

---

## STARTERS EN HUN KIJK OP HET PLATTELAND

IS DE WENS OM TE BLIJVEN WONEN OP HET PLATTELAND ER? EN WAAR STA JE DAN ALS STARTER OP DE WONINGMARKT; ZIJN ER VOLDOENDE MOGELIJKHEDEN OP DEZE MARKT?



MOLEN IN ALMKERK, GEMEENTE WOUDRICHEM

---

# COLOFON

- Titel:** Starters en hun kijk op het platteland
- Subtitel:** Is de wens om te blijven wonen op het platteland er? En waar sta je dan als starter op de woningmarkt; zijn er voldoende mogelijkheden op deze markt?
- Auteur:** Sanne Muijs  
[sannemuijs@gmail.com](mailto:sannemuijs@gmail.com)  
Studentnummer: 2545527
- Opleiding:** Master Sociale Planologie  
Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen  
Landleven 1  
9747 AD Groningen  
[www.rug.nl/frw](http://www.rug.nl/frw)
- Thesisbegeleiding:** prof. dr. ir. George de Kam  
[g.r.w.de.kam@rug.nl](mailto:g.r.w.de.kam@rug.nl)

## VOORWOORD

Voor u ligt mijn onderzoek starters en hun kijk op het platteland en hun mogelijkheden op de woningmarkt in de gemeente Werkendam en Woudrichem. Dit onderzoek is gedaan als onderdeel van masteropleiding Sociale Planologie aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen. Ondanks dat ik voor deze mooie studie een tijd lang in Groningen heb gewoond blijf ik altijd nauw verbonden met de woonplaats waar ik in ben opgegroeid. Ieder weekend kwam ik graag terug in mijn vertrouwde dorp. Mijn wens is dan ook altijd geweest om in dit dorp te blijven wonen. En omdat het in ieders leven een keer tijd wordt om het ouderlijk huis te verlaten is het natuurlijk vanzelfsprekend dat ik op zoek zal gaan naar een eigen woning.

Deze wens bleek ook te bestaan onder mijn vrienden en familie en vele andere jongeren die ik in de loop der jaren heb ontmoet. Blijven wonen in je eigen plekje, omgeven door je vrienden in een vertrouwde omgeving. Maar de vraag of dit ook echt voor iedereen in de omgeving geldt, bleef mij benieuwen. Daarom ben ik dan ook ontzettend blij dat ik dit onderzoek heb mogen doen om zo dit vraagstuk niet alleen voor mijzelf, maar voor iedereen die er in geïnteresseerd is op te lossen.

Maar dit onderzoek was zeker niet tot stand gekomen zonder de hulp van anderen. Ik wil dan ook graag een aantal mensen bedanken. Als eerste wil ik graag mijn thesisbegeleider George de Kam in het bijzonder bedanken voor alle hulp tijdens het onderzoek. Zonder de tips en begeleiding had dit onderzoek nu niet voor u gelegen. Ook wil ik graag mijn ouders bedanken voor alle steun, geduld en bemoedigende woorden die soms nodig waren. Zonder jullie had ik misschien allang de brei gegeven aan de studie door alle stress die het soms met zich mee kan brengen. En niet te vergeten, mijn vrienden voor hun betrokkenheid en steun. Maar dat niet alleen, ook wil ik iedereen bedanken voor de hulp met de enquête. Ik had de hoge respons nooit gehaald als jullie mij daar niet bij hadden geholpen! En tot slot wil ik graag de mensen bedanken die bereid zijn geweest tijd vrij te maken voor het afnemen van een interview. En natuurlijk wil ik ook graag de 223 respondenten bedanken voor het invullen van mijn (toch wel lange) enquête.

Veel leesplezier,

Sanne Muijs

Almkerk, januari 2016

## SAMENVATTING

Steeds meer mensen kiezen voor het leven op het platteland en zo ook starters. Maar de starters hebben minder kansen op de woningmarkt en moeten vaak uitwijken voor anderen. De vraag die in dit onderzoek gesteld wordt is of deze constatering ook gelden voor de gemeenten Woudrichem en Werkendam. Willen de jongeren in deze gemeenten graag blijven wonen in hun woonplaats en hebben zij dan ook daadwerkelijk minder kansen op de woningmarkt? Voor deze vraag is er onderzoek gedaan naar de verbondenheid die jongeren kunnen hebben met hun woonplaats, hoe zij zich kunnen identificeren met een woonplaats en of dit ook de keuzes van jongvolwassenen beïnvloed. En er is gekeken naar welke specifieke kenmerken van het platteland deze verbondenheid of identificatie met de woonplaats versterken of juist verzwakken.

De verbondenheid met een woonplaats is lastig uit te drukken in woorden. Het begrip 'sense of place' is op vele manieren beschreven. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van theorieën waarin de drie constructen; verbondenheid, afhankelijkheid en de mate van identificatie met een woonplaats beschreven worden. Deze kunnen op verschillende manieren gemeten worden, dit is gedaan door middel van een enquête waarin stellingen opgenomen zijn met betrekking op 'sense of place'. Doormiddel van deze stellingen konden de jongvolwassenen aangeven in welke mate zij onder andere verbonden zijn met hun woonplaats. Naast het afnemen van enquêtes (N=223) bestond het empirisch onderzoek uit het houden van interviews. Uit de interviews met de respondenten blijkt onder andere dat het gevoel van 'sense of place' lastig is uit te leggen en dat het nog steeds niet dat gevoel omvat dat men heeft bij een bepaalde plaats. Het blijkt afhankelijk te zijn van verschillende factoren en deze factoren blijken voor ieder persoon te verschillen, maar toch blijkt het aan de hand van deze factoren lastig om vast te stellen waar de verbondenheid door kan worden verklaard. Wat een persoon er toe leidt te kiezen voor een bepaalde woonplaats is afhankelijk van de genoemde factoren, maar ook van dat niet te omvatten gevoel dat iemand heeft bij een woonplaats. Nu blijkt dat dit gevoel jongvolwassenen juist er toe aan zet om te blijven wonen of te willen blijven wonen in de gemeenten Werkendam en Woudrichem.

Dit gebied wordt door veel jongvolwassenen gezien als een regio die veel te bieden heeft en ze zien zichzelf dan ook graag hier een wooncarrière starten wanneer zij hier klaar voor zijn. Dit maakt deze groep jongvolwassenen de starter op de woningmarkt in de gemeenten Woudrichem en Werkendam. Wanneer zij de woningmarkt zullen betreden is per persoon verschillend, ook dit blijkt van verschillende factoren afhankelijk (zoals; samenwonen, leeftijd). Samenwonen met een partner blijkt echter wel de grootste factor te zijn voor de jongvolwassenen om het ouderlijk huis te verlaten. De beschikbaarheid van een woning blijkt ook erg belangrijk te zijn in deze keuze. Deze factoren zijn gehaald uit een aantal theorieën over het verlaten van het ouderlijk huis, welke zijn gebruikt voor dit onderzoek. Opvallend is dat uit de theorie blijkt dat steeds meer jongeren het ouderlijk huis verlaten om alleen zelfstandig te gaan wonen, terwijl de meeste respondenten aangeven dat ze willen gaan samenwonen.

Om te bepalen of de woningmarkt het juiste aanbod heeft dat aansluit bij de wensen van de starter is er ook gevraagd naar de voorkeur voor een huur of koopwoning. Volgens de theorieën is deze voorkeur van meerdere factoren afhankelijk (financiële middelen, invloed van ouders), maar uit de antwoorden van de respondenten blijkt dat bijna iedereen ondanks zijn of haar achtergrond een voorkeur heeft voor een koopwoning. Al moet daar bij gemeld worden dat uit onderzoek blijkt dat niet iedere starter in de praktijk zal kopen wanneer zij daar de voorkeur voor hebben. Maar wordt deze mogelijkheid tot kopen wel geboden aan de starters in de gemeente Werkendam en Woudrichem? Is het aanbod op de woningmarkt geschikt en voldoende? Naast de interviews die zijn gehouden met de respondenten zijn er ook interviews gehouden met de beide gemeenten en de woningcorporaties. Doormiddel van deze interviews konden de wensen en plannen van de gemeenten en de woningcorporaties achterhaald worden. Het beleid dat zij opstellen en de afspraken die zij aan de hand daarvan maken zijn uiteindelijk datgene wat de kansen van de starter versterkt of verzwakt. Uit de interviews blijkt echter dat de gemeenten en woningcorporaties geen problemen zien in de huisvesting van jongvolwassenen op zowel de huurmarkt als de koopmarkt. Wel herkennen de partijen dat het van belang is

dat deze doelgroep gehoord wordt nu en in de toekomst, omdat zij een grote bijdrage leveren aan de vitaliteit van het gebied. Uit de (nieuwe) woonvisie blijkt dat zij graag willen verschuiven naar een 'bottom up' aanpak. Ze staan open voor nieuwe innovatieve ideeën en willen graag dat de burger zelf met initiatieven komt voor de woningmarkt in het land van Heusden en Altena. Dit geldt ook voor de starter. Ze geven aan klaar te zijn met het realiseren van nieuwbouw en er zal daarom ook niet meer gericht gebouwd worden voor deze doelgroep. Maar dat zou de jongvolwassenen niet in de weg moeten staan om zelf te werken aan een toekomst in de gemeente Woudrichem of Werkendam. Een voorbeeld hiervan is het concept Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De gemeenten geven aan dat dit een goede optie zou zijn om eigen huisvesting te realiseren in deze gemeenten. Ook de woningcorporaties en de meeste respondenten geven aan dat CPO zou kunnen werken. Maar het concept van CPO is nog volop in ontwikkeling en om het te laten werken moet er eerst onderzocht worden hoe dit concept uitgewerkt zou moeten worden in de gemeenten. Het advies is dan ook om als aansluiting op dit onderzoek de mogelijkheden voor CPO te onderzoeken in Woudrichem en Werkendam. Er zal ook onderzoek gedaan moeten worden naar de mogelijke rol van de woningcorporaties en gemeenten hierin.

Daarnaast is het ook een taak om de jongvolwassenen al op jonge leeftijd te informeren over de stappen die zij kunnen nemen om op latere leeftijd gegarandeerd te zijn van een woning. Een voorbeeld hiervan is het op tijd inschrijven bij de woningcorporaties voor een huurwoning. Maar daarnaast zijn er ook andere mogelijkheden om de jongvolwassenen te ondersteunen in het kopen van een woning. De starterslening die verstrekt wordt door de gemeente Woudrichem en Werkendam wordt door de jongeren gezien als een goede optie voor de financiering voor een koopwoning. Gemeenten zouden de mogelijkheid dan ook moeten blijven bieden in de toekomst. Niet alleen het woningaanbod, maar ook het aanbod van andere belangrijke voorzieningen (zoals verenigingen en uitgaansgelegenheden) kunnen de keuze van jongvolwassenen om in de gemeenten Werkendam of Woudrichem te blijven wonen beïnvloeden. De goede bereikbaarheid, het aanbod van voorzieningen en daarnaast de rust en de sfeer van het platteland, zijn positieve punten die ook de jongeren benadrukken. Deze kenmerken moeten ook in de toekomst behouden en versterkt blijven worden.

# INHOUD

1.	Inleiding .....	9
1.1	Aanleiding .....	9
1.2	Probleem en doelstelling .....	10
1.3	Onderzoeksvragen .....	10
1.4	Maatschappelijke relevantie .....	11
1.5	Leeswijzer .....	11
2.	De starter .....	12
3.	Het onderzoeksgebied .....	13
3.1	Gemeente Woudrichem en Werkendam .....	13
3.2	Het platteland .....	16
4.	Theoretisch kader .....	25
4.1	Keuze van woonplaatsen .....	25
4.1.1	Sense of Place .....	25
4.1.2	Toepassing .....	27
4.2	Verandering van woonsituatie .....	28
4.2.1	Levensloopbenadering .....	28
4.2.2	Verlaten van het ouderlijk huis .....	29
4.2.3	Toepassing .....	30
4.3	Huur of koop .....	31
4.3.1	Invloed van ouders .....	31
4.3.2	Overige factoren .....	31
4.3.3	Toepassing .....	32
4.4	Conceptueel model .....	33
4.5	Wetenschappelijke relevantie onderzoek .....	34
5.	Huidige situatie op de woningmarkt .....	35
5.1	De Nederlandse woningmarkt .....	35
5.2	Woningmarkt in Woudrichem en Werkendam .....	36
5.2.1	Koopwoningmarkt .....	36
5.2.2	Huurwoningmarkt .....	37
6.	Beleidskader .....	39
6.1	Nationaal beleid .....	39
6.1.1	Nota Wonen .....	39
6.1.2	Het Woonakkoord .....	39
6.1.3	Woningwet .....	41
6.2	Beleid gemeenten en woningcorporaties .....	41
6.3	Welke oplossingen zijn er al .....	45
6.3.1	Starterslening .....	45
6.3.2	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap .....	46
7.	Onderzoeksmethoden .....	48
7.1	Enquête .....	48
7.1.1	Steekproef gemeenten Werkendam en Woudrichem .....	48
7.1.2	Procedure .....	48
7.1.3	Opzet enquête .....	49
7.1.4	Dataverzameling en verantwoording .....	50
7.1.5	Analyse .....	51
7.1.6	Beperkingen .....	52
7.2	Diepte interviews .....	52
8.	Resultaten onderzoek .....	53
8.1	Profiel respondenten .....	53
8.2	Woonsituatie respondenten .....	56
8.2.1	Uitwonende respondenten .....	56
8.2.2	Thuiswonende respondenten en uitwonende studenten .....	59
8.3	Huur of koop .....	63
8.4	Lid van een vereniging .....	64
8.5	Sense of Place .....	65
8.6	Samenvatting analyse .....	73
9.	Interviews .....	75
9.1	Verlaten van het ouderlijk huis .....	75
9.2	Sense of Place .....	75
9.3	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap .....	77

10. Conclusie.....	78
10.1 Discussie en conclusie .....	78
10.2 Aanbevelingen.....	82
10.3 Reflectie .....	83
Literatuurlijst .....	84
Bijlagen .....	90

#### BIJLAGEN

Bijlage 1: Leefbaarheid in Werkendam en Woudrichem
Bijlage 2: Invloed strengere hypotheekregels
Bijlage 3: Enquête
Bijlagen 4 - 88: SPSS analyse
Bijlage 89: Projecten binnen de gemeente Woudrichem en Werkendam
Bijlage 90: Interviews met de gemeenten Werkendam en Woudrichem
Bijlage 91: Interviews met de respondenten
Bijlage 92: Interviews met de woningcorporaties
Bijlage 93: Doelstellingen uit de Regionale woonvisie
Bijlage 94: Handlingsperspectief uit de regionale woonvisie

#### TABELLEN

Tabel 3.1: Bevolkingsontwikkeling gemeente Werkendam en Woudrichem (CBS, 2015)	13
Tabel 3.2: Bevolkingsontwikkeling 15 tot 30 jaar (CBS, 2015)	14
Tabel 3.3: Mate van Stedelijkheid van gemeenten	24
Tabel 3.4: Grootte en stedelijkheid van de gemeenten	24
Tabel 5.1: Totaal gereed gemelde woningen in de gemeente Werkendam en Woudrichem	36
Tabel 7.1: Populatie Woudrichem	48
Tabel 7.2: Populatie Werkendam	48
Tabel 8.1: Verdeling respons onder dorpen	53
Tabel 8.2: Verdeling respons onder gemeente	54
Tabel 8.3: Verdeling mannen en vrouwen in de populatie	54
Tabel 8.4: Leeftijdverdeling van de populatie	55
Tabel 8.5: Stellingen met betrekking op place identity en place attachment	65
Tabel 8.6: Stellingen met betrekking op place attachment	65
Tabel 8.7: Volgorde van de dorpen op de Likertschaal	71

#### KAARTEN

Kaart 3.3: Ligging in Nederland	15
Kaart 3.2: Ligging gemeente Woudrichem	15
Kaart 3.2: Ligging gemeente Werkendam	15

#### FIGUREN

Figuur op voorblad: Molen in Almkerk, Bron: Citytower (2015)	
Figuur 3.1: Referentiekader: het autonome dorp	18
Figuur 3.2: Referentiekader: het woondorp	18
Figuur 3.3: Bevolkingsontwikkeling per gemeente	20
Figuur 3.4: Huishoudensontwikkeling per gemeente	21
Figuur 3.5: Ontwikkeling aantal inwoners 17 tot 26 jaar per gemeente	22
Figuur 3.6: Aandeel inwoners 0 tot 20 jaar per gemeente	22
Figuur 3.7: Aandeel inwoners 20 jaar tot AOW-leeftijd per gemeente	23
Figuur 4.1: Levensloopbenadering	28
Figuur 6.1: Schematische Weergave Nota Wonen	39
Figuur 6.2: Verdeling woningen in land van Heusden en Altena	43
Figuur 8.1: Leeftijdverdeling van de respondenten	54
Figuur 8.2: Leeftijden waarop de uitwonende respondenten het ouderlijk huis verlaten hebben	59
Figuur 8.3: Leeftijden waarop de thuiswonende respondenten verwachten zelfstandig te gaan wonen	61
Figuur 8.4: Gemiddelde score (place identity en place dependency) per antwoord	67
Figuur 8.5: Gemiddelde score (place identity en place dependency) per dorp	68
Figuur 8.6: Gemiddelde score (place attachment) per antwoord	70
Figuur 8.7: Gemiddelde score (place attachment) per dorp	71

## AFKORTINGENLIJST

<b>Afkorting</b>	<b>Uitleg</b>
CPO	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
MBO	Middelbaar Beroeps Onderwijs
HBO	Hoger Beroeps Onderwijs
WOZ	Waardering Onroerende Zaken
NHG	Nationale Hypotheek Garantie
SVn	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten



# 1. INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Landelijk wonen blijkt steeds populairder te worden en ook de starter lijkt daar in mee te gaan. Uit een onderzoek van van Dalen et al (2011) blijkt dat een groot deel van de jongeren uit plattelandsgemeenten die zelfstandig gaan wonen, zich vestigt binnen de eigen woongemeente. Uit dit onderzoek blijkt echter ook dat naarmate de druk op de woningmarkt hoger wordt, de starters minder vaak een woning binnen de eigen gemeente vinden. In het bijzonder voor jongvolwassenen die nog thuis wonen, is het moeilijker een eigen woning te bemachtigen naarmate de druk op de lokale woningmarkt groter is. Deze jongeren moeten concurreren met mensen die vanuit de stad of andere regio's naar het platteland willen verhuizen.

