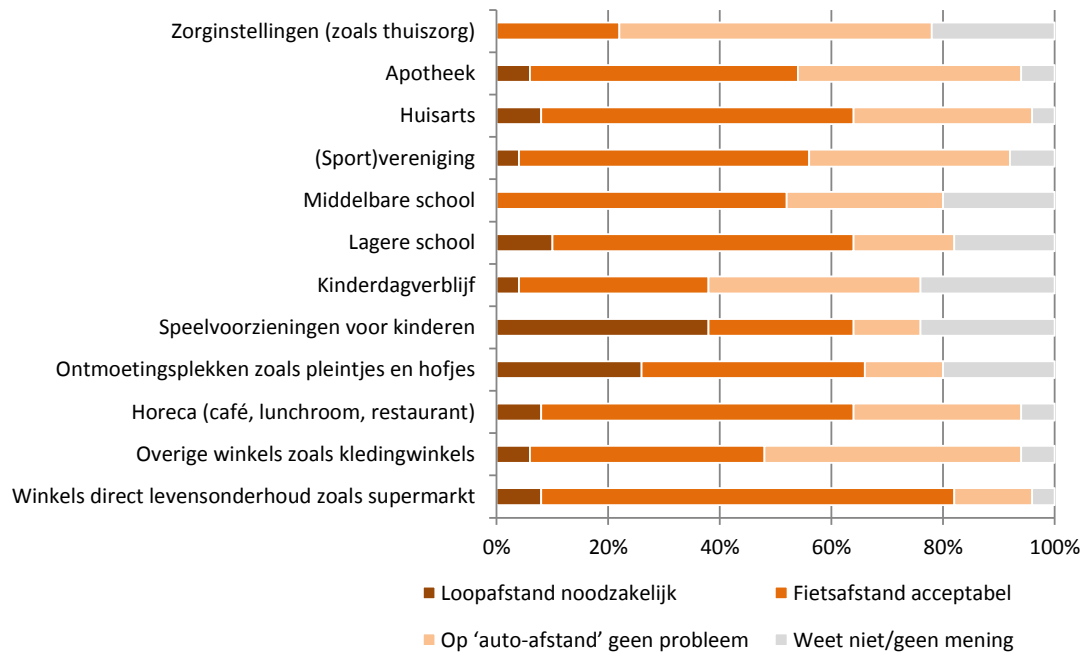
Tabel 2-4 Punten waar men als eerste op in zou leveren

Als eerste inleveren op:	aantal	%
type woning	14	28%
grootte tuin/balkon	11	22%
ruimtelijke opzet wijk	8	16%
grootte woning	4	8%
locatie	4	8%
weet niet/geen mening	9	18%
totaal	50	100%

Bron: Startersonderzoek 2012

Zoals we eerder al hebben gezien, zijn voor jongeren de locatie en voorzieningen belangrijk bij de stap om te verhuizen en bij de keuze voor een woning. Maar niet alle voorzieningen worden even belangrijk gevonden, zoals blijkt uit Figuur 2-11. Dit heeft natuurlijk te maken met de levensfase waar jongeren in zitten. Zo hebben de meesten nog geen behoefte aan zorg en daarom hoeven zorginstellingen niet dichtbij te zijn en vinden de meesten auto-afstand geen probleem. Voor de meeste voorzieningen is het voldoende als die vanaf de woning op de fiets te bereiken zijn, zoals de supermarkt, cafés en de sportvereniging. Net als de reguliere Beemsterlingen vinden de jongeren het belangrijk dat ontmoetingsplekken en speelplekken voor kinderen wel op loopafstand van de woning liggen.

Figuur 2-11 Wensen ten aanzien van afstand voorzieningen



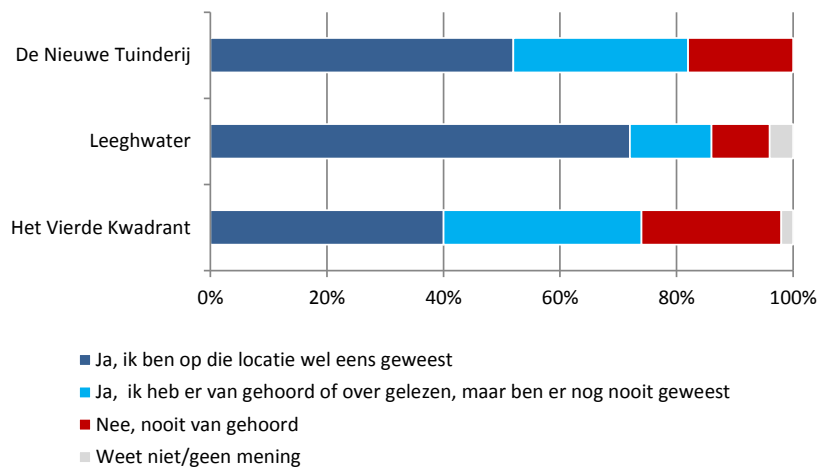
Bron: Startersonderzoek 2012

2.4 Nieuwbouwlocaties

De komende jaren worden er diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd in de gemeente Beemster. De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster en De Keyser (voorheen Het Vierde Kwadrant) in Middenbeemster zijn de twee grootste locaties. Leeghwater in Middenbeemster is een project dat momenteel in verkoop en verhuur is. De Bloeiende Perelaar is een appartementencomplex in Zuidoostbeemster van 11 appartementen in een voormalige school.

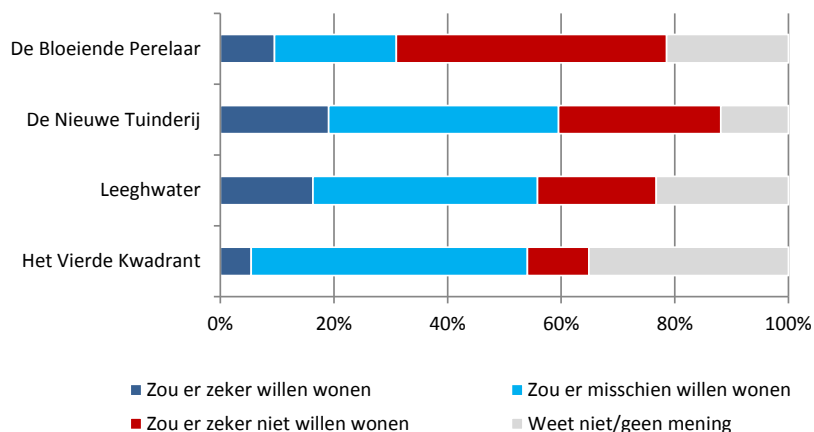
De bekendheid van alle drie⁷ de projecten is redelijk groot onder de jongeren. Er is zeker potentiële interesse voor deze locaties, waarbij De Nieuwe Tuinderij de jongeren het meest aanspreekt. Bijna 60% van de jongeren die de locatie kent, zou er zeker of misschien willen wonen. Over het Vierde Kwadrant spreken de jongeren zich minder sterk uit, dat heeft waarschijnlijk ook te maken met het feit dat het plan minder ver gevorderd is en er nog weinig bekend is over de invulling (woningtypen, prijzen e.d.).

Figuur 2-12 Bekendheid met de nieuwbouwlocaties



Bron: Startersonderzoek 2012

Figuur 2-13 Kunt u zich voorstellen te wonen in ...?



Bron: Startersonderzoek 2012

⁷ Voor project De Bloeiende Perelaar is niet gevraagd naar de bekendheid.

De Bloeiende Perelaar spreekt minder jongeren aan. Dit heeft voor een deel te maken met het feit dat de plannen al bekend zijn, namelijk dat het koopappartementen zijn tussen de 63 m² en 73 m² in prijs variërend van €155.000 tot €195.000. Het is dus duidelijker waar je ja of nee tegen zegt. Bij De Nieuwe Tuinderij en Het Vierde Kwadrant liggen nog meer mogelijkheden open. Dit blijkt uit de opmerkingen van jongeren over hun interesse voor De Bloeiende Perelaar:

Ja, omdat ...
het niet zo duur is en het dicht bij Purmerend is.
dat me mooi en betaalbaar lijkt.
Misschien, omdat ...
leuke ligging, relatief goede prijs. Maar huren lijkt mij goedkoper, daarom misschien niet.
Als de optie van een rijtjeshuis uitgesloten is, is een appartement misschien een optie.
Nee, omdat ...
ik graag een eengezinswoning wil.
ik niet kan kopen, maar alleen kan huren!
ik vind de prijsverhouding niet kloppen. Voor 5000 meer kan ik een tussenwoning in de tuinderij kopen i.p.v. een appartement van 73 m ² .

Over **De Nieuwe Tuinderij** zijn nog enkele verdiepende vragen gesteld, met daarbij de volgende toelichting:

De Nieuwe Tuinderij ligt in de Zuidoostbeemster, een landelijk dorpje met een kleine 2700 inwoners, vlakbij Purmerend. Rustig wonen vlakbij de reuring: in 10 minuten fietsen ben je in het centrum van de stad, met terrasjes, een bioscoop en een theater. Alle voorzieningen binnen handbereik.

De indeling van De Nieuwe Tuinderij als volgt gepland:

Plangebied De Nieuwe Tuinderij-West komt tussen het Zuiderpad en het Noorderpad in het dorp Zuidoostbeemster. De woningen worden op een mooie manier ingepast tussen de bestaande bebouwing en groen. Het plan bestaat uit korte rijtjes van vijf, vier, drie-onder-één-kapwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande huizen. In het hart van De Nieuwe Tuinderij-West ligt de grote speeltuin De Spelemei en het multifunctioneel centrum De Boomgaard met onder andere een brede school, buurthuis, peuterspeelzaal en gymzaal.