Tegelijk wordt er echter gesproken over het begrip krimp. Dit is voor veel plattelandsgemeenten een bekend begrip en het begint voor steeds meer gemeenten een gevaar te vormen. Demografische krimp wordt meestal gedefinieerd als een afnemend totaal aantal inwoners in een bepaald gebied. Dam et al. (2006) voegen hier aan toe dat ook de daling van het aantal huishoudens of de afname van samenstellende delen van de bevolking in omvang, bijvoorbeeld naar leeftijd (ontgroening) of naar etniciteit (verkleuring) onder het begrip demografische krimp vallen. De angst dat ontgroening zich voor gaat doen in verschillende gemeenten in Nederland is reëel, in veel plattelandsgemeenten is dit immers al gaande. Maar hoe staat deze angst tegenover de groeiende wens om te wonen in het landelijke gebied? Voor dit onderzoek zijn twee plattelandsgemeenten uitgekozen waar in 2040 ook krimp zou kunnen optreden. Dit zijn Woudrichem en Werkendam, gelegen in het noorden van de provincie Noord-Brabant. Deze gemeenten zijn gekozen vanwege verschillende kenmerken; de ligging en de demografische kenmerken.

In dit onderzoek zal voor deze gemeenten worden onderzocht hoe de jongeren tegenover het leven op het platteland staan. Vragen die hierin centraal staan; in welke mate voelen deze jongeren zich verbonden met hun woonplaats en in hoeverre heeft dit invloed op of zij het gebied verlaten of dat zij in het gebied blijven wonen. Uit het onderzoek zal blijken dat de angst voor krimp in deze gemeenten reëel is of dat deze gemeenten door de starters juist worden gezien als een populaire en gewilde woonlocatie.

Wanneer blijkt dat Woudrichem en Werkendam gewilde woonlocaties zijn voor starters, zal dit onderzoek zich vervolgens focussen op het verbeteren van het woningaanbod in de beide gemeenten. Er zal hierbij niet enkel worden gekeken naar de gemeenten als geheel. Dit onderzoek zal onderscheid maken tussen de verschillende dorpen binnen de twee gemeenten. Uit eigen ervaring blijkt dat jongvolwassenen gehecht zijn aan het dorp waar ze zijn opgegroeid en niet snel kiezen voor een woning in een ander dorp, wanneer zij besluiten te blijven wonen in de gemeente. Dit onderzoek zal testen of dit ook blijkt in de praktijk. Wanneer dit uit de resultaten blijkt komt zal een beter woningaanbod binnen de gemeenten niet volstaan, tenzij dit is toegespitst op de dorpen waar de vraag het grootst is.

Er zijn verschillende sectoren in de woningmarkt die kunnen bijdragen aan het verbeteren van het woningaanbod; nieuwbouw, bestaande woningvoorraad en de huursector. Het oplossen van eventuele woningnood kan echter niet altijd doormiddel van nieuwbouw, want dit zal, met het oog op mogelijke krimp, uiteindelijk leiden tot meer leegstand in de toekomst. Daarbij is de vraag of starters wel klaar zijn voor een koopwoning en bereid zijn zich te binden aan één woning in het begin van hun woningcarrière. Uit de het onderzoek van Esvelde & Jong (2013) blijkt ook dat de meeste starters en huurders niet willen kopen. Zij hebben onderzoek gedaan naar de wil van starters en huurders om te kiezen voor een koopwoning. Slechts drie op de tien huurders prefereren een koopwoning. Bij de starters prefereren vier op de tien een koopwoning.

Huren is dan voor starters misschien een betere mogelijkheid en sociale huur zou in dit geval een optie kunnen zijn. Maar zoals aangegeven wordt door de verschillende woningcorporaties binnen de gemeente Woudrichem

en Werkendam is de gemiddelde wachttijd 4 jaar (Woonlinie, 2015) (Woongaard, 2015). Particuliere huur is een tweede mogelijkheid, maar vaak zijn de woningen binnen deze sector schaars en zijn de huurprijzen hoog.

Dit onderzoek zal zich richten op de wens van de starter op het gebied van huisvesting en locatie. Er zal geprobeerd worden een verklaring te vinden voor deze keuzes van de starters aan hand van theorieën en onderzoek. Vervolgens zullen deze theorieën worden getoetst doormiddel van een enquête die gehouden zal worden onder de jongvolwassenen in de gemeente Woudrichem en Werkendam. Aan de hand van de resultaten van deze enquête kan worden bepaald of de vraag van de starters om te blijven wonen in deze gemeenten bestaat en hoe daar het beste antwoord op kan worden gegeven. Met een aantal respondenten zal een interview worden gehouden om dieper in te gaan op de gegeven antwoorden. Daarnaast zullen de gemeenten en woningcorporaties benaderd worden voor interviews, om de resultaten te bespreken en om de uit het onderzoek voort gekomen oplossingen voor te leggen.

## 1.2 PROBLEEM EN DOELSTELLING

De wensen van de starter veranderen en zullen in de toekomst ook blijven veranderen. Landelijk wonen blijkt steeds populairder te worden, maar daarnaast vrezende plattelandsgemeenschappen voor demografische krimp. Van welke toekomst zullen de gemeenten Woudrichem en Werkendam uit moeten gaan? Zullen zij meer moeten inspelen op de wensen van de starter of zullen zij de mogelijkheid tot krimp in de toekomst onder ogen moeten zien?

Wanneer er bevestigd wordt dat Werkendam en Woudrichem als gewilde woonlocatie worden gezien is het natuurlijk vrijwel onmogelijk de wensen van iedere starter te verwezenlijken, omdat er niet op iedere individuele starter ingespeeld kan worden. Toch is het dan van belang wel om rekening te houden met deze vraag en de starter niet buiten beschouwing te laten bij het maken van nieuwe plannen en in het beheer van bestaande woningen.

Het doel van dit onderzoek is om te bepalen of de gemeente Werkendam en Woudrichem gewilde woonlocaties zijn voor de starter en zo ja, om inzicht te krijgen in de vraag hoe er in de woningmarkt in de gemeenten Werkendam en Woudrichem rekening gehouden kan worden met de starter.

## 1.3 ONDERZOEKSVRAGEN

### *Hoofdvraag*

Is het huidige aanbod in de bestaande segmenten in de woningmarkt voldoende om aan de vraag van de starter in de gemeente Werkendam en Woudrichem tegemoet te komen?

### *Onderzoeksvragen*

1. Worden de gemeente Werkendam en Woudrichem gezien als een gewilde woonlocatie onder starters?
2. Welke invloed heeft de mate waarin een jongvolwassene zich verbonden voelt en zich kan identificeren met een woonplaats op de keuze voor een woonplaats;
  - Welke specifieke kenmerken van het platteland hebben invloed op de keuze van de starter om er te blijven wonen;
3. Wat zijn de beweegredenen voor jongvolwassenen om het ouderlijk huis te verlaten?
  - Op welke leeftijd verlaten de jongvolwassenen het ouderlijk huis gemiddeld?
4. Hoe wordt de keuze tussen huur of koop voor de starter beïnvloed?
5. Hoe kan er ingespeeld worden op deze factoren om zo de wensen van de starter tegemoet te komen in de woningmarkt?

## 1.4 MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

Het vinden van de juiste woning kan lastig zijn. Het vinden van de juiste woning in de gewenste plaats is nog moeilijker. Steeds meer jongeren uit plattelandsregio's kiezen er voor om te blijven wonen in hun eigen woongemeente. Door de hoge druk op de woningmarkt is het voor starters echter moeilijk om een woning te vinden in de gewenste gemeente (van Dalen et al, 2011). Dit onderzoek wil inzicht geven over de wensen van de starters in de gemeenten Woudrichem en Werkendam. Met dit onderzoek zal worden bepaald of voor de jongeren in deze gemeente deze belemmeringen ook gelden. Daarnaast zal er onderzocht worden of de jongeren in deze gemeente daadwerkelijk de wens hebben om zich in hun eigen woongemeente te vestigen. Aan de hand hiervan kan worden bepaald of de woningmarkt in Woudrichem en Werkendam moet veranderen en aangepast dient te worden aan de wensen van de starter. Naast de maatschappelijke relevantie heeft dit onderzoek ook een wetenschappelijke relevantie. Hier zal nader op in worden gegaan in hoofdstuk 2.

## 1.5 LEESWIJZER

In hoofdstuk 1 wordt het onderzoek ingeleid. Hier wordt allereerst de aanleiding, het probleem en het doel van het onderzoek beschreven. Vervolgens zullen de onderzoeksvragen worden geïntroduceerd waar met dit onderzoek antwoorden op gegeven zullen worden. In hoofdstuk 2 zal het begrip starter nader worden uitgelegd. Er zal in dit hoofdstuk beschreven worden wat er in dit onderzoek met de starter (de doelgroep) bedoeld wordt aan de hand van verschillende begrippen uit de literatuur. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 het onderzoeksgebied geïntroduceerd worden. Eerst zal er een beschrijving worden gegeven van de twee gemeenten Werkendam en Woudrichem en de verschillende kenmerken van deze gemeenten; de ligging en bevolkingsontwikkeling en samenstelling. Daarna zal er in worden gegaan op de kenmerken van het platteland. Hier zal een meer algemene beschrijving worden gegeven van de bevolkingssamenstelling met daarin verwijzingen naar de twee gemeenten. In hoofdstuk 4 zullen de theorieën worden beschreven die als leidraad zullen fungeren in dit onderzoek. Deze theorieën zijn van toepassing op het platteland, verbondenheid met plaatsen, het leven van de starter en de verschillende invloeden die een rol spelen op het kiezen van een woning. Afsluitend voor dit hoofdstuk zal er een conceptueel model worden geïntroduceerd waarin het onderzoek schematische wordt weergegeven. Hoofdstuk 5 beschrijft de huidige situatie op de woningmarkt. Hier zal eerst een algemene beschrijving worden gegeven over de Nederlandse woningmarkt in het geheel. Vervolgens zal er dieper in worden gegaan op de woningmarkt in de gemeenten Werkendam en Woudrichem. In hoofdstuk 6 zal het beleid met betrekking op de woningmarkt en de starter worden beschreven. Dit hoofdstuk is onderverdeeld in nationaal en regionaal beleid. Ook zal er in dit hoofdstuk in worden gegaan op bestaande oplossingen voor het probleem van dit onderzoek. Voor dit onderzoek zal gebruik gemaakt worden twee onderzoeksmethoden, namelijk enquêteren en interviews. In hoofdstuk 7 worden deze methoden uitgelegd en wordt er verteld hoe deze methoden zijn uitgevoerd in kader van het onderzoek. Hier zal beschreven worden hoe de dataverzameling tot stand is gekomen en hoe dit is geanalyseerd. Hoofdstuk 8 zal uiteindelijk deze analyse in kaart brengen. Hier zal uitvoerig worden beschreven wat de resultaten van de enquête zijn. In hoofdstuk 9 zullen de interviews die zijn gehouden onder de respondenten worden uitgewerkt. Tot slot zal er in hoofdstuk 10 een discussie worden gehouden over de bevindingen van dit onderzoek wat zal leiden tot een conclusie waarin er antwoord zal worden gegeven op de onderzoeksvragen.

## 2. DE STARTER

Om het begrip starter te definiëren wordt gebruik gemaakt van een aantal al bestaande definities. Deze zullen nader worden uitgewerkt, zodat ze toepasbaar zijn voor dit onderzoek.

Allereerst wordt er gekeken naar de definitie, gebruikt in het Woononderzoek 2012 (Rijksoverheid, 2012)<sup>1</sup>

Het Woononderzoek omschrijft de starter als volgt;

Een starter is een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en ofwel:

- nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen);
- geïmmigreerd is;
- de vorige woning niet leeg achterlaat (bijv. door scheiding). Deze groep wordt ook wel aangeduid als semi-starter;
- uit een wooneenheid is verhuisd;
- de woning leeg, maar niet beschikbaar, achterlaat, bijvoorbeeld vanwege sloop (ook semi-starters)

Opvallend is dat er binnen deze definitie geen leeftijd valt en dat de starter hierdoor niet wordt gekenmerkt. Boterman et al., (2013) sluiten deels op deze definitie aan en geven als aanvulling op deze definitie een leeftijdscategorie aan. Zij geven aan dat het begrip starters op de volgende manier ingevuld kan worden; alle jongvolwassenen in de leeftijdscategorie van 18 tot 34 jaar die binnen drie categorieën kunnen vallen; nestvlinders (starters die het ouderlijk huis verlaten), uitwonende studenten en recent afgestudeerden.

De definitie die gebruikt zal worden voor dit onderzoek zal afwijken van de leeftijdscategorie gebruikt in de definitie van Boterman et al, (2013) en zal ook niet de starters betrekken die al op zich zelf hebben gewoond (semi-starters), zoals gebruikt in de definitie van het Woononderzoek. Voor dit onderzoek zal een andere leeftijdscategorie worden gebruikt, namelijk: 15 tot en met 30 jaar. Op deze manier worden ook de toekomstige starter bij het onderzoek betrokken en zal er ook ingespeeld kunnen worden op de wensen van deze groep. Er zal naast de starter die op zoek is naar een woning ook onderzoek worden gedaan naar de starter die al op zichzelf woont, hiermee wordt niet bedoeld op starters die op zichzelf hebben gewoond in een studentenhuus of wooneenheid. Deze groep zal worden meegenomen om te zien welke keuzes zij hebben gemaakt wanneer zij een zelfstandige woning betrokken en of dit eerste keuzes zijn geweest voor de betreffende starter of dat deze zijn gemaakt omdat er geen andere opties beschikbaar waren (een voorbeeld hiervan is: de keuze tot woonplaats). De starter in dit onderzoek kan als volgt worden gedefinieerd:

- Een thuiswonende jongvolwassenen die het ouderlijk huis verlaat of uiteindelijk zal gaan verlaten;
- uitwonende studenten: zonder zelfstandige woning;
- de al op zich zelf wonende starter;
- leeftijdscategorie: 15 tot 30 jaar.

De starter in dit onderzoek kenmerkt zich daarnaast ook door de locatie waar hij of zij wil wonen of al woont; het platteland en de specifieke locatie waarin men is opgegroeid; de gemeente Werkendam of Woudrichem.

---

<sup>1</sup> Dit is een onderzoek van de Rijksoverheid naar de huidige situatie van de woningmarkt in Nederland. De Rijksoverheid doet om de 3 jaar onderzoek naar hoe mensen wonen en willen wonen. Hierbij wordt onder andere onderzoek gedaan naar de samenstelling van huishoudens, de woning, de woonlasten, woonwensen en woonomgeving (Rijksoverheid, 2015).

### 3. HET ONDERZOEKSGBIED

#### 3.1 GEMEENTE WOUDRICHEM EN WERKENDAM

Deze paragraaf zal in gaan op de gemeenten Woudrichem en Werkendam. Allereerst zal korte beschrijving worden gegeven van de bevolkingssamenstelling en –ontwikkeling. Vervolgens zullen de overige kenmerken; ligging, cultuur etc. worden beschreven.

##### BEVOLKINGSSAMENSTELLING EN –ONTWIKKELING

De meest recente gegevens van het CBS (Statline(A), 2015) geven aan dat het aantal inwoners van de gemeente Woudrichem 14.440 en van de gemeente Werkendam 26.452 bedraagt. Tabel 3.1 laat de bevolkingsontwikkeling zien van beide gemeente van de afgelopen 13 jaar. Deze tabel laat geen sterke daling of groei van de bevolking zien. Wat echter opvallend is, is dat het geboorte aantal ten opzichte van het overlijdensaantal in de gemeente Werkendam groter is en dat de reden van het vrijwel gelijk blijven van totale bevolking voornamelijk ligt aan het vertrek van inwoners uit de gemeente. In de gemeente Woudrichem zijn er echter geen duidelijke verschillen te zien in de gegevens. Het geboortecijfer ligt hoger dan het overlijdensaantal en ook het vertrekcijfer is in de meeste jaren hoger, waardoor de bevolkingsgroei vrijwel gelijk blijft.

TABEL 3.1: BEVOLKINGSONTWIKKELING GEMEENTE WERKENDAM EN WOUDRICHEM (STATLINE(A), 2015)

Gemeente		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (tot juli)
Werkendam	Levendgeborenen	340	350	319	330	305	298	335	314	286	319	265	271	266	121
	Overledenen	164	183	159	173	157	188	168	170	186	197	184	174	208	155
	Vestiging in de gemeente	741	621	727	618	706	674	763	599	628	712	646	660	798	473
	Vertrek uit de gemeente	774	798	752	777	860	894	935	782	747	764	744	775	794	459
	Bevolkingsgroei	145	-11	145	3	-2	-104	-6	-38	-18	70	-18	-18	62	3
Woudrichem	Levendgeborenen	180	181	165	176	185	166	167	142	159	149	128	142	138	94
	Overledenen	141	114	116	118	145	103	125	100	134	138	141	124	128	69
	Vestiging in de gemeente	544	502	538	450	484	555	540	514	426	503	501	432	498	331
	Vertrek uit de gemeente	570	615	544	518	588	541	622	497	458	521	461	469	541	308
	Bevolkingsgroei	22	-101	97	-14	-62	93	-43	52	-7	-7	27	-18	-33	48

De gegevens uit tabel 3.1 tonen aan dat het vertrek uit de gemeenten hoger ligt dan de vestiging in de gemeenten, er wordt echter ook aangetoond dat het geboortecijfer in beide gemeenten hoog ligt ten opzichte van het overlijdensaantal. De vraag waar deze vertrekaantallen verklaard door kunnen worden blijft met deze gegevens onbeantwoord. Voor dit onderzoek is het van belang om te weten of de oorzaak hiervan ligt bij het verlaten van de gemeente door de jongvolwassenen. Het is daarom belangrijk om ook te kijken naar de bevolkingsontwikkeling van de leeftijdscategorie 15 tot en met 30. Tabel 3.2 laat de bevolkingsontwikkeling zien van deze leeftijdscategorie, de leeftijdsgroep die in dit onderzoek onderzocht zal worden. Voor beide gemeenten is een lichte daling te zien in de afgelopen 13 jaar. Deze lichte daling kan verklaard worden doordat er sprake is van kleinere huishoudens of door het (lage) aantal vestigingsmogelijkheden voor starters, die hierdoor kiezen de gemeente te verlaten. Hoe groot het vertrek en vestigingsaantal van deze leeftijdscategorie binnen de gemeenten is, is niet bekend. Maar ten opzichte van de totale bevolkingsontwikkeling is de lichte daling in deze leeftijdscategorie niet groot genoeg om het vertrekaantal in de gemeenten te verklaren. Deze lichte daling geeft enkel aan dat de oorzaak onderzocht zou moeten worden, om in de toekomst verdere daling te voorkomen.

**TABEL 3.2: BEVOLKINGSONTWIKKELING 15 TOT 30 JAAR (STATLINE(A), 2015)**

Jaar	Leeftijd	Woudrichem	Werkendam
		Aantal	Aantal
2002	15 tot 30 jaar	2713	4924
2003	15 tot 30 jaar	2657	4891
2004	15 tot 30 jaar	2590	4804
2005	15 tot 30 jaar	2539	4814
2006	15 tot 30 jaar	2492	4795
2007	15 tot 30 jaar	2452	4770
2008	15 tot 30 jaar	2444	4720
2009	15 tot 30 jaar	2434	4649
2010	15 tot 30 jaar	2484	4616
2011	15 tot 30 jaar	2432	4561
2012	15 tot 30 jaar	2408	4576
2013	15 tot 30 jaar	2430	4595
2014	15 tot 30 jaar	2453	4595
2015	15 tot 30 jaar	2379	4612

### LEEFBAARHEID

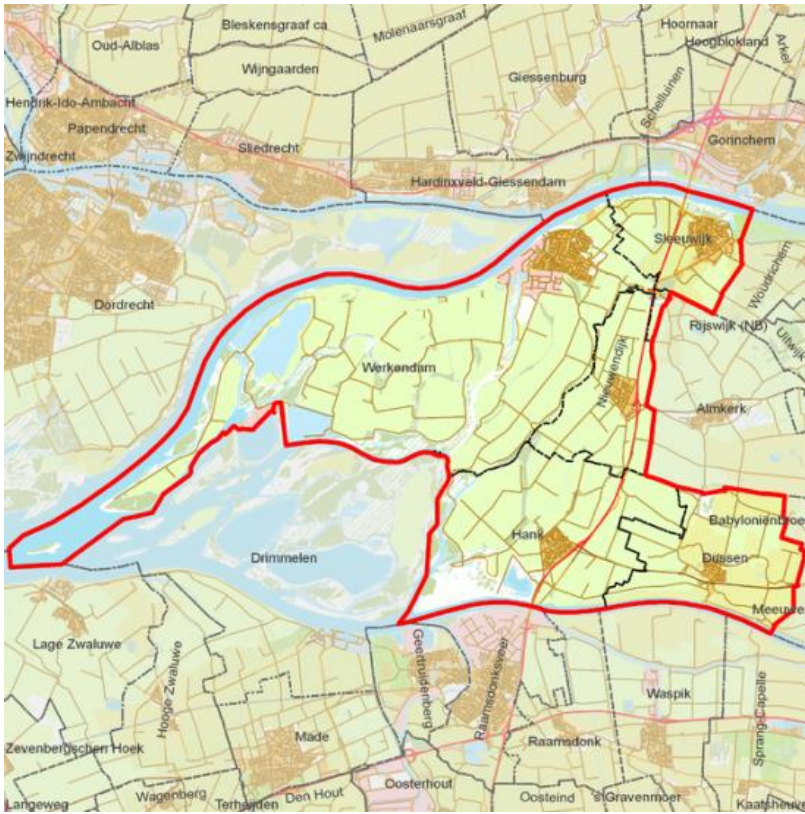
De Leefbaarometer (2015(C)) brengt voor iedere wijk en buurt in Nederland in kaart hoe het is gesteld met de leefbaarheid. Zo ook voor de gemeenten Werkendam en Woudrichem. Hieruit blijkt dat het leven in beide gemeenten als zeer positief kan worden beschouwd, zie bijlage 1. Voor de dorpen in beide gemeenten geldt dat ze hoog scoren op de score voor de samenstelling van de bevolking en laag scoren voor de tevredenheid met voorzieningen. De score voor de woningvoorraad ligt voor beide gemeente iets hoger dan het landelijk gemiddelde. Voor een aantal dorpen ligt deze score nog hoger. Hieruit blijkt dat gezien de woningvoorraad de leefbaarheid voor beide gemeente positief is. Er wordt echter door Leefbaarometer enkel gekeken naar de bestaande woningvoorraad en de variatie van woningen in deze voorraad. Of deze woningen beschikbaar zijn is niet bekend. Er kan dus geen uitspraak gedaan worden of deze woningvoorraad voldoende huisvesting biedt. In hoeverre de twee gemeenten als leefbaar kunnen worden beschouwd wordt door de Leefbaarometer bepaald aan de hand van de verschillende factoren. Het betreft hier geen kwantitatief onderzoek, waarbij onderzocht zou worden hoe de leefomgeving door de burgers zelf wordt ervaren. Door middel van een enquête zal er in dit onderzoek onderzocht worden hoe de doelgroep de leefomgeving ervaart en of hierin verschillen of gelijkenissen aangetoond kunnen worden met datgene wat de Leefbaarometer aangeeft voor de beide gemeenten.

### LIGGING

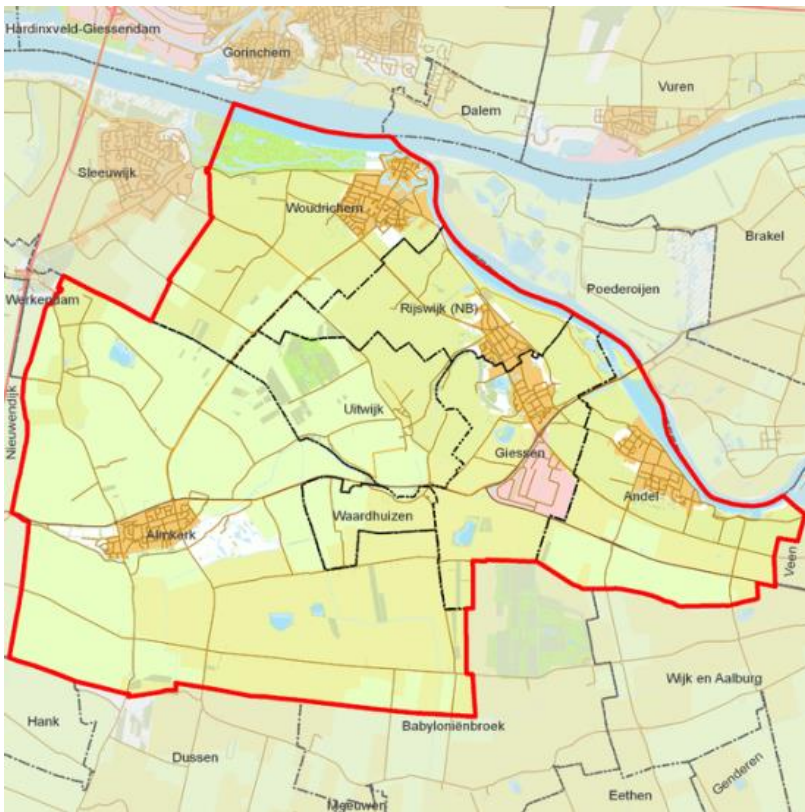
De twee gemeenten in de provincie Noord-Brabant zijn kenmerkend vanwege hun ligging. De twee gemeenten bevinden zich op het platteland daarnaast heeft de gemeente Woudrichem goede aansluitingen op de rijksweg A27 (Utrecht-Gorinchem-Breda), op de rijkswegen A15 (Rotterdam-Gorinchem-Nijmegen) en A59 (Waalwijk-Den Bosch). Ook zijn er goede verbindingen over de provinciale weg, via de Wilhelminasluis (kern Andel), naar Zaltbommel (Woudrichem, 2015). De gemeente Werkendam heeft naast deze aansluitingen ook een goede aansluiting met de stad Dordrecht en nabij gelegen steden, door middel van een veerdienst (Werkendam, 2015). Met deze verbindingen hebben beide gemeenten een gunstige ligging voor het woon-werkverkeer. Kaart 3.1 tot en met 3.3 geven de locatie van de beide gemeente weer in Nederland. De starter die in de Randstad of andere steden werk heeft gevonden na zijn of haar studie is daardoor niet genoodzaakt een woning te vinden in de stad, als de wens om te leven in het platteland groter is. Veel starters in deze gemeenten en vergelijkbare gemeenten zijn daarom eerder geneigd een huis te zoeken in de plaats waar ze zijn opgegroeid. De gunstige ligging van de gemeenten en de lichte daling van het aantal jongvolwassenen geven aan dat deze gemeenten kansrijk zijn en ook kunnen blijven in de toekomst, mits er gewerkt wordt aan manieren om deze jongvolwassenen ook in de toekomst binnen de gemeenten te houden.



KAART 3.1: LIGGING GEMEENTE WERKENDAM (OPENSTREETMAP, 2015)



KAART 3.2: LIGGING GEMEENTE WOUDRICHEM (OPENSTREETMAP, 2015)



KAART 3.3: LIGGING IN NEDERLAND (MÖNCH, 2015)



## 3.2 HET PLATTELAND

Uit onderzoek blijkt dat bewoners van het platteland verschillende definities en omschrijvingen van 'het platteland' gebruiken. Iedereen ziet het platteland op zijn eigen manier, afhankelijk van de eigen ervaringen en referentiekaders. Veel plattelandsbewoners zetten het platteland af tegen de stad: platteland is wat niet stad is. Terwijl door veel bewoners van het buitengebied zelfs het dorp al als geen onderdeel van het platteland wordt gezien (Simon et al., 2007). Deze paragraaf zal nader in gaan op de specifieke kenmerken van het platteland en de definitie die hieraan wordt gegeven. Allereerst zal een algemene beschrijving worden gegeven van het platteland; de geschiedenis, de huidige situatie en de bevolkingsontwikkeling. In het onderdeel waar de bevolkingsontwikkeling wordt beschreven zal nader in worden gegaan op de gemeente Werkendam en Woudrichem. Vervolgens zal een duidelijke definitie worden gegeven aan het platteland, zoals deze gebruikt zal worden in dit onderzoek.

### ALGEMEEN

Van oudsher wordt de plattelandsgemeenschap gezien als een hechte samenleving, waar bewoners geboren en getogen waren en hun dagelijks leven deelden met hun vrienden en familie, die in hetzelfde dorp woonden. Tradities speelden altijd een belangrijke rol en dorpingen ondersteunden elkaar en beschouwde het verenigingsleven als vanzelfsprekend, zodat zij een stevig vangnet voor elkaar vormden (Simon et al., 2007). Simon et al. hebben onderzoek gedaan naar het plattelandsleven en stellen in dit onderzoek de vraag of dit hechte sociale leven nog steeds bestaat. Hieruit is gebleken dat de bewoners, ondanks of misschien zelfs dankzij de diverse veranderingen, het sociale leven op het platteland als overwegend positief beschouwen. Veel plattelandsbewoners ervaren hun lokale leefgemeenschap als betrokken en tamelijk hecht. De bewoners ondervinden tegenwoordig minder last van de sterke sociale controle en verplichtingen, 'zware' gemeenschappen zoals families en kerk. De onderlinge verbondenheid van de bewoners zwakt af doordat verbanden selectiever, lossen en vrijblijvender worden. De plattelandsgemeenschap is een lichtere gemeenschap geworden, waarbinnen kenmerken van de dorpsaamhorigheid behouden zijn gebleven.

Steenbekkers (2006) beschrijft dat de tijd dat het leven op het platteland nog min of meer afgescheiden was van dat in stedelijk gebied, afstamt van voor de industrialisatie. Na afloop van de Tweede Wereldoorlog, onder invloed van toenemende welvaart, mobiliteit en technologische innovaties, en tegelijkertijd ontzuiling en ontkerkelijking van de samenleving, nam de modernisering van het leefpatroon toe. Er kwamen steeds meer verbindingen met stedelijk gebied tot stand. Voornamelijk in de vrijetijdssfeer kreeg de stad zo zijn aantrekkingskracht voor plattelanders, en omgekeerd het platteland voor stedelingen. Dit verklaart het steeds meer vrijblijvende en toegankelijke karakter van de huidige plattelandsgemeenschappen.

Ook Verwest et al. (2010) sluiten hierop aan en geven aan dat het Nederlandse platteland sinds de Tweede Wereldoorlog geleidelijk van karakter verandert. Sinds de jaren 70 heeft het Nederlandse platteland steeds meer het karakter gekregen van een postmoderne consumptieruimte, waarin naast landbouw andere vormen van ruimtegebruik steeds belangrijker worden zoals recreatie en toerisme, natuurontwikkeling en -beheer, landschapsbehoud en wonen.