Op de afbeeldingen ziet u een impressie van de woningen. De prijzen variëren tussen de 200.000,- en de 500.000,-.



Figuur 2.1 Stedenbouwkundig ontwerp



Aan de respondenten die niet of misschien in De Nieuwe Tuinderij zouden willen wonen is gevraagd onder welke voorwaarden ze er mogelijk wel zouden gaan wonen. De argumenten liggen vrijwel allemaal op het vlak van betaalbaarheid of geluidsoverlast van de snelweg.

“Als er mogelijkheden zijn om goedkoop iets te huren.”

“Dat de prijzen naar beneden gaan.”

“Dat het voor mij betaalbaar is als starter.”

“Goedkope appartementen / betaalbare huurwoningen, meer dan 300 meter bij de snelweg vandaan i.v.m. fijn stof en geluidschermen o.i.d. tegen de overlast van de snelweg.”

Ook is gevraagd naar de aspecten die de jongeren aanspreken of juist niet aanspreken aan de plannen voor De Nieuwe Tuinderij. Een greep uit de antwoorden:

Aspect +
Dichtbij winkels/voorzieningen, maar nog wel landelijk wonen.
De prijs van de rijtjes woningen in de tuinderij (200.000) is te betalen
Mooie omgeving, dicht bij purmerend
De woningen zien er wel leuk uit
Dicht bij purmerend. Basisschool op loopafstand. Rustig gelegen
Aspect -
De prijs en de snelweg
Ik vind het geen prijzen voor starters
Beetje recht toe/recht aan huizen
Hoge kosten, naast de hoge kosten voor het perceel oppervlak ook voor de extra opties die mogelijk zijn als verlagen van stopcontacten etc.

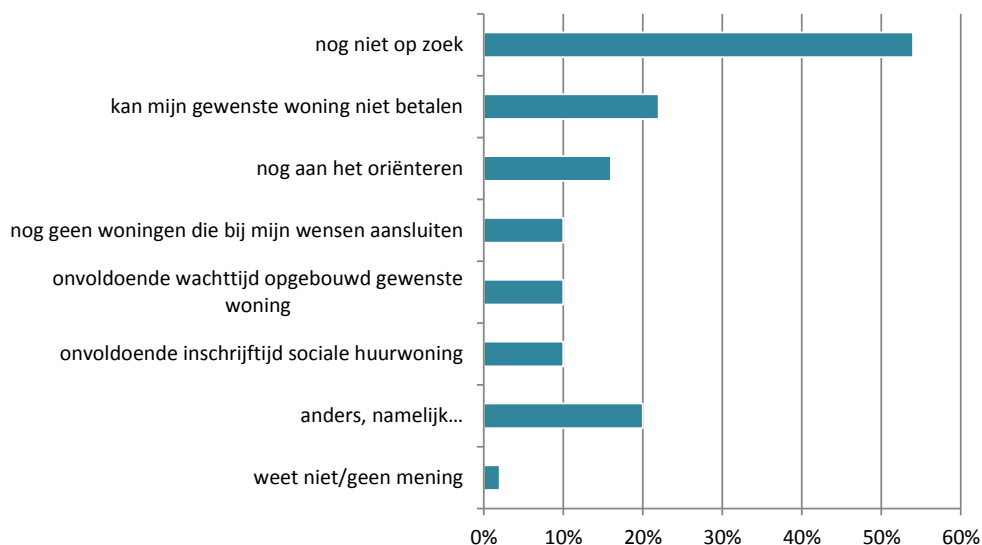
2.5 Mogelijkheden en kansen

In de voorgaande paragrafen zijn we ingegaan op de groep starters, hun verhuiscriteria en hun woonwensen. Daar is al uit naar voren gekomen, niet geheel onverwacht natuurlijk, dat betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt is als het gaat om de woonwensen van starters. In deze paragraaf gaan we wat verder in op de mogelijkheden en de kansen voor jonge starters in de Beemster. Uitgangspunt daarbij zijn de antwoorden van de respondenten, waar mogelijk aangevuld of aangescherpt met andere gegevens.

Van belang is of jongeren uit de Beemster die willen starten op de Beemster woningmarkt, voldoende mogelijkheden hiertoe hebben. Dat heeft onder meer met betaalbaar aanbod te maken, maar evenzo belangrijk is in hoeverre de jongeren kennis hebben van en gebruik maken van de mogelijkheden die er zijn.

Op de vraag waarom ze nog geen woning hebben gevonden, antwoordt de helft van de respondenten dat ze nog niet op zoek zijn. Dat is ook wel logisch, omdat eerder al is gebleken dat ongeveer de helft van de respondenten de komende twee jaar in ieder geval nog thuis wil blijven wonen of nog niet weet wanneer ze wil verhuizen. Bijna een kwart zegt nog geen woning te hebben gevonden, omdat ze de gewenste woning niet kunnen betalen. Een klein deel wijt het aan de te korte inschrijftijd voor een sociale huurwoning (Woningnet) of voor een nieuwbouwwoning (inschrijftijd gemeente).