En ook nu nog wordt het veranderende karakter van het platteland opgemerkt. Thissen & Loopmans (2013) beschrijven in hun onderzoek, *Dorpen in verandering*, de veranderingen die zich voor doen op het platteland. Zij beschrijven dat het Nederlandse platteland al enige decennia verwickeld is in een continu veranderingsproces. Er doen zich ingrijpende veranderingen voor in de economische structuur, in mentaliteit en lokale cultuur, in ruimtelijke structuren en ruimtelijk gedrag en in de aard en omvang van de binding en de betrokkenheid die bewoners hebben met hun omgeving. Dit proces wordt in de literatuur beschreven als verstedelijking, het verdwijnen van een boerencultuur, de overgang van productieve functies naar consumptieve functies en de overgang van een oude naar een nieuwe verscheidenheid (Thissen, 1995, in Thissen & Loopmans, 2013). Door deze veranderingen is de woonfunctie de belangrijkste motor geworden voor



lokale ontwikkelingen. Aansluitend op Steenbekkers (2007) wordt beschreven dat de toegenomen welvaart, een groeiende automobilititeit en aanhoudende individualisering daarbij een belangrijke rol hebben gespeeld.

#### HET DORP IN HET PLATTELAND

Vermeij en Steenbekkers (2015) hebben onderzoek gedaan naar de binding met dorpen; *Dichtbij huis*. Met deze studie worden de manieren onderzocht waarop hedendaagse dorpsbewoners met hun dorpen verbonden zijn en het belang van deze lokale binding voor hun inzet voor lokale doelen. Ook hebben ze onderzoek gedaan naar verschillen tussen dorpen in de mate waarin bewoners zich voor verschillende lokale doelen inzetten. Om deze verbondenheid te bepalen hebben zij vier vormen van binding onderscheiden; functionele binding, sociale binding, culturele binding en landschappelijke binding.

In de functionele binding is de schaalvergroting van het leven duidelijk terug te zien. Werken, winkelen en uitgaan doen de meeste bewoners vooral buiten het dorp. Bijna alle bewoners komen minimaal wekelijks buiten het dorp en een grote minderheid (42%) van de bewoners komt vrijwel dagelijks buiten het dorp. Ook in de sociale binding is het grote belang van de wereld buiten het dorp te zien. Van de meeste dorpsbewoners wonen meer vrienden en kennissen buiten dan in het dorp; een derde van de dorpsbewoners heeft zelfs helemaal geen vrienden in het dorp. Slechts voor een kwart van de dorpsbewoners is het sociale leven in het dorp heel belangrijk. De meeste dorpsbewoners hebben echter wel degelijk veel contacten in het dorp: ze kennen vaak tientallen dorpsgenoten van voornaam en kunnen verschillende dorpsgenoten om hulp vragen. Lokale binding hoeft niet altijd betrekking op mensen te hebben: bewoners kunnen zich ook 'mentaal' verbonden voelen met de plek waar zij wonen als deze voor hen een betekenis van waarde heeft.

Culturele binding laat zien dat volgen van lokale tradities voor dorpsbewoners een manier is waarop zij met hun dorp of streek verbonden zijn, meer dan bij stedelingen. Hoewel veel historische tradities minder belangrijk werden in het dorpsleven, spreekt het merendeel van de bewoners wel eens een dialect of streektaal en stemt twee derde wel eens af op lokale en regionale media. Landschappelijke binding laat zien dat nu het dorp een minder grote rol speelt in de levens van dorpsbewoners, het prettige wonen en het fraaie landschap een belangrijker onderdeel gaan vormen van hun lokale binding. De helft van de dorpsbewoners geeft aan het landschap heel belangrijk te vinden voor hun woonplezier en evenzoveel vinden dat van de rust en de ruimte (Vermeij & Steenbekkers, 2015). Het leven van de inwoners van dorpen raakt steeds meer verweven met leven van de stad en de omgeving, de functionele en de sociale binding met het dorp nemen af. De inwoners van het dorp zijn steeds minder gebonden aan hun dorp, omdat de afhankelijkheid vermindert.

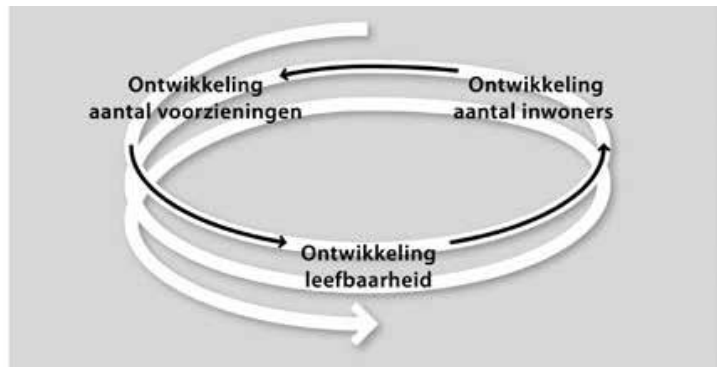
Thissen & Loopmans (2013) maken onderscheid tussen een oude verscheidenheid van min of meer autonome dorpen en een nieuwe verscheidenheid van woondorpen. In autonome dorpen zijn de meeste bewoners 'van het dorp' en doen ze veel zaken 'op het dorp'. In woondorpen is een groot deel van de bewoners er in een bepaalde levensfase primair om woonredenen neergestreken en is men voor werk, voorzieningen en sociale contacten niet op het dorp aangewezen. Het woondorp sluit hier aan op de beschrijving van de dorpen in Nederland van Vermeij & Steenbekkers (2015); het leven van de bewoners is niet meer afhankelijk van het dorp, maar men kijkt steeds vaker uit naar de omgeving en de stad.

In de dagelijkse realiteit hebben dorpen in Nederland vaak met beide werkelijkheden tegelijk te maken. In veel dorpen wonen nog steeds mensen die 'van het dorp' zijn en hun zaken zoveel mogelijk 'op het dorp' doen. En bij ingrijpende veranderingen, het sluiten van bijvoorbeeld de dorpschool of dreigende bevolkingsdaling, wordt ook door nieuwkomers nog vaak teruggegrepen op de situatie in het autonome dorp.

Door onderscheid te maken tussen het autonome dorpen en woondorpen maken Thissen & Loopmans (2013) onderscheid in de manier waarop de ontwikkeling van de leefbaarheid wordt bepaald. Zij geven aan dat er oorzakelijke relaties kunnen worden gelegd tussen de ontwikkeling van het aantal inwoners, de ontwikkeling van het aantal voorzieningen en de ontwikkeling van de leefbaarheid. In het autonome dorp bepaalde het aantal inwoners het aantal voorzieningen op het dorp en daarmee ook de leefbaarheid van het dorp voor

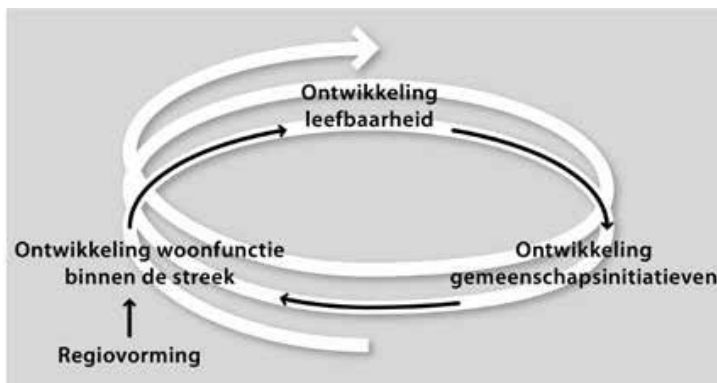
diezelfde inwoners. In veel dorpen kent men bevolkingsafname en een afname van het aantal plaatselijke voorzieningen, dit zou dan een directe invloed moeten hebben op de leefbaarheid van het dorp, zie figuur 3.1. Verlies van voorzieningen is vooral het resultaat van structurele schaalvergroting en van het feit dat bewoners zelf steeds vaker aan de voorziening in het eigen dorp voorbijgaan. En bevolkingsdaling in dorpen is nog steeds primair het resultaat van veranderende huishoudensvorming, resulterend in een dalende woningbezetting.

FIGUUR 3.1: REFERENTIEKADER: HET AUTONOME DORP (THISSEN & LOOPMANS, 2013)



Als er wordt gekeken vanuit het referentiekader van het woondorp wordt de ontwikkeling van de woonfunctie van dorpen binnen een regionaal kader als de basis gezien voor de ontwikkelingen in het dorp, zie figuur 3.2. De ontwikkeling van de woonfunctie vormt dan de belangrijkste achtergrond voor de ontwikkeling van de leefbaarheid ter plaatse. De ontwikkeling van het aantal inwoners speelt in dit referentiekader geen rol. Krimp is pas relevant voor de leefbaarheid als de woonfunctie wordt aangetast. Niet de bevolkingsdaling maar de omvangrijke leegstand en verloederding van de gebouwde omgeving vormen een gevaar voor de ervaren leefbaarheid. Daarnaast is het opvallend dat de sociale infrastructuur van dorpen in het schema van positie is veranderd. De ontwikkeling van de sociale infrastructuur in de vorm van voorzieningen is in het autonome dorp een voorwaarde voor de ontwikkeling van de leefbaarheid. In het woondorp is de ontwikkeling van de sociale infrastructuur in de vorm van gemeenschapsinitiatieven een resultaat van de ontwikkeling van de leefbaarheid (Thissen & Loopmans, 2013).

FIGUUR 3.2: REFERENTIEKADER: HET WOONDORP (THISSEN & LOOPMANS, 2013)



Steenbekkers & Vermeij (2013) geven met hun onderzoek *de Dorpenmonitor* inzicht in de recente veranderingen in leven van de Nederlanders op het platteland. Hierbij kijken zij naar een aantal thema's, waaronder onderwijs en inkomen. Wanneer het gaat om de sociaal economische positie zijn er op het platteland in vergelijking met de stad weinig hoogvliegers (hoog opgeleide), maar ook weinig laagvliegers (laag opgeleide). Steenbekkers & Vermeij geven aan dat onder de plattelandsbewoners minder hoogopgeleiden (variërend tussen 19%-26% versus 31% in de stad) zijn en dat de mensen er gemiddeld op een lager beroepsniveau werken. Zo is 71%-78% van de plattelandsbewoners op laag of middelbaar beroepsniveau werkzaam, tegenover 67% in de stad. Tegenover deze achterstand staat echter wel dat het aandeel plattelandsbewoners dat in armoede leeft of werkloos is lager is. Op het platteland leeft 4,5%-5,5% in armoede, in de stad is dit 6,5%. Werkloosheid in 2009 betrof 3%-4% van de plattelandsbevolking tegenover ruim 5% in de stad. En tegenover de 15% achterstandsl leerlingen in de stad staat 8%-10% in de dorpen.

#### BEVOLKINGSONTWIKKELING OP HET PLATTELAND

In een aantal plattelandsregio's is sprake van een bevolkingsafname. En het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) verwachten dat in de nabije toekomst steeds meer gemeenten te maken krijgen met demografische krimp.

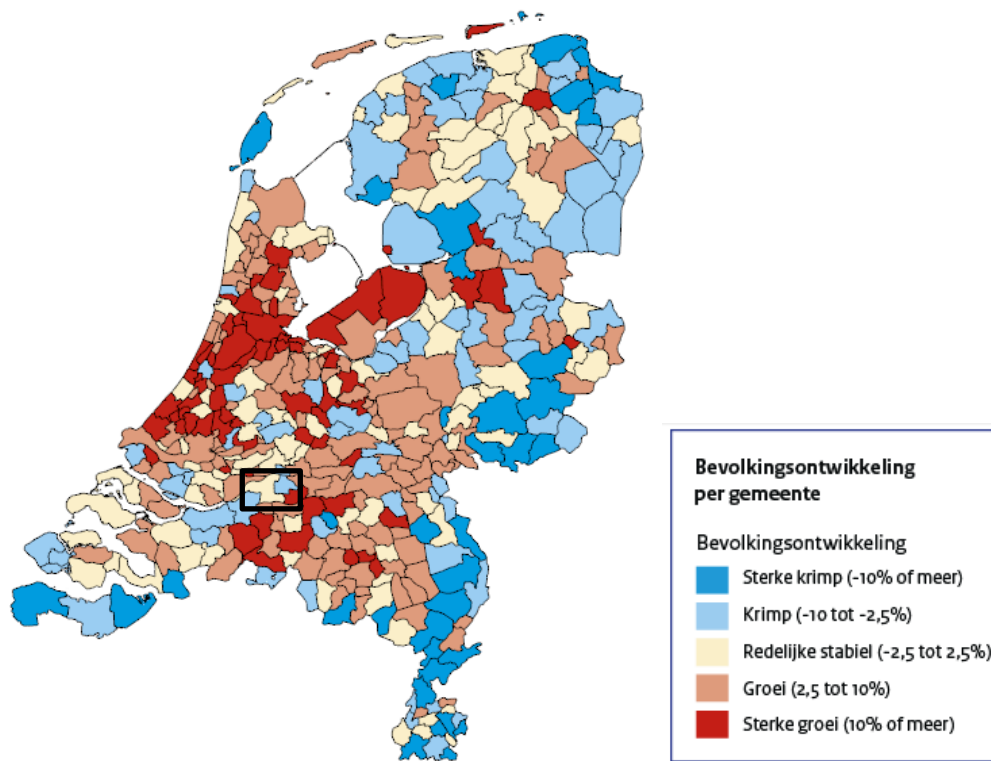
Demografische krimp treedt op wanneer meer mensen overlijden dan geboren worden en/of meer mensen vertrekken dan zich vestigen. Plattelandsgemeenten kennen selectieve verhuisstromen: jongeren trekken weg, gezinnen vestigen zich en ouderen verhuizen nauwelijks. Vooral voor gezinnen is het platteland blijkbaar aantrekkelijk, en voor jongeren op zoek naar een opleiding of een baan niet. Simon et al. (2007) stellen dat op het platteland sprake is van dubbele vergrijzing. Een steeds groter deel van de bevolking bestaat uit ouderen en tegelijkertijd ontgroent het platteland: veel jongeren trekken weg naar stedelijke centra voor werk of opleiding. Men vreest dat ontgroening van het platteland ten koste gaat van de levendigheid en de economische vitaliteit. Het aandeel jong volwassenen (20-34 jaar) op het platteland is in de jaren tussen 1995 en 2004 scherp afgenomen. Jonge gezinnen trekken echter vaak (weer terug) naar het platteland, waardoor zowel kinderen (0-19 jaar) als volwassenen (35-54 jaar) er licht oververtegenwoordigd zijn.

Verwest et al (2010) geven echter wel aan dat niet alle plattelandsgebieden even onaantrekkelijk zijn. Vooral gebieden in de nabijheid van de grote steden en/of met een aantrekkelijk landschap zijn populair en dat weerspiegelt zich in de gemiddeld hogere woningprijzen. Vooral de bereikbaarheid van werkgelegenheid speelt daarbij een rol. De vraag naar woningen is hier dan ook groter.

Daalhuizen et al. (2011) tonen aan in hun onderzoek *Strijd om de Plattelandswoning* dat een groot deel van de jongeren uit plattelandsregio's die zelfstandig gaan wonen zich vestigt binnen de eigen woongemeente. Ze geven daarbij echter wel aan dat in vaker voorkomt in lage druk regio's dan in hoge druk regio's. Jonge starters zouden dan mogelijk vaker moeten uitwijken naar de stad of andere gemeenten, als gevolg van een hoge druk op de woningmarkt. In dit onderzoek wordt per gemeente in Nederland aangegeven of deze gemeente wordt gezien als een hoge of lage druk regio. De gemeente Werkendam wordt gezien als een lage druk regio en de gemeente Woudrichem als een hoge druk regio. Vanuit de plattelandsgebieden met hoge druk op de woningmarkt vertrekken wat meer jonge starters naar de grote steden dan vanuit plattelandsgebieden met een lage druk op de woningmarkt, dit kan duiden op verdringing van jongeren door (rijkere) nieuwkomers. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat plattelandsgebieden met een hoge druk op de woningmarkt over het algemeen gelegen zijn in de nabijheid van grote steden, dit in tegenstelling tot lage drukgebieden. In combinatie met het gegeven dat mensen voornamelijk over korte afstand verhuizen, kan de geografische ligging mede verklaren dat jongeren uit hoge drukgebieden vaker naar de grote steden vertrekken.

Uit de regionale bevolkings- en huishoudensprognose van PBL en het CBS blijkt dat op regionaal niveau de komende tien jaar naar verwachting het merendeel van de gemeenten blijft groeien. Slechts aan de randen van Nederland vindt bevolkingskrimp plaats. Tussen 2025 en 2040 wordt krimp echter regionaal een veel belangrijker verschijnsel. In de Randstad blijven de meeste gemeenten groeien, terwijl daarbuiten stabilisatie of krimp optreedt (PBL, 2013). Figuur 3.3 laat de bevolkingsontwikkeling tot 2040 per gemeente zien.

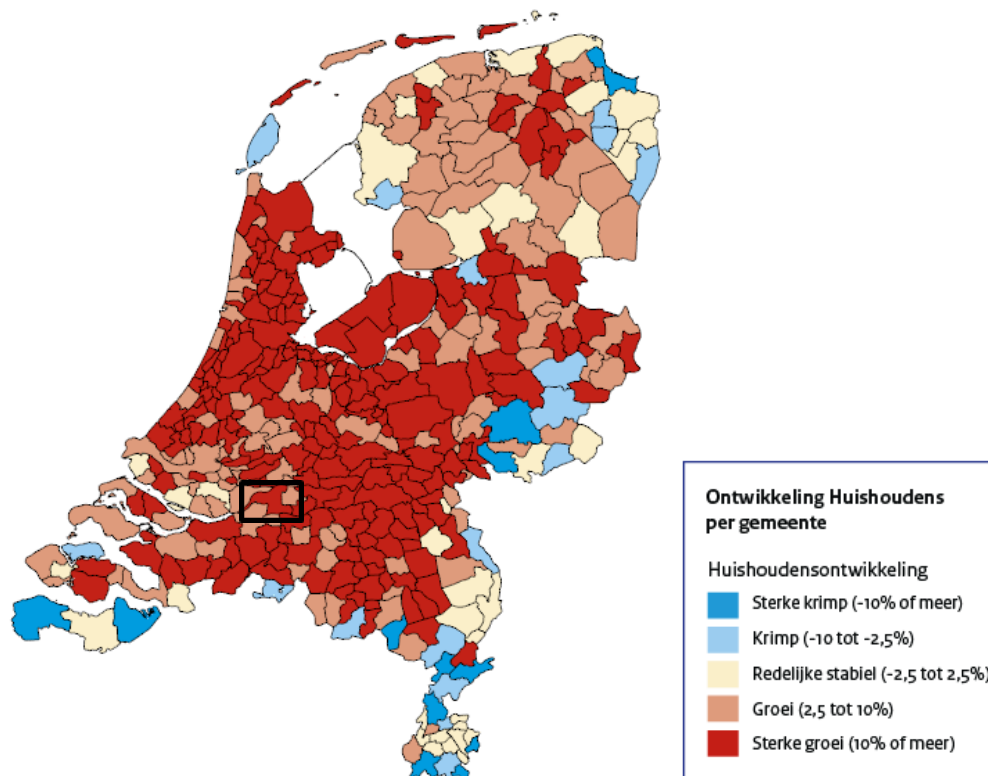
FIGUUR 3.3: BEVOLKINGSONTWIKKELING PER GEMEENTE (PBL, 2013)



De gemeente Woudrichem en Werkendam zijn in figuur 3.6 aangegeven doormiddel van een zwarte omlijning. Het figuur laat zien dat gemeente Werkendam redelijk stabiel blijft met een bevolkingsontwikkeling van -2,5 tot 2,5 %. In de gemeente Woudrichem zal daarentegen krimp optreden. Naar verwachting zal dit gebeuren na 2030, tot deze tijd blijft ook deze gemeente redelijk stabiel.

Figuur 3.7 laat de huishoudensontwikkeling zien per gemeente. De daling van het aantal inwoners in een stad of regio kan het resultaat zijn van huishoudensverdunning en staat daarmee niet gelijk aan een afname van het aantal huishoudens. In dit geval zullen de ruimtelijke gevolgen bijvoorbeeld niet noodzakelijk tot woningleegstand leiden. Wel kan een dergelijke bevolkingsafname mede het gevolg zijn van selectieve migratie – zoals een instroom van een- en tweepersoonshuishoudens en een uitstroom van gezinnen, huishoudens met een hoger inkomen, of autochtonen (Dam et al., 2006). Figuur 3.4 laat zien dat de huishoudingsontwikkeling voor beide gemeente zal groeien. Gemeente Werkendam verwacht een sterke groei (10% of meer) tot 2040, gemeente Woudrichem verwacht een groei (2,5 tot 10%) tot 2040. Dit kan wijzen op een toename van een- en tweepersoonshuishoudens.

FIGUUR 3.4: HUISHOUDENSONTWIKKELING PER GEMEENTE (PBL, 2013)



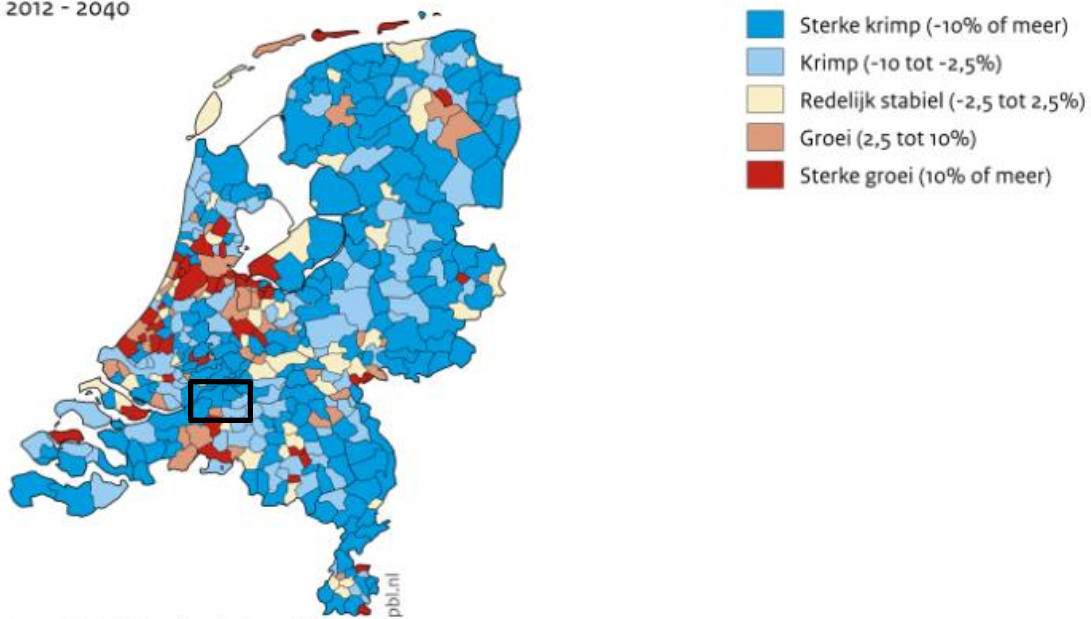
Uit de bevolkingsprognose van PBL en het CBS blijkt dat ook in de toekomst het aandeel jongvolwassenen op het platteland zal dalen. Het aantal 17- tot 26-jarigen in Nederland stijgt naar verwachting de komende jaren licht, en zal na 2022 weer gaan dalen. Hierdoor is de bevolking in de leeftijdscategorie 17 tot 26 jaar in 2025 ongeveer even groot als in 2012. Tot 2025 treedt er over het algemeen krimp op in de (perifere) plattelandsgemeenten. Daarentegen treedt er groei op in de grotere steden en in de gemeenten daaromheen. Planbureau voor de Leefomgeving (2013) geeft aan dat de concentratie van de groei wordt veroorzaakt doordat de instellingen voor hoger onderwijs in het algemeen gevestigd zijn in de grotere gemeenten. In de periode 2025-2040 krimpt de groep van 17- tot 26-jarigen in het merendeel van de gemeenten, zie figuur 3.5. Enerzijds wordt dit wordt veroorzaakt door een landelijke daling van het aantal 17- tot 26-jarigen, anderzijds door het vertrek van jongeren naar de grotere kernen in verband met studie en banen (PBL, 2013).

Omdat banen op het platteland gemiddeld van een lager niveau zijn, komen veel hoogopgeleide jongeren voor de keus te staan: een baan accepteren onder het eigen niveau of verhuizen naar een stedelijke omgeving. Ook verlaten veel plattelandjongeren hun directe woonomgeving omdat zij op de woningmarkt moeten concurreren met welgestelde doorstromers uit het stedelijk gebied, en dus moeite hebben met het vinden van een betaalbare starterswoning (Kullberg 2006; in Simon et al. 2007, p38).

FIGUUR 3.5: ONTWIKKELING AANTAL INWONERS 17 TOT 26 JAAR PER GEMEENTE (PBL, 2013)

### Ontwikkeling aantal inwoners 17 tot 26 jaar per gemeente

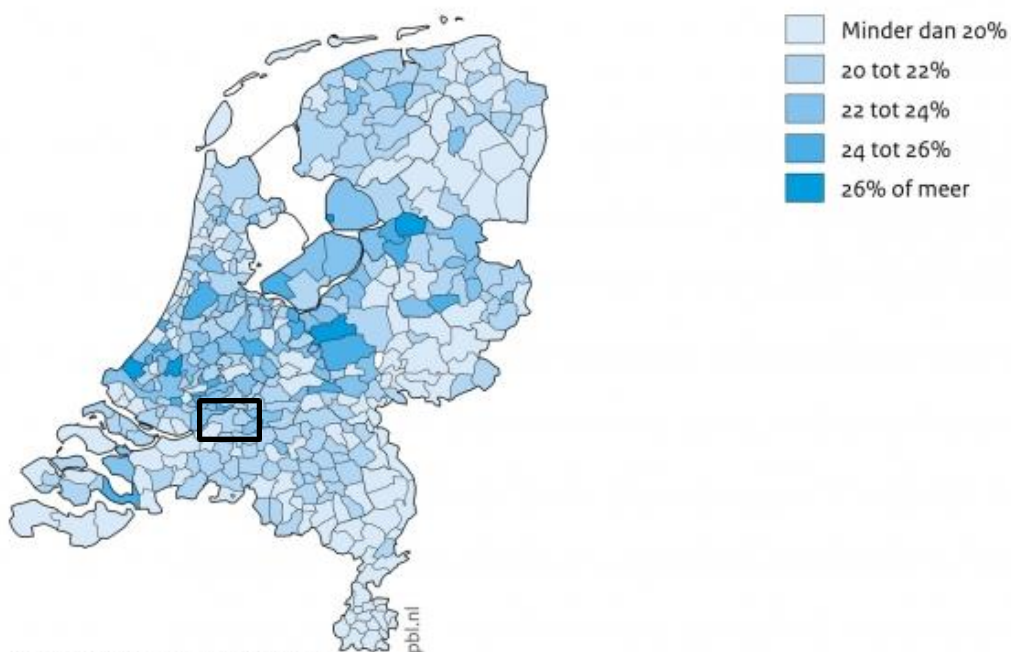
2012 - 2040



Ook in de gemeente Werkendam en Woudrichem wordt een daling verwacht in het aantal inwoners met de leeftijd van 17 tot 26 jaar, zie figuur 3.5. Voor beide gemeenten wordt een sterke krimp aangeduid (-10% of meer).

FIGUUR 3.6: AANDEEL INWONERS 0 TOT 20 JAAR PER GEMEENTE (PBL, 2013)

### Aandeel inwoners 0 tot 20 jaar per gemeente, 2025

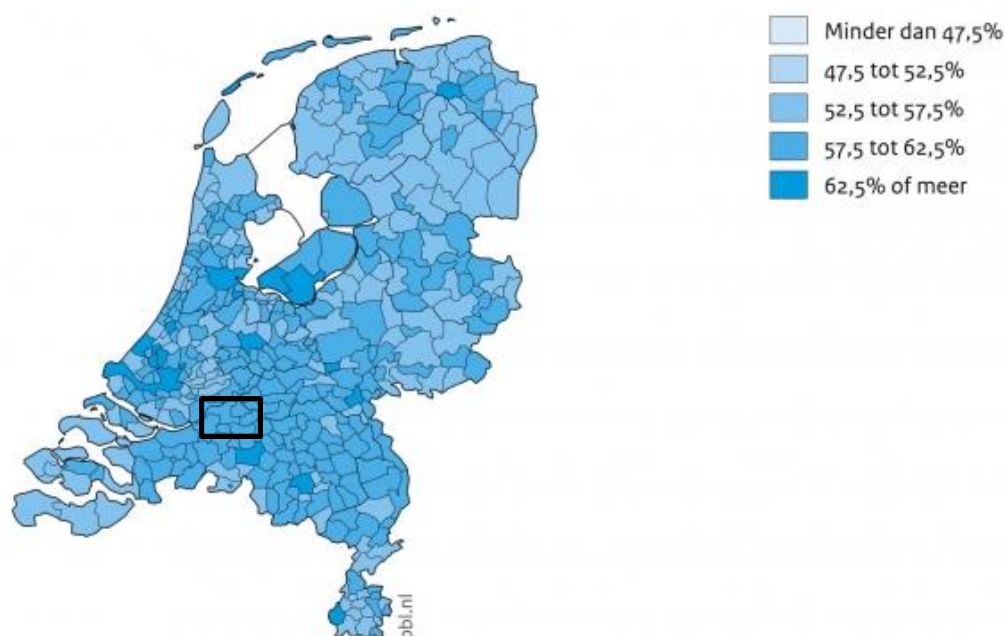


Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2013-2040

De Nederlandse bevolking van 0 tot 20 jaar zal tot 2025 nog licht dalen. Hierna wordt geen verdere daling meer verwacht en is de ontgroening van de bevolking voltooid. Voor de gemeente Woudrichem en Werkendam is de verwachting dat het aantal inwoners met een leeftijd van 0 tot 20 jaar 20 tot 22% van de totale bevolking zal zijn, zie figuur 3.6.

FIGUUR 3.7: AANDEEL INWONERS 20 JAAR TOT AOW-LEEFTIJD PER GEMEENTE (PBL, 2013)

### Aandeel inwoners 20 jaar tot AOW-leeftijd per gemeente, 2025



De potentiële beroepsbevolking is net als de totale bevolking in de laatste decennia steeds in omvang toegenomen. Tussen 2011 en 2012 was er voor het eerst een afname van de leeftijdsgroep 20 tot 65 jaar te zien. Naar verwachting zal deze leeftijdsgroep de komende paar jaar verder in omvang afnemen, maar door de stijgende AOW-leeftijd neemt de potentiële beroepsbevolking vanaf 2016 toch toe. Deze stijging is echter tijdelijk; vanaf 2025 krimpt de potentiële beroepsbevolking. In 2040 heeft de potentiële beroepsbevolking een omvang vergelijkbaar met de huidige potentiële beroepsbevolking (PBL, 2013). Voor de gemeente Werkendam en Woudrichem zal het aandeel inwoners 20 jaar tot AOW-leeftijd 57,5 tot 62,5 % zijn, zie figuur 3.7.

#### DEFINITIE PLATTELAND

Het platteland wordt in de *Agenda voor een vitaal platteland* (Rijksoverheid, 2006) gedefinieerd als het niet-verstedelijkte deel van Nederland waarbinnen ook dorpen en kleine steden liggen. Hieronder vallen de gemeenten met een adressendichtheid van minder dan 1000 per vierkante kilometer. Deze typering is deels afkomstig van de LEI-studie *Het platteland op de kaart* (Beek et al., 2000); in deze studie wordt het begrip vastgesteld op basis van een CBS-indeling van gemeenten naar stedelijkheidsklasse in vijf categorieën (zie tabel 3.3), gebaseerd op de gemiddelde waarde van de adressendichtheid in een gemeente.

Het platteland wordt in die benadering gevormd door twee van deze categorieën; de weinig stedelijke gemeenten en de niet-stedelijke gemeenten. Met deze afbakening beslaat het platteland ongeveer tachtig procent van Nederland waarop ongeveer veertig procent van de Nederlandse bevolking woont.

TABEL 3.3: MATE VAN STEDELIJKHEID VAN GEMEENTEN (STATLINE(C), 2015)

	Adressen per km <sup>2</sup>	%
<b>Zeer sterk stedelijk</b>	> 2500	19
<b>Sterk stedelijk</b>	1500 - 2500	23
<b>Matig stedelijk</b>	1000 – 1500	18
<b>Weinig stedelijk</b>	500 – 1000	20
<b>Niet stedelijk</b>	< 500	20

Onder het landelijk gebied wordt verstaan alle grond die wordt benut voor landbouw en natuur na aftrek van de grond binnen de geluidsrijke zone langs rijkswegen en van matig tot zeer sterk stedelijke postcodegebieden. In principe gaat het in het dan om gebieden met minder dan 100 adressen per vierkante kilometer. De op deze wijze afgebakende landelijke gebieden beslaan twee derde deel van het landoppervlak en er woont 16 procent van de totale Nederlandse bevolking.