Figuur 2-14 *Waarom nog geen woning gevonden? (meerdere antwoorden mogelijk)*



Bron: Startersonderzoek 2012

Om aanspraak te maken op een sociale huurwoning als starter, is het nodig ingeschreven te staan als woningzoekende bij Woningnet. Inschrijven kan vanaf 18 jaar. Uit de laatste jaarrapportage 2011 van Woningnet blijkt dat de starters die een woning hebben gekregen in de Beemster gemiddeld 6,2 jaar inschrijfduur hadden. Dat is op zich lang, maar het is korter dan gemiddeld in de regio.

Van de respondenten staat de helft ingeschreven bij Woningnet. De meesten staan korter dan 5 jaar ingeschreven en zullen dan ook niet snel in aanmerking komen voor een huurwoning, gewoonweg omdat ze onvoldoende lang staan ingeschreven. Het blijkt ook dat de meesten nog

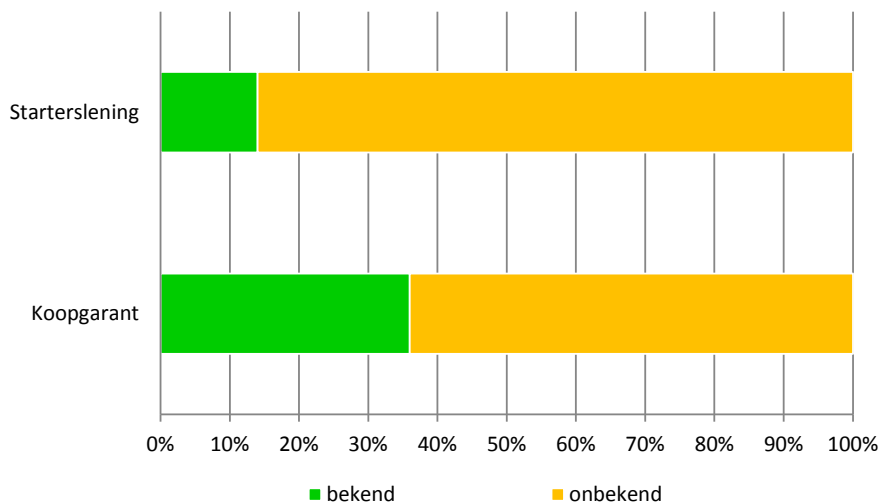
nooit hebben gereageerd op een woning via Woningnet. Leeftijd speelt daarbij een rol. Reageren heeft pas zin als je een aantal jaren staat ingeschreven, dus doorgaans pas vanaf 23 of 24 jaar.

Om voor een nieuwbouwkoopwoning of vrije kavel in aanmerking te komen in de Beemster, moet je ingeschreven staan als woningzoekende bij de gemeente Beemster. Op grond van een registratienummer en aanmelding voor een specifiek plan, kunnen geïnteresseerden een woning toegewezen krijgen. Een aanzienlijk deel (40%) van de jongeren is niet op de hoogte van deze inschrijfprocedure en weet ook niet hoe ze aan de juiste informatie hiervoor moeten komen. Een even groot deel kent de inschrijfprocedure van de gemeente wel, de helft hiervan staat al ingeschreven.

Goede informatievoorziening is wel een voorwaarde voor het vinden van een woning. Om (op termijn) in aanmerking te komen voor een (sociale) huur- of nieuwbouwkoopwoning in de Beemster, moet je wel ingeschreven staan. Hoe langer jongeren wachten met inschrijven na hun 18^e, hoe langer het duurt voordat ze kans maken op een woning.

Goede informatievoorziening als voorwaarde geldt ook voor andere producten die bedoeld zijn om de betaalbaarheid, in het bijzonder voor starters, te vergroten. Voorbeelden hiervan zijn de starterslening en de verkoop in Koopgarant door Wooncompagnie. Het blijkt dat een grote meerderheid van de jongeren niet bekend is met de starterslening. Koopgarant geniet iets meer bekendheid onder de Beemster jongeren, maar toch ook twee derde is er niet mee bekend.

Figuur 2-15 Bekendheid met de starterslening van de gemeente en Koopgarant van Wooncompagnie



Bron: Startersonderzoek 2012

Na een beknopte toelichting op beide 'producten', is aan de jongeren gevraagd of ze er mogelijk belangstelling voor zouden hebben. Er blijkt best belangstelling te zijn, zowel voor de starterslening als kopen met Koopgarant (Figuur 2-16). Dat is in ieder geval een signaal dat er best behoefte is onder jongeren aan informatie en communicatie over deze en andere mogelijkheden voor starters om kopen betaalbaarder te maken. Zo zegt een van de jongeren bijvoorbeeld belangstelling te hebben voor een starterslening, omdat:

“het voor starters moeilijk is een hypotheek te krijgen” en *“het kan net het beetje zijn waarop de koop wel of niet door kan gaan.”*