TABEL 3.4: GROOTTE EN STEDELIJKHEID VAN DE GEMEENTEN (CBS, 2015)

Regio's	Stedelijkheid	Adressen per km <sup>2</sup>
Werkendam	Weinig stedelijk	627
Woudrichem	Niet stedelijk	329

In de structuurvisie, opgesteld door de provincie Noord-Brabant, welke in 2014 in is vastgesteld, worden de twee gemeenten geschaard onder de noemer het landelijke gebied. De dorpen worden aangeduid als kernen in het landelijke gebied. Dit sluit deels aan op de eerder beschreven definitie van het landelijke gebied, buiten de dorpen/kernen is de adressendichtheid immers minder dan 100 per vierkante kilometer. Maar als er van de definitie van *Agenda voor het vitaal platteland*, de LEI-studie en de gegevens van het CBS uitgegaan wordt, vallen de dorpen binnen gemeenten Werkendam en Woudrichem onder de noemer: het platteland en niet het landelijke gebied. Uit de gegevens van CBS Statline blijkt dat beide gemeenten minder dan 1000 adressen per vierkante kilometer hebben, maar meer dan 100 (zie tabel 3.4). Volgens de gegevens van het CBS vallen beide gemeenten onder de noemer platteland, gezien de gemiddelde adressendichtheid van de gemeenten in het geheel. Omdat dit onderzoek zich focust op de gehele gemeenten; dorpen en de nabije omgeving, zullen daarom de gemeenten Werkendam en Woudrichem als onderdeel van het platteland worden beschouwd en niet als onderdeel van het landelijke gebied.



## 4. THEORETISCH KADER

Aan de hand van verschillende theorieën zal in dit hoofdstuk in worden gegaan op de keuze voor het wonen in het landelijke gebied. De eerste theorie die wordt beschreven is 'sense of place'. Dit begrip wordt uiteen gezet doormiddel van drie begrippen; 'place attachment', 'place identity' en 'place dependency'. Deze begrippen helpen met het verklaren hoe een persoon verbonden kan zijn met een plaats en hoe een persoon zich kan identificeren met deze plaats.

Vervolgens zullen er theorieën worden beschreven die de keuze voor een starter om het ouderlijk huis te verlaten en te kiezen voor een zelfstandige woning verklaren. Dit wordt onder andere gedaan aan de hand van de levensloopbenadering. Ook zal in worden gegaan op hoe de keuze voor een huur of koopwoning worden verklaard door de invloed van de ouders en het aanbod op de woningmarkt.

Deze theorieën zullen gebruikt worden om een conceptueel model op te stellen waarmee richting kan worden gegeven aan het onderzoek naar de achtergronden van de woonplaatskeuze van de jongvolwassenen in de gemeenten Werkendam en Woudrichem.

### 4.1 KEUZE VAN WOONPLAATSEN

#### 4.1.1 SENSE OF PLACE

De binding die een mens heeft met een plaats wordt in de literatuur op vele manieren beschreven en er worden hieraan verschillende termen verbonden. Voor deze binding worden termen gebruikt als 'place identity', 'place dependency', 'sense of place' en 'place attachment'. Dit zorgt voor verwarring en onduidelijkheid hoe er aan deze termen invulling kan worden en wordt gegeven. Altman en Low (1992) geven aan dat het begrip 'place attachment' het multidimensionale en overkoepelende construct is en dat dit verschillende termen omvat zoals; 'place identity', 'genres of place', 'sense of place or rootedness', 'environmental embeddedness' en 'community sentiment and identity'. Ook Kyle et al. (2004) beschrijven 'place attachment' als het overkoepelende construct, maar geven er weer een andere invulling aan en gebruiken de termen 'affective attachment', 'place identity', 'place dependance' en 'social bonding'.

Andere auteurs geven echter aan dat 'place attachment' weer een onderdeel is van een ander begrip. Jorgensen (2010) en Pretty et al. (2003) spreken bijvoorbeeld van 'sense of place'. 'Sense of place' is volgens deze auteurs een begrip dat relatie tussen mens en plaats beschrijft. Dit construct kan volgens Jorgensen (2010) uiteen worden gezet in een aantal onderdelen; 'place identity' (opvattingen over de relatie tussen jezelf en een plaats), 'place attachment' (emotionele band met een plaats) en 'place dependency' (de afhankelijkheid van een plaats). Deze onderdelen worden ook wel aangeduid als affectief (gevoel), cognitief (kennis) en conatief (gedragsintentie en gedrag). Pretty et al. geven aan dat het bestaat uit 'place attachment', 'sense of community' en 'place dependance'.

Zowel 'sense of place' en 'place attachment' kan dus worden gezien als een overkoepelend en multi-dimensionaal construct wanneer het gaat over de binding tussen persoon en plaats. De beide termen zijn echter voor dit onderzoek wel van elkaar te onderscheiden; 'place attachment' betreft de emotionele band die men kan hebben met een plaats en 'sense of place' betreft de meer algemene binding met een plaats. Voor dit onderzoek zal 'sense of place' dan ook worden gebruikt als de overkoepelende term en worden de onderdelen, gebruikt door Jorgensen (2010), hieronder beschreven.

#### PLACE IDENTITY

'Place identity' wordt gekenmerkt door de herinneringen, attitudes, waarden, gedachten, betekenissen en gedrag die zijn op gedaan op bepaalde plekken. Het begrip omvat de fysieke, sociale en culturele omgeving en eigen identiteit die daarin wordt gecreëerd. Verplaatsingen van een persoon naar verschillende omgevingen zorgen voor verschillende relaties met plaatsen. In ieder van deze omgevingen ontwikkelt men vaardigheden

en gedrag. Relaties en de omringende fysieke wereld vormen individuen en vice versa. (Proshansky, 1978; in Sandberg, 2003). Lawrence (2012) beschrijft 'place identity' als de emotionele connectie met en de persoonlijke investering in een specifieke omgeving, welke zich steeds meer ontwikkelen door de tijd heen. Lawrence beschrijft ook dat 'place identity' gezien moet worden als onderdeel van het eerder beschreven 'place attachment', maar benoemt daar bij wel dat 'place identity' een meer directe impact heeft op het gedrag dat iemand vertoont in haar of zijn omgeving. De mate waarin iemand zich kan identificeren met zijn of haar omgeving uit zich bijvoorbeeld in hoeverre iemand zorg neemt voor dat gebied (Williams & Patterson, 1999; in Lawrence, 2012).

Lawrence (2012) laat met haar onderzoek naar de mate waarin studenten op campus zich kunnen identificeren met het omliggende natuurgebied zien dat 'place identity' afhankelijk is van de hoeveelheid en duur van bezoeken naar een bepaalde plaats. Studenten die afstuderen in milieustudies bezoeken deze natuurgebieden bijvoorbeeld vaker en het onderzoek laat zien dat zij meer zorg dragen voor en zich beter kunnen identificeren met het gebied dan andere studenten die het gebied minder vaak bezoeken.

Proshansky (1978; in Kyle et al, 2004) beschrijft 'place identity' als de cognitieve verbinding tussen de persoon en de fysieke omgeving. Hij definieert het als: de eigen persoonlijke dimensies die de persoonlijke identiteit van het individu in relatie tot de fysieke omgeving definiëren door middel van een complex patroon van bewuste en onbewuste idealen, overtuigingen, voorkeuren, gevoelens, waarden, doelen, gedrag en vaardigheden die relevant zijn voor deze omgeving. In dit opzicht krijgt het individu de mogelijkheid om zijn of haar identiteit te uiten en vast te stellen. Verdergaand op deze definitie geeft Kyle et al. (2004) aan dat de mate waarin iemand zich identificeert met een bepaalde plaats verschillend is per persoon. Plaatsen waarmee mensen zich identificeren geven vaak delen van de eigen identiteit weer. Pretty et al. (2003) stellen dat een plaats in de identiteit van een persoon geïntegreerd is wanneer stellingen 'ik' en 'mij' bevatten in relatie met de plaats. Een dergelijke persoonlijke positionering met betrekking tot een plaats kan aangeven dat de constructie van de self-identity de plaats omvat heeft.

Twigger-Ross & Uzzel (1996) hebben plaats- en identiteitsprocessen onderzocht met behulp van het model van Breakwell (1992; in Twigger-Ross & Uzzel, 1996). Dit model suggereert dat er vier identiteitsprincipes zijn te onderscheiden die kunnen leiden tot een bepaald gedrag. Deze principes zijn door Twigger-Ross & Uzzel onderzocht en in relatie gebracht tot een woonomgeving:

- 'Place-congruent continuity': in hoeverre de plaats overeen komt met overtuigingen van een persoon. Iemand leeft bijvoorbeeld in een bepaalde plaats omdat de omgeving overeen komt met hoe iemand is en de manier waarop iemand wil leven en place-referent continuity: hoe een plaats in verband kan worden gebracht met het verleden, omdat men daar bijvoorbeeld altijd heeft gewoond;
- 'Place-related self-esteem': de mate waarin een persoon trots is op zijn woonplaats of zich goed voelt in een plaats);
- 'Place related self-efficacy': de mate waarin de behoeften van een persoon tegemoet worden gekomen in een plaats en
- 'Place-related distinctiveness': hoe men zich onderscheidt van anderen.

#### PLACE ATTACHMENT

'Place attachment' kan worden uitgelegd als de (positieve) emotionele band tussen mens en plaats. Emotionele ervaringen, opgedaan in een plaats, hebben een positieve invloed op de binding tussen de mens en hun woonplaats (Rubinstein & Parmelee, 1992). Shumaker & Taylor (1983) omschrijven het als een band tussen mens en plaats die ontstaat vanuit de condities van de plaats en de kenmerken van de mens. Gebondenheid met een plaats kan worden gezien als een positieve associatie; mensen associëren hun woonplaats met een gevoel van comfort en veiligheid.

De mate van verbondenheid verschilt echter per individu. Een persoon kan zich bijvoorbeeld verbonden voelen met een aantal condities/karakteristieken van een plaats, die op verschillende plaatsen te vinden zijn. Bij een ander kan het locatie specifiek zijn en zijn de karakteristieken van een plaats minder van belang (McAndrew, 1998). Verbondenheid kan ook worden beïnvloed worden door de duur van het verblijf in een plaats. Wanneer iemand is opgegroeid in een betreffende woonplaats zullen ze daar ook eerder een sterkere band ontwikkelen met andere inwoners en de karakteristieken en eigenschappen van een woonplaats (Jorgensen & Stedman, 2001).

#### PLACE DEPENDENCY

Stokols & Shumaker (1981) beschrijven 'place dependency' als: wanneer de bewoners beter ondersteund worden in het bereiken van hun doelen in een bepaalde omgeving dan in een alternatieve omgeving. Maar stellen hierin wel dat dit niet samen op gaat met 'place attachment'. Wanneer een omgeving zeer geschikt is voor iemand zijn hobby's hoeft dit niet betekenen dat een persoon een emotionele band heeft met deze locatie. 'Place dependency' kan worden gezien als een verbondenheid met en afhankelijkheid van enkel de functies die een gebied te bieden heeft. Jorgensen & Stedman sluiten hier met hun definitie op aan, zij stellen dat het gaat om welke plaats het beste past bij wat met leuk vind en nodig heeft. Een goed voorbeeld hiervan is de woon-werk afstand. Men kiest al snel voor een woonplaats die binnen een geschikte afstand ligt van de werklocatie.

'Place dependency' heeft echter wel invloed op 'place attachment', het wordt dan ook door een aantal wetenschappers gezien als een onderdeel ervan. Wanneer een plaats niet dat te bieden heeft wat een persoon nodig heeft zal ook verbondenheid met dat gebied minder zijn, omdat een persoon vaker (en uiteindelijk misschien voor altijd) uit moet wijken naar andere plaatsen om zijn doelen te bereiken. Stokols & Shumaker (1981) geven dan ook aan dat een plaats wel als belangrijk kan worden beschouwd vanwege de functionele waarde. 'Place dependance' kan hierdoor ook negatief zijn omdat een plaats het bereiken van doelen dus kan beperken. Alle mogelijke locaties kunnen negatief zijn, maar de locatie die gekozen wordt kan als de beste keus van de slechte alternatieven worden gezien. De keuze voor een plaats hoeft niet altijd emotioneel te zijn, maar kan ook gemaakt worden uit bijvoorbeeld een financieel perspectief.

#### 4.1.2 TOEPASSING

De mate waarin iemand zich verbonden en afhankelijk met en van een plaats en de mate waarin iemand zich kan identificeren met een woonplaats kunnen invloed hebben op de keuze voor een bepaalde woonplaats. Vragen die in dit onderzoek van belang zijn, zijn; voelen jongvolwassenen zich verbonden met de plaats waar zij zijn opgegroeid? En waartoe leidt deze verbondenheid? Maken jongvolwassenen hierdoor eerder de keuze om te blijven wonen in het dorp waar zij zijn opgegroeid? In welke mate zijn ze afhankelijk van hun woonplaats en waarom? Doormiddel van enquêtes (voor een uitgebreide verantwoording van deze onderzoeksmethode, zie hoofdstuk 7) zal antwoord gekregen worden op deze en andere vragen en zal onder andere onderzocht worden of de factoren voor de regio gelden of ook specifiek invloed hebben op de keuze voor het dorp waar men is opgegroeid. Aan de hand hiervan zal antwoord kunnen worden gegeven op de onderzoeksvragen; *"Worden de gemeente Werkendam en Woudrichem gezien als een gewilde woonlocatie onder starters?"* en *"Welke invloed heeft de mate waarin een jongvolwassene zich verbonden voelt en zich kan identificeren met een woonplaats op de keuze voor een woonplaats"*. Doormiddel van een enquête zal allereerst voor iedere jongvolwassenen worden bepaald of hij of zij de voorkeur heeft voor een woonplaats in de gemeenten Werkendam of Woudrichem. Daarnaast zullen in de enquête de theorieën, beschreven in deze paragraaf, uiteen worden gezet in verschillende stellingen, waarin de afhankelijkheid, verbondenheid en mate van identificatie zullen worden onderzocht. Enkele voorbeelden hiervan zijn: *"Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats"* en *"ik voel een sterke betrokkenheid bij mijn woonplaats"*. Er zal ook worden onderzocht waar deze afhankelijkheid, verbondenheid en mate van identificatie door kan worden verklaard. Voorbeelden hiervan zijn; vrienden, verenigingen en activiteiten in het dorp. Bovendien wordt er onderzocht

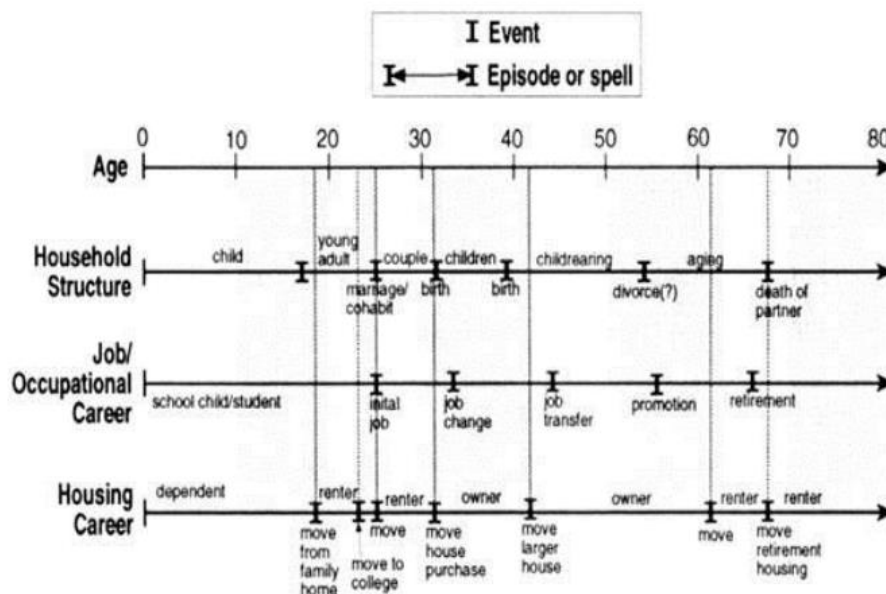
of er een verband is tussen een negatieve of positieve reactie op de stellingen en het wel of niet willen blijven wonen in de gemeente Werkendam of Woudrichem en het dorp waar men is opgegroeid.