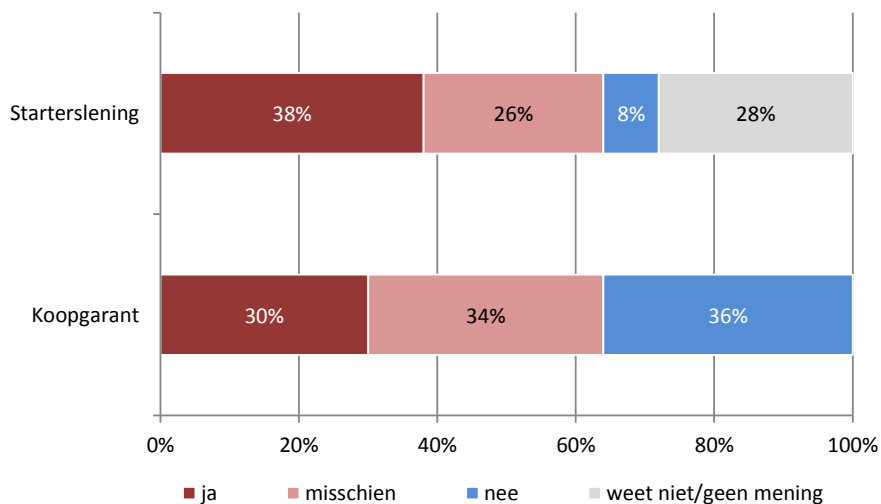
Een ander geeft als reden:

“Het scheelt aanzienlijk in het aankoopbedrag. En mocht je verlies maken bij verkoop is ook het verlies voor Wooncompagnie.”

Ook zijn er jongeren die juist bewust geen belangstelling hebben. Over de starterslening zegt een van hen:

“Het is uitstellen wat je eigenlijk niet kunt betalen.” En een ander over Koopgarant: geen belangstelling *“omdat de woning nooit helemaal voor je zelf wordt.”*

Figuur 2-16 Belangstelling voor de starterslening en Koopgarant



Bron: Startersonderzoek 2012

Uit de inkomensgegevens zoals opgegeven door de respondenten blijkt dat hun financiële mogelijkheden inderdaad beperkt zijn. Op dit moment heeft bijna 40% van de thuiswonende jongeren een netto maandinkomen tot €500. Veel jongeren studeren nog, enkelen zitten nog op school. Overigens heeft twee derde van de 50 respondenten wel een betaalde baan (Tabel 2-6).

Wel verwachten de jongeren meer te verdienen op het moment dat ze gaan verhuizen. Echter uit Figuur 2-17 blijkt dat de maximale hypotheek die bij een bepaald inkomen geleend kan worden beperkt is.⁸ Bovendien zijn de financieringslastpercentages sinds 2009 fors verlaagd. Hierdoor kunnen huishoudens tegenwoordig minder lenen. Bijvoorbeeld bij een modaal inkomen (€33.000 bruto) past anno 2012 een maximale hypotheek van €150.000. In deze prijsklasse is nauwelijks aanbod in de Beemster.

⁸ Het Nibud berekent jaarlijks hoeveel hypotheek huishoudens afhankelijk van hun inkomen kunnen dragen. Die financieringslasttabellen vormen de basis voor de hypotheeknormen van de NHG en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB).

Tabel 2-5 Huidige en verwachte netto maandinkomen

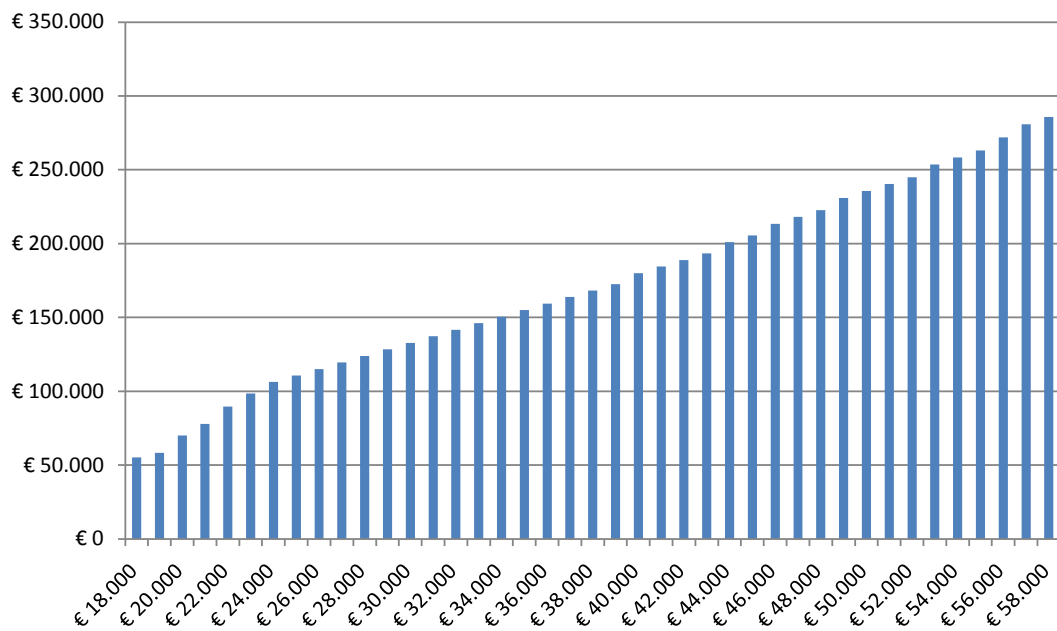
	huidig inkomen	verwacht inkomen
minder dan €500	38%	6%
€500 tot €1000	8%	8%
€1000 tot €1500	16%	16%
€1500 tot €2000	16%	20%
meer dan €2000	6%	18%
weet niet/ wil niet zeggen	16%	32%
totaal (N=50)	100%	100%