## 4.2 VERANDERING VAN WOONSITUATIE

### 4.2.1 LEVENSLOOPEBENADERING

In de levensloopebenadering worden verhuizingen voornamelijk verklaard vanuit veranderingen en gebeurtenissen in de levensloop. Dit kunnen veranderingen zijn in leeftijd, huishoudensamenstelling, de arbeidscarrière. Welke keuze een persoon maakt met betrekking tot de woningmarkt is te verklaren door deze veranderingen in het leven van deze persoon, zie figuur 4.1.

FIGUUR 4.1: LEVENSLOOPEBENADERING (CLARK & DIELEMAN, 1996)



Binnen de wooncarrière geschetst door Clark & Dieleman (1996) wordt er vanuit gegaan dat een verhuizing een voorwaartse stap is. De verandering (bijvoorbeeld de arbeidscarrière) die de verhuizing teweeg brengt, wordt de veroorzakende verandering, ofwel 'triggering career', genoemd. De overige veranderingen kunnen in dat geval als de conditionerende veranderingen (conditioning careers) worden gezien. Deze bepalen mede de mogelijkheden en de beperkingen binnen het zoekproces. Voor een starter betekent bijvoorbeeld een verandering in de arbeidscarrière zoals een baan in een andere stad, vaak dat hij/zij gaat of moet verhuizen. Het gaat hierbij om een gedeeltelijke of gehele verplaatsing van de leefomgeving. De woon-werk afstand speelt in dit geval een rol in de keuze om te bepalen of een verhuizing gaat plaatsvinden of niet (Clark & Dieleman, 1996). Een ander voorbeeld is een verandering in de huishoudensamenstelling. Twee starters kunnen gaan samenwonen, waardoor ze behoefte hebben aan een groter huis. Ook is het mogelijk dat in meerdere trajecten (bijvoorbeeld in de leeftijd en arbeidscarrière) in dezelfde periode een verandering optreedt.

De 'conditioning careers' kunnen zoals eerder genoemd beperkingen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden bij het verklaren van verhuizingen. De realisatie van de woonwensen heeft bijvoorbeeld te maken met het inkomen; starters hebben vaak een relatief laag inkomen, waardoor ze beperkt kunnen worden in hun woningkeuze. Daarnaast worden de woonwensen beïnvloed door de samenleving (veranderend overheidsbeleid, individualisering).

Stoeldraaijer (2014) geeft ook aan in haar onderzoek *Jongeren blijven langer thuis wonen* dat het verlaten van de ouderlijke woning samen valt met andere gebeurtenissen in het leven van jongeren. De belangrijkste gebeurtenissen zijn het samenwonen met een partner, het beginnen aan een opleiding en het betreden van de

arbeidsmarkt. Dit sluit aan op de levensloopbenadering van Clark & Dieleman (1996). Laat gaan samenwonen met een partner of trouwen kan leiden tot een hogere leeftijd bij het verlaten van het ouderlijk huis (De Jong-Gierveld, Liefbroer en Dourleijn, 2001 in Stoeldraaijer, 2014). Daarnaast kan het beginnen met een opleiding of een baan leiden tot zelfstandig wonen op een relatief jonge leeftijd, afhankelijk van de nabijheid en bereikbaarheid van de opleiding of de baan. Jongeren gaan vooral voor een hoge opleiding het huis uit, ook omdat het vaak de gewoonte is om dan een studentenhuus te betrekken. Maar wanneer de opleiding geen aanleiding geeft om uit huis te gaan, bijvoorbeeld wanneer de onderwijsinstantie gemakkelijk met het openbaar vervoer te bereiken is, blijven ze thuis wonen. Wanneer jongeren niet uit huis gaan voor de opleiding betekent dit juist vaak uitstel van het uit-huis-gaan, en wordt het ouderlijk huis pas verlaten wanneer de opleiding is afgerond en men werk heeft gevonden (Corijn, 1995, in Stoeldraaijer, 2014).

#### 4.2.2 VERLATEN VAN HET OUDERLIJK HUIS

Mulder (2012) heeft binnen het thema 'huishoudensvorming en –ontbinding' onderzoek gedaan naar jongeren die het ouderlijk huis verlaten. Zij vat de ontwikkelingen van in en uit het huis gaan in Nederland als volgt samen: Uit huis gaan om met een partner te gaan wonen wordt steeds verder uitgesteld, en dat is al lang aan de gang (Mulder & Hooimeijer, 1995; in Mulder, 2012). Uit huis gaan om alleen te gaan wonen vindt juist steeds eerder plaats. In deze tijd gaat het merendeel van de jongeren uit huis om alleen te gaan wonen, terwijl dat in het verleden nog een kleine minderheid was. Van de studenten blijft een groter aandeel tegenwoordig bij de ouders wonen, maar studenten gaan wel een stuk eerder uit huis om alleen te gaan wonen dan anderen, en er zijn meer studenten dan voorheen, waardoor per saldo de leeftijd bij uit huis gaan om alleen te gaan wonen is gedaald.

Daalhuizen et al. (2011) sluiten hierop aan met hun onderzoek *Strijd om de Plattelandswoning* en schrijven dat jongeren inderdaad langer thuis blijven wonen en geven aan dat jongeren die naar de stad trekken veel jonger zijn dan jongeren die binnen het platteland verhuizen. Jonge starters die vanaf het platteland naar de grote steden verhuizen, gaan veel vaker zelfstandig wonen zonder partner dan jongeren die op het platteland blijven wonen. Ook blijkt dat jongeren die binnen de eigen gemeente verhuizen op een latere leeftijd uit huis gaan.

In een ander onderzoek van Mulder & Hooijmeijer (2002) worden er twee aspecten benoemd die van belang zijn wanneer jongeren het ouderlijk huis verlaten: 1) de leeftijd van de jongere en 2) en de formatie van het huishouden, alleen of als stel. Als steeds meer jongeren op een jongere leeftijd het huis verlaten zal het aantal nieuwe intredes in de woningmarkt stijgen. Maar dit aantal zal weer afnemen na stabilisatie van deze leeftijd. Wanneer een cohort grootte zou worden vastgesteld zou het slechts een tijdelijke vraag naar woningen genereren, maar zal dit op de lange termijn niet veranderen.

De effecten van wijzigingen in gezinsvorming verschillen daarentegen. De vraag naar woningen stijgt evenredig met het aandeel van eenpersoonshuishoudens in het totaal aantal huishoudens. Daarom kan een verschuiving van het leven in koppels naar alleen wonen een blijvend stijgend effect hebben op de vraag naar woningen.

Vanuit een demografisch oogpunt, constateren Mulder & Hooijmeijer (2002) dat er ook twee aspecten binnen de woningmarkt van belang zijn voor de timing en de vorming van het huishouden bij het verlaten van het ouderlijk huis. Dit is 1) de beschikbaarheid van huizen (een huizentekort zal een wachtlijst genereren voor degene die een huis zoeken) en 2) de betaalbaarheid van huizen (een gebrek aan betaalbare woningen zal de toegang tot de woningmarkt belemmeren). Kortom, de manier waarop mensen het ouderlijk huis verlaten en de toegang tot de woningmarkt zijn sterk gerelateerd door factoren als; het motief om het huis te verlaten, de beschikbaarheid van huizen en de (niet) beschikbare middelen die mogelijkheden bieden of eventueel kunnen belemmeren.

Het huis verlaten om met een partner te gaan samenwonen heeft dus invloed op de keuze die wordt gemaakt voor het eerste huis waarin zij gaan wonen. In het onderzoek van Mulder en Hooijmeijer (2002) is dan ook onderscheid gemaakt tussen jongeren die het huis met of zonder partner verlaten. Daarnaast wordt er

onderscheid gemaakt in drie typen huisvesting: onafhankelijk huren, het delen van accommodatie (bijv. een studentenhuus, of koop. Ook hebben ze gekeken in hoeverre de toename van het aantal studerende jongeren invloed heeft op de veranderingen die de afgelopen decennia hebben plaatsgevonden in het verlaten van het ouderlijk huus. Uit het onderzoek blijkt dat deze toename de belangrijkste drijvende kracht is achter de verschuiving in het proces. Daarbinnen blijkt ook het niveau van onderwijs een cruciale rol te spelen in het verhuisgedrag. Hoe hoger het opleidingsniveau, hoe lager de kans dat de jongvolwassene het huus verlaat met partner. Ook heeft het effect op het type huus waarvoor wordt gekozen. Door de vaak lange studietijd en het later binnen stappen van de arbeidsmarkt zijn de studenten eerder geneigd te kiezen voor een gedeelde accommodatie (studentenhuus).

Uit het onderzoek van Stoeldraaijer (2014) blijkt dat tussen 1995 en 2000 het aantal thuiswonende jongeren van 15 tot en met 35 jaar af nam van 1,67 miljoen naar 1,55 miljoen. Daarna steeg dit aantal geleidelijk tot 1,65 miljoen in 2012. Stoeldraaijer (2014) geeft aan dat dit patroon van afname en toename van het aantal thuiswonende jongeren kan verklaard worden door verandering van het totale aantal kinderen en de verandering van de leeftijdsopbouw. Als het aantal jonge kinderen toeneemt, betekent dit ook dat het aantal thuiswonende jongeren groeit. Maar, zo geeft Stoeldraaijer aan in haar onderzoek, gegevens laten zien dat tussen 2008 en 2012 het aantal thuiswonende jongeren toe nam met 4 procent, terwijl de totale bevolking met 1 procent toenam. Relatief meer jongeren blijven dus langer bij hun ouders wonen of zijn iets vaker naar het ouderlijk huus teruggekeerd na enige tijd zelfstandig te hebben gewoond (Van Duin et al, 2013 in Stoeldraaijer, 2014).

Naast het wel of niet hebben van een partner is ook de financiële zelfstandigheid, het hebben van een baan en een vast inkomen, van invloed. (Martins en Villaneuva, 2006; Elsinga, De Jong- Tennekes en Van Der Heijden, 2011 in Stoeldraaijer, 2014). Bij werkloosheid en tijdelijke arbeidscontracten blijven jongeren langer bij hun ouders wonen. De mogelijkheden van jongeren om op zichzelf te gaan wonen worden ook beïnvloed door economische omstandigheden die doorwerken in de financiële posities van jongeren.

Daarnaast is ook de financiële situatie van de ouders van invloed, deze kan zowel een positief als een negatief effect hebben op het uit-huis-gaan van hun kinderen (Laferrère en Bessièrè, 2003; Bugeja-Bloch, 2013 in Stoeldraaijer, 2014). Rijke ouders zijn bijvoorbeeld in staat om hun kind financieel te ondersteunen. Maar als ze in een groot huus wonen, hebben de kinderen vaak een eigen kamer met veel privacy waardoor zij minder geneigd zijn om het ouderlijk huus te verlaten. Aan de andere kant kunnen ouders ook van hun thuiswonende kinderen profiteren, bijvoorbeeld doordat zij de vaste lasten kunnen delen.

#### 4.2.3 TOEPASSING

Er zal worden onderzocht welke factoren van invloed zijn op de keuze van de starter om het ouderlijk huus te verlaten. Gekeken zal worden naar welke veranderingen de doorslag geven om het ouderlijk huus te verlaten en welke veranderingen hier een bijdrage aan leveren of als beperking optreden. Daarnaast zal onderzoek gedaan worden naar de gemiddelde leeftijd en de formatie van het huishouden wanneer men het ouderlijk huus verlaat. Aan de hand van deze hiervoor besproken theorieën zullen enquêtevragen worden opgesteld waarin de respondent kan aangeven wat zijn of haar belangrijkste beweegredenen zijn of zijn geweest om het ouderlijk huus te verlaten. Doormiddel van deze vragen kan antwoord worden gegeven op de onderzoeksvraag; *“Wat zijn de beweegredenen voor jongvolwassenen om het ouderlijk huus te verlaten?”* en *“Op welke leeftijd verlaten de jongvolwassenen het ouderlijk huus gemiddeld?”*. Hiermee kan een beter inzicht worden gegeven op wanneer de vraag op de woningmarkt wel of niet zal toenemen.

## 4.3 HUUR OF KOOP

De keuze voor huur of koop is in eerste instantie een keuze van de starter zelf, maar wordt beïnvloed door verschillende factoren. In deze paragraaf worden deze factoren beschreven, waaronder de invloed van de ouders, het belang van sociale status en het aanbod op de woningmarkt.

### 4.3.1 INVLOED VAN OUDERS

Smits & Michielin (2010) hebben getracht nieuwe inzichten te krijgen in de mate waarin ouders effect hebben op het type en de kwaliteit van de huisvesting van hun kinderen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ouders inderdaad een belangrijke rol spelen in de keuzes die hun kinderen maken. Met name op kinderen die dicht bij in hun ouders wonen, wat in Nederland vaak het geval is, blijken ouders een sterke invloed te hebben (Mulder & Kalmijn, 2006; in Smits & Michielin, 2010).

In het onderzoek van Smits & Michielin (2010) is enkel gekeken naar de waarde en type van het huis en zij stellen daarmee de sociaal economische status van de ouders vast. Verdere gegevens, als spaargeld of waardevolle bezittingen zijn niet mee genomen als factoren in het onderzoek. Spilderman (2000) geeft aan dat het wel degelijk zinvol zal zijn dergelijke factoren mee te nemen in een onderzoek, omdat kinderen niet alleen kunnen profiteren van de sociaal-economische status van de ouders, maar ook van wat zij hebben opgebouwd in het verleden. De reden waarom er in het onderzoek van van Smits & Michielin gekozen is om enkel te kijken naar de waarde en type huis om de sociaal-economische status van de ouders te bepalen is omdat huisvesting een meer robuuste indicator van de socio-economische status van ouderen is dan indicatoren die zijn gebaseerd op de huidige socio-economische positie, omdat het de hele sociaal-economische geschiedenis weerspiegelt.

Ook geven Smits & Michielin (2010) aan dat het niet mogelijk was het niveau van onderwijs van de ouders mee te nemen als indicator, maar dat dit wel een grote rol zou kunnen spelen. Het is echter eerder al bewezen dat opleidingsniveau van de ouders invloed heeft. Mulder & Smits (1999) stelden in hun onderzoek naar de invloed van ouders op hun kinderen op het gebied van huisvesting, dat kinderen van hoogopgeleide ouders met een hogere sociaal-economische status eerder geneigd zijn om een huis te kopen dan anderen. Een oorzaak hier voor is dat kinderen in Nederland, naast hun eigen beschikbare middelen (inkomsten), de middelen van hun ouders kunnen gebruiken bij het kopen van het huis. Uit dit onderzoek blijkt ook dat kinderen van vaders met een eigen bedrijf ook meer kans hebben om huiseigenaren te worden. Met betrekking tot de ouderlijke hulp is er een duidelijke tendens dat kinderen een huis kopen wanneer de ouders van beide partners de middelen hebben om te helpen, dan wanneer de ouders van slechts één partner dit hebben. Naast de beschikbare middelen is het belangrijk om andere factoren niet buiten beschouwing te laten. De normen en waarden die kinderen mee krijgen van hun ouders en de verwachtingen die ouders hebben bij hun kinderen kunnen ook zeker invloed hebben op de keuze voor huur of koop.

### 4.3.2 OVERIGE FACTOREN

Ongeacht de invloed van ouders is de keuze voor koop of huur ook afhankelijk van de beschikbare financiële middelen en andere factoren. Wanneer men gaat huren is dit in de meeste gevallen het gevolg van een tekort aan financiële middelen of omdat ze het financiële risico om een woning te kopen te groot vinden. Kopers daarentegen zien kopen als financieel gunstig en vinden het kopen van een woning een goede manier van sparen en investeren (Boumeester, 2004). Daarnaast zien kopers het als voordeel omdat de woning naar wens kan worden aangepast (Dijkhuis-Potgieser, 1984). Volgens Dol en Boumeester (2008) wordt de intentie om te kopen versterkt door de normen die jong volwassenen hebben: huren hoort bij de levensfase dat er nog allerlei veranderingen in zowel relaties als banen optreden, en kopen hoort bij de levensfase dat men in een meer stabiele levensfase is aankomen.

Companen (2012) sluiten hierop aan; de verschillen in achtergronden van de starters zijn te groot om te spreken over een eenduidige groep. Levensfase, woonsituatie, inkomenspositie en de mogelijkheid eigen

spaargeld aan te wenden bij de aankoop van een woning spelen een belangrijke rol bij de wensen en mogelijkheden van starters. Daarnaast is ook de toegang tot de woningmarkt van belang. Daalhuizen et al. (2011) geven in hun onderzoek aan dat jongeren die binnen hun eigen regio verhuizen vaker toegang zullen hebben tot sociale huurwoningen, vanwege hun sociaal economische binding. Ook zullen zij beschikken over meer of betere kennis over het beschikbare aanbod aan goedkopere huizen, terwijl dit voor nieuwkomers minder toegankelijke informatie is. Hierdoor zouden ook jongeren met lage inkomens kunnen slagen op de lokale woningmarkt.