Bron: Startersonderzoek 2012

Tabel 2-6 Aantal uren betaald werk per week

	aantal	%
8 uur of minder	10	29%
9 t/m 24 uur	6	18%
25 t/m 40 uur	13	38%
meer dan 40 uur	5	15%
weet niet	1	3%
	34	100%

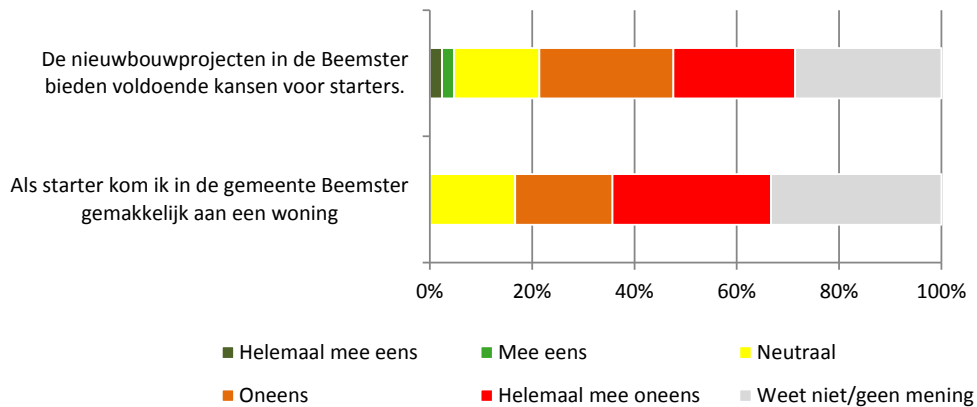
Bron: Startersonderzoek 2012

Figuur 2-17 Maximale hypotheek voor kopers tot 65 jaar met NHG, op basis van één (bruto jaar)inkomen en toetsrente 5,5-6,0%, in 2012

Bron: Nibud, bewerking RIGO

Over de mogelijkheden en kansen voor starters in de Beemster om aan een woning te komen, al dan niet in een nieuwbouwproject, zijn de jongeren niet te spreken (Figuur 2-18). Hoewel een relatief groot deel geen mening heeft of neutraal is, is de helft negatief. Er zijn nauwelijks jongeren die van mening zijn dat de kansen voor starters voor het oprapen liggen.

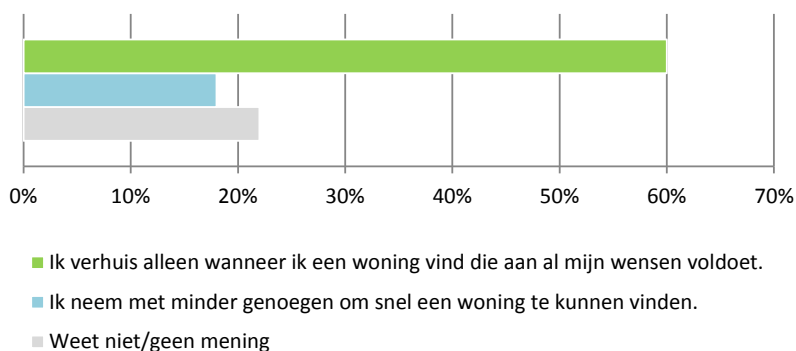
Figuur 2-18 Stellingen mogelijkheden en kansen voor starters



Bron: Startersonderzoek 2012

Bovenstaande zou doen vermoeden dat de jongeren het starten op de Beemster woningmarkt erg somber inzien en wellicht naar elders verhuizen waar ze wel een woning kunnen vinden die past bij hun wensen en mogelijkheden. Figuur 2-19 laat echter zien dat een groot deel van de jongeren liever langer thuis blijft wonen in plaats van verhuist en met minder genoegen neemt.

Figuur 2-19 Stelling over noodzaak verhuizen



Bron: Startersonderzoek 2012

Hoofdstuk 3

Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek op een rij gezet. Wat zeggen de onderzoeksresultaten over de situatie van de starters in de Beemster en wat betekent dat voor het woonbeleid?

3.1 Starten in de Beemster

- Het aantal thuiswonende jongeren dat in de komende jaren wil starten in een woning in de Beemster, schatten we op 50 tot 75. Exacte cijfers zijn niet voorhanden, dus deze schatting is gebaseerd op een aantal verschillende bronnen en redeneringen.
- De binding aan de gemeente is groot, relatief veel jongeren willen in de Beemster blijven wonen. Velen wonen er al lang of hun hele leven, hebben er familie en vrienden wonen, en hun activiteiten en sport zijn in de buurt.
- Jongeren die overwegen de Beemster te verlaten, doen dit vanwege werk of studie elders, maar ook omdat er geen betaalbare huur- en koopwoningen zijn.
- Purmerend is het meest populair onder de jongeren die (mogelijk) uit de Beemster willen verhuizen. Amsterdam staat op de tweede plek.
- Ongeveer de helft van de jongeren uit het onderzoek wil (liever) kopen, maar de koopwens is minder sterk dan onder Beemsterlingen in het algemeen. Ondanks de voorkeur voor koop, zijn veel van de jongeren bereid om eventueel te huren. Betaalbaarheid is hierbij van groot belang. Een koopwoning kan de eerste voorkeur zijn, maar als deze niet betaalbaar is en een (gelijkwaardige) huurwoning wel beschikbaar is, dan zullen starters dit minder snel afslaan.
- De meerderheid heeft geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw. Voor jongeren die thuis wonen en willen verhuizen is de eerste prioriteit dat ze een (betaalbare) woning krijgen. Bestaande woningen zijn doorgaans te duur voor starters. Dit heeft met de kwaliteit en grootte van de particuliere voorraad te maken. De voormalige huurwoningen die Wooncompagnie verkoopt zijn wel betaalbaarder, maar daar is de kwaliteit ook anders.
- In de huidige nieuwbouwplannen zijn nauwelijks woningen opgenomen in een prijsklasse die de jongeren zich kunnen permitteren. De rijwoningen in De Nieuwe Tuinderij zijn €200.000, een prijs die voor de meeste jongeren die willen starten niet haalbaar is gezien hun inkomen. De appartementen in De Bloeiende Perelaar zijn voor een wat groter deel van de jongeren betaalbaar. Echter de meeste jongeren hebben geen voorkeur voor een appartement. Bovendien vinden sommigen de appartementen te duur voor de oppervlakte.
- Een deel van de jongeren in de Beemster stelt bepaalde eisen aan een woning zoals de grootte en de locatie, waar ze niet al te snel op in willen leveren. Dan blijven ze liever nog wat langer thuis wonen. De nood onder de thuiswonende jongeren is dus wellicht minder hoog dan de antwoorden soms doen vermoeden.
- Dat de nood zeker niet onder alle thuiswonende jongeren tussen de 17 en 30 jaar hoog is, zou ook opgemaakt kunnen worden uit het feit dat veel starters nog niet op zoek zijn. Voor een deel van de jongeren is dit een keuze, bijvoorbeeld omdat ze nog te jong zijn om al op zichzelf te gaan wonen, maar het kan ook te maken hebben met informatievoorziening. Een

behoorlijk deel van de jongeren staat niet ingeschreven voor een huur- of nieuwbouwooning en weet ook niet hoe dit moet.

- Overigens zullen ook de huidige onzekere marktomstandigheden en beperktere mogelijkheden om een hypotheek te krijgen als starter, als gevolg hebben dat starters nog even afwachten en hun verhuizing voorlopig uitstellen.

3.2 Aanbevelingen

- Het is een mooi en te koesteren gegeven dat de binding onder de Beemster jongeren relatief sterk is. Waar in sommige andere gemeenten jongeren massaal de voorkeur geven aan een woning buiten de gemeente, lijken er op grond van dit onderzoek in de Beemster relatief veel jongeren te willen blijven wonen in de Beemster. Die mogelijkheden zijn er nu nauwelijks, gezien het feit dat jongeren doorgaans maar weinig kunnen betalen en voor een huurwoning nog niet in aanmerking komen. Het onderzoek laat zien dat de jongeren weliswaar niet direct wegtrekken als die mogelijkheden er niet zijn, maar vroeg of laat zullen de meesten toch echt het ouderlijk huis moeten verlaten.
- Uit verhuisgegevens blijkt er veel vertrek te zijn naar buurgemeenten, zoals de gemeente Koggenland. Het is aannemelijk dat een aantrekkelijk en betaalbaar nieuwbouwplan in een niet ver gelegen gemeente, ook thuiswonende jongeren uit de Beemster trekt. Als je als gemeente er voor wilt kiezen deze jonge starters te behouden, is meer betaalbaar aanbod nodig. Het kan ook een keus zijn om niet direct deze thuiswonende starters nu te behouden, maar de pijlen te richten op het mogelijk en aantrekkelijk maken voor de wat oudere huishoudens (bijvoorbeeld jonge gezinnen) om na een aantal jaren terug te keren.
- Direct meer aanbod creëren voor de groep thuiswonende jongeren die wil starten, zou dus betekenen het realiseren van betaalbare koop en huur. Let op: betaalbaar is voor jonge (thuiswonende) starters niet €200.000, maar minder. En huurwoningen onder de €550. De vraag is of je voldoende en de juiste kwaliteit kunt neerzetten voor deze prijzen, aangezien de starters niet zonder meer verhuizen. Ze stellen wel eisen aan hun woning, en anders blijven ze liever nog even thuis wonen.
- Een punt van aandacht dat uit het onderzoek maar voren komt, is de informatievoorziening. Veel jongeren weten niet hoe ze zich voor een nieuwbouwwoning moeten inschrijven. Ook de mogelijkheid van de starterslening of het kopen met Koopgarant is bij een groot deel van de jongeren nog niet bekend. Door hier beter over te informeren hebben ze weliswaar nog niet direct een woning, maar krijgen ze in ieder geval wel de kans om op termijn een woning naar hun wensen en mogelijkheden te vinden.
- Jongeren willen flexibel zijn, ook op de woningmarkt, dat is jongeren eigen. Er zijn inmiddels verschillende tussenvormen van huur en koop. Bijvoorbeeld om eerst een paar jaar te huren en dan alsnog te kopen. Ook middeldure huurwoningen, net boven de €665, kunnen voor een deel van de starters die iets meer te besteden hebben een interessante optie zijn.
- Tegelijkertijd is het van belang te beseffen dat in het algemeen de wensen van jongeren in de Beemster in kwalitatieve zin niet totaal afwijken van de wensen van hun ouders en van hun huidige woonsituatie. Een groot deel wil een eengezinskoopwoning. Er is weliswaar enige behoefte aan betaalbare appartementen, of aan huurwoningen, maar dan gaat het om kleine aantallen. Realiseren van te grote aantallen 'goedkope starterswoningen' lijkt daarom niet verstandig. Het gaat om kleinschalig maatwerk, zodat er nét wat meer te kiezen valt voor de jongere die wil starten in de Beemster.

Bijlage 1

Brief woonwensenonderzoek

Onderwerp: Onderzoek woonwensen

Geachte heer, mevrouw,

Voor de komende jaren worden op verschillende locaties in Beemster nieuwbouwwoningen ontwikkeld. Bij de ontwikkeling van twee grote locaties, het Vierde Kwadrant in Middenbeemster en De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster, werken de gemeente Beemster en Bouwfonds samen onder de naam De Beemster Compagnie.

De gemeente Beemster en De Beemster Compagnie willen de woonwensen in kaart brengen van **alle Beemster ingezetenen** en van de mensen die zich hebben **ingeschreven voor een nieuwbouwwoning** in de gemeente Beemster. Daarnaast wil de gemeente van de **(thuiswonende) jongeren** vanaf 17 jaar in de gemeente Beemster weten wat hun woonwensen zijn. Om al deze gegevens te verkrijgen, wordt door USP Marketing onderzoek verricht onder de hierboven beschreven doelgroepen.

Uw woonwensen zijn voor ons belangrijk!

Het is erg belangrijk dat er zoveel mogelijk mensen meedoen aan het onderzoek. Informatie over uw woonwensen helpen ons bij het maken van keuzes voor bijvoorbeeld woningtypen in de nieuwbouwplannen.

We stellen het zeer op prijs als u de moeite neemt om uw wensen kenbaar te maken. Dat kan door de vragenlijst op internet in te vullen. Het invullen van de vragenlijst duurt circa 15 à 20 minuten. Invullen van de vragenlijst kan tot 23 april 2012.

Onder de mensen die de vragenlijst volledig invullen, worden twee cadeaubonnen van 50,- euro verloot. De inlogcode biedt ons de mogelijkheid u te selecteren voor de prijs.

Het invullen van de vragenlijst gaat als volgt:

Ga naar de website <http://www.usp-onderzoek.nl/Beemster.htm>, gebruik de onderstaande inlogcode en het wachtwoord en vul de vragenlijst in.

Inlogcode en wachtwoord voor de hoofdbewoner(s) van het huishouden:

Inlogcode:

Wachtwoord:

Inlogcode en wachtwoord voor thuiswonende jongere(n). *Als u méér dan 1 thuiswonende jongere heeft, staan hier meerdere inlogcodes en wachtwoorden. We vragen alle jongeren in het huishouden van 17 tot 30 jaar om de vragenlijst in te vullen:*

Inlogcode:

Wachtwoord:

Inlogcode:

Wachtwoord:

Inlogcode:

Wachtwoord:

Inlogcode:

Wachtwoord:

Inlogcode:

Wachtwoord:

Heeft u vragen over het onderzoek of de vragenlijst, neem dan contact op met Katinka Deckers via telefoonnummer (010) 206 69 00 of mail: deckers@usp-mc.nl.

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking!

Hoogachtend,

G.H. Hefting, wethouder