#### 4.3.3 TOEPASSING

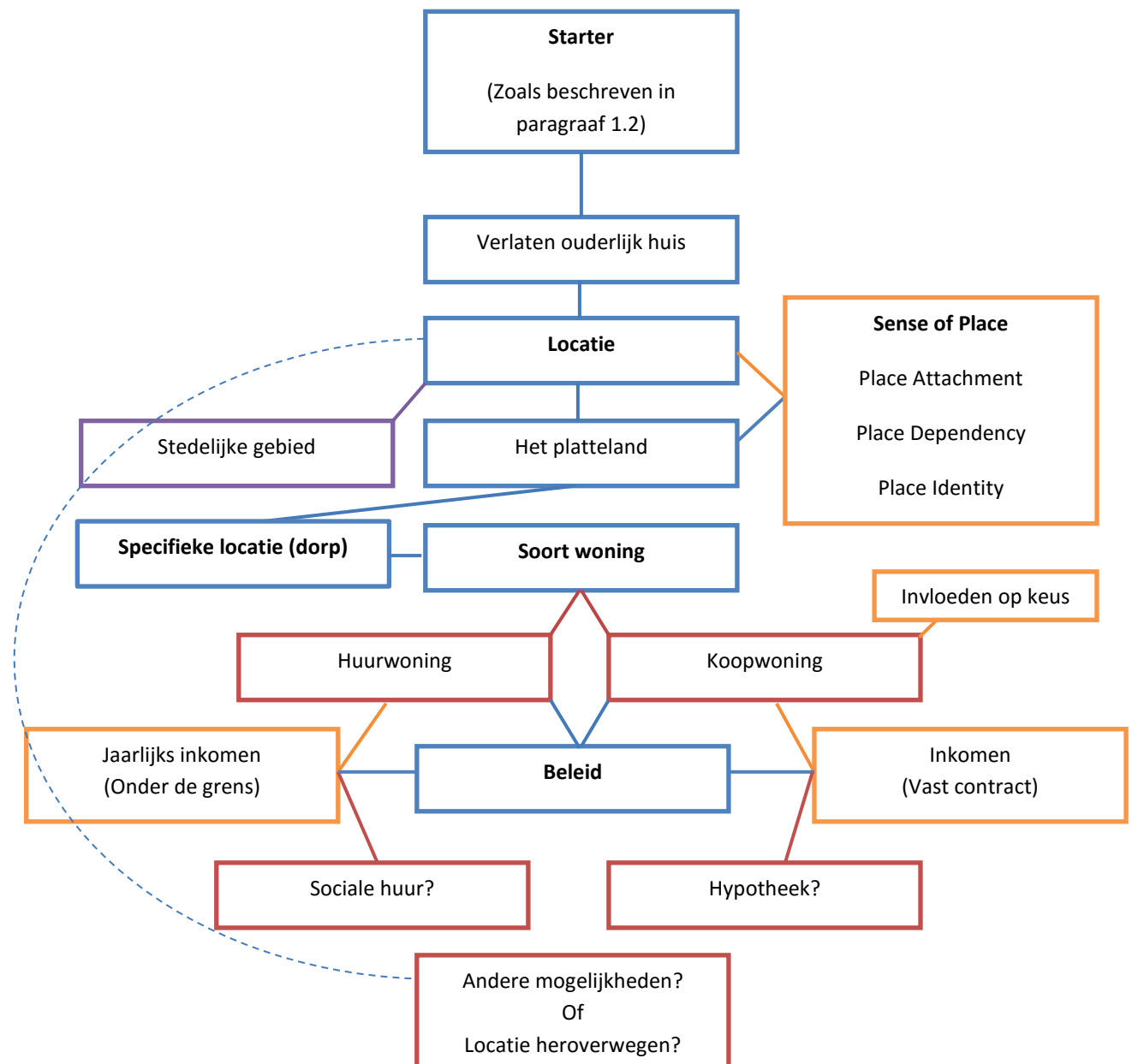
Doormiddel van een enquête zullen de hiervoor theorieën getoetst worden en zal er onderzoek worden of deze theorieën een verklaring bieden voor het gedrag van de jongvolwassenen in de gemeenten Werkendam en Woudrichem. De keuze voor huur of koop zal worden voorgelegd aan de respondenten om te een beter beeld te krijgen van de gemiddelde voorkeur van de starters. Daarnaast zal doormiddel van vragen onderzocht worden waaruit deze voorkeur kan worden verklaard. De respondent zal zijn of haar voorkeur aangeven doormiddel van een meerkeuze vraag. Daarna zal de respondent gevraagd worden zijn keuze te verklaren. Om de invloed van ouders te kunnen bepalen zal de respondent aan dienen te geven in welk soort huis hij of zij is opgegroeid en of dit zijn of haar keuze heeft beïnvloed of zal beïnvloeden. Er zal daarnaast gevraagd worden naar het inkomen en leeftijd en de leeftijd waarop men verwacht op zichzelf te gaan of op zichzelf is gegaan. Er zullen verschillende factoren worden verbonden aan het zoeken naar een zelfstandige woning; samenwonen, leeftijd, werk, beschikbaarheid van een woning en persoonlijke redenen. Op deze manier kan worden bepaald in welke levensfase men besluit op zoek te gaan naar een zelfstandige woning.



## 4.4 CONCEPTUEEL MODEL

In dit conceptueel model zal worden weergegeven welke stappen de starter doorloopt wanneer hij of zij een eigen huis wil gaan betrekken. Er worden in dit proces verschillende keuzes gemaakt, die in dit model zullen worden doorlopen. Dit conceptueel model is gebaseerd op de verschillende theorieën die zijn aangehaald in dit hoofdstuk. De eerste keuze die de starter maakt is de keuze om het ouderlijk huis te verlaten. Vervolgens zal de starter gaan nadenken over de locatie waar men zich wil vestigen. De keuze tot een bepaalde locatie is volgens de gestelde theorieën afhankelijk van verschillende factoren, die vallen onder het construct 'sense of place'. De mate van verbondenheid zal een invloed hebben op deze keuze.

Uiteindelijk is deze keuze echter afhankelijk van de daarop volgende stappen. Wanneer het aanbod op de gewenste plek voldoende zou zijn zal de starter zich daar vestigen. Wanneer dit echter niet het geval is zal de starter de stappen opnieuw moeten doorlopen en zal men moeten inleveren op bepaalde wensen, dit kan zijn de gewenste locatie of het type huis. Wanneer er ingeleverd wordt op de wensen die de starter heeft op het gebied van locatie zal de starter mogelijk uitwijken naar een andere locatie binnen het landelijke gebied of in het uiterste geval naar het stedelijke gebied.



#### 4.5 WETENSCHAPPELIJKE RELEVANTIE ONDERZOEK

Eén van de vragen die in dit onderzoek centraal staat is de vraag of verbondenheid, afhankelijk en de mate van identificatie met een woonplaats invloed heeft op de keuze die starter maken wanneer zij kiezen voor een woonplaats. Doormiddel van kwantitatief onderzoek zal er mogelijk een verband aangetoond kunnen worden tussen de keuze om ergens te wonen en de mate waarop een persoon onder andere verbonden is met deze plaats. Dit verband zal al dan niet aangetoond worden doormiddel van het uitvoeren van een enquête onder de jongvolwassenen in de gemeenten Werkendam en Woudrichem. Aan de hand van de uitkomsten van de enquête kan er worden vastgesteld of er van een dergelijk verband sprake is in deze gemeenten en zullen de theorieën over 'sense of place' worden getoetst onder de jongeren in de gemeente Werkendam en Woudrichem.

Over de keuze die de starter maakt om het ouderlijk huis te verlaten en in welke formatie wordt ook gesproken in verschillende theorieën. Aan de hand van dit onderzoek kan worden bepaald of de jongvolwassenen in het onderzoeksgebied voldoen aan de verwachtingen en resultaten uit de onderzoeken waarin deze theorieën worden aangehaald.

## 5. HUIDIGE SITUATIE OP DE WONINGMARKT

### 5.1 DE NEDERLANDSE WONINGMARKT

Wanneer men de woningmarkt wil betreden kan men kiezen voor een huurwoning of een koopwoning. Zoals eerder al beschreven is het krijgen van een sociale huurwoning mogelijk wanneer men voor een langere tijd is ingeschreven bij een woningcorporatie. De gemiddelde wachttijd hiervoor is 4 jaar. Wanneer men kiest voor het kopen van een woning stuit men op een ander probleem; het krijgen van een hypotheek. Dit is volgens het huidige beleid lastig voor koopstarters. Sinds 2011 hanteren banken en verzekeraars strengere regels bij het afsluiten van nieuwe hypotheekleningen, vanwege aanscherping van de normen aangaande hypothecaire kredietverlening. Dit kondigde kabinet Rutte I aan in 2010. Dit betekent onder andere dat volledig aflossingsvrije hypotheekleningen niet meer worden verstrekt en huizenkopers moeten gedurende de looptijd verplicht minimaal de helft van de waarde van hun woning aflossen. In 2013 heeft kabinet Rutte II de hypotheekregels verder aangescherpt. Vanaf toen geldt onder andere dat de hypotheekrenteaf trek uitsluitend is voor het deel van de lening dat wordt afgelost (Blijie et al., 2013)<sup>2</sup>. Dit kan er toe leiden dat starters noodgedwongen moeten kiezen voor een huurwoning, als zij geen hypotheek verleend krijgen.

Blijie et al. (2013) beschrijven in hun rapport "Wonen in ongewone tijden" de resultaten van het Woononderzoek 2012. Uit het Woononderzoek blijkt dat de crisis waarin de woningmarkt zich bevond, op verschillende vlakken merkbaar was. Het aantal transacties van koopwoningen was sterk teruggelopen en de prijzen van koopwoningen zijn tussen het derde kwartaal van 2008 en 2012 met gemiddeld 16 procent gedaald. Ook de productie van nieuwbouwwoningen is sinds 2010 afgenomen. In 2011 ging het nog maar om 58.000 woningen terwijl dit er 2009 nog 83.000 waren. Inmiddels is de stijging van het aandeel koopwoningen tot stilstand gekomen. Het totaal aantal bewoonde woningen bestaat in 2012 uit 40,7 procent huurwoningen en 59,3 procent koopwoningen. Deze verhouding tussen huur en koop is voor het eerst nagenoeg gelijk gebleven.

In het rapport van Companen (2012) "koopstarters op de woningmarkt" wordt de situatie van koopstarters beschreven op de Nederlandse woningmarkt. Koopstarters worden hier gezien als een belangrijke groep om de koopwoningmarkt te stimuleren. Starters spelen een cruciale rol in de doorstroming op de Nederlandse woningmarkt. Woningeigenaren stromen pas door als zij hun huidige woning hebben verkocht en in de tijd van de economische crisis en stagnatie op de woningmarkt is de rol van starters daarom des te belangrijker. Starters hoeven namelijk niet eerst een woning te verkopen voor zij kunnen kopen. De Tweede Kamer heeft gevraagd om in het Woononderzoek een inventarisatie op te nemen van de hindernissen die starters op de koopwoningmarkt ondervinden en een evaluatie van de verschillende regelingen die er waren en zijn om koopstarters te helpen een woning te kopen.

Het aantal koopstartende huishoudens laat een dalende lijn zien, maar die afname is minder sterk dan de daling in het aantal gekochte koopwoningen. Het aandeel koopstarters op het totaal van de transacties is dus sinds de aanvang van de crisis juist toegenomen. Met andere woorden: de woningen die sinds de aanvang van de crisis verkocht werden, werden vaker gekocht door koopstartende huishoudens. Companen (2012) beschrijven dat het gedrag van koopstarters op de woningmarkt echter regionaal verschilt. Uit de resultaten blijkt dat koopstarters buiten de Randstad op een jongere leeftijd hun eerste koopwoning kopen dan koopstarters in de Randstad.

Het aantal te koop staande koopwoningen met een prijs tot € 200.000 is sinds de aanvang van de economische crisis sterk toegenomen, en daarmee ook het aanbod dat bereikbaar zou moeten zijn voor veel koopstarters. Maar ondanks dit vergrootte aanbod stellen kopers, en dus ook koopstarters, de aankoop van een woning uit. Uit het Woononderzoek blijkt een opmerkelijk verschil tussen het aantal starters dat de wens uitspreekt te verhuizen naar een koopwoning en het aantal starters dat deze wens ook daadwerkelijk uitvoert. Starters

---

<sup>2</sup> Voor meer informatie over de aangescherpte hypotheekregels zie bijlage 2

verhuisden minder vaak naar de gewenste koopwoning, terwijl zij zich dit wel hadden voorgenomen. Ook in de periode voor de economische crisis. Uit de gesprekken met de externe deskundigen en de enquête onder verschillende groepen (potentiële) koopstarters en huurders die hebben afgezien van het kopen van een woning, komt een duidelijk lijn naar voren dat deze belemmeringen voornamelijk liggen op het vlak van:

1. Onzekerheid over ontwikkelingen op de woningmarkt;
2. Financieringsmogelijkheden en betaalbaarheid van koopwoningen en
3. Het aanbod aan goedkope koopwoningen.

(Companen, 2012)

Verschiedende koopstimuleringsinstrumenten en -regelingen hebben tot doel het kopen van een woning mogelijk te maken voor mensen met een krappere beurs. Koopstarters zijn een belangrijke groep die doorgaans aan het criterium, een krappere beurs, voldoet. Hierbij worden door Companen (2012) de instrumenten en regelingen die het beste zijn om aan te haken bij de belemmeringen die koopstarters ondervinden benoemd;

- KoopGarant
- Slimmer Kopen
- Maatschappelijk Verantwoord Eigendom
- BETER Koop
- KoopStart
- Starterslening

Al deze instrumenten / regelingen kennen direct of indirect een korting op de woning, waardoor zij het aanbod van goedkopere koopwoningen bevorderen. Hierbij moet worden aangetekend dat geen van deze instrumenten en regelingen generiek is. Of starters er gebruik van kunnen maken is afhankelijk van de gemeente waar zij een woning willen kopen of van de instrumenten die de verkopende corporatie aanbiedt. Onder andere de starterslening is beschikbaar in de gemeenten Werkendam en Woudrichem. Deze starterslening kan echter niet worden gecombineerd met KoopGarant of andere regelingen, zie paragraaf 6.3.1.

## 5.2 WONINGMARKT IN WOUDRICHEM EN WERKENDAM

### 5.2.1 KOOPWONINGMARKT

Binnen de gemeente Woudrichem en Werkendam zijn de afgelopen jaren verschillende projecten van start gegaan en afgerond om het woningaanbod te vergroten. Tabel 5.1 laat de totaal gereed gemelde woningen zien voor beide gemeenten. Hierin is af te lezen dat het aantal nieuwe woningen in 2014 flink is gestegen. Deze stijging is te verklaren door verschillende projecten in de gemeente Woudrichem en Werkendam die in 2014 zijn afgerond.

TABEL 5.1: TOTAAL GEREEDGEMELDE WONINGEN IN DE GEMEENTE WERKENDAM EN WOUDRICHEM (STATLINE(E), 2015)

Onderwerpen		Totaal gereed gemelde woningen
Gemeente	Jaar	Aantal
<b>Werkendam</b>	2012	10
	2013	27
	2014	231
<b>Woudrichem</b>	2012	27
	2013	48
	2014	124

Binnen deze projecten zijn ook veel starterswoningen gerealiseerd. Dit zijn in de meeste gevallen betaalbare eengezinswoningen. Een aantal van deze projecten zijn al afgerond en sommige de projecten moeten nog van start gaan of zijn nog in ontwikkeling. Deze focus op het realiseren van nieuwe woningen is afkomstig uit de oude woonvisies van de gemeenten. In het interview met Rianne de Graaf (bijlage 90), beleidsmedewerker binnen de gemeente Werkendam kwam naar voren dat de oude woonvisie gericht was op bouwen. *“De oude woonvisie ging echt in op aantallen, het bouwen van nieuwbouw, daar was die woonvisie erg op gericht. Vooral het toevoegen van woningen. En daarin stonden voor ons als gemeente redelijk harde afspraken, zoveel starterswoningen moeten worden toegevoegd in iedere kern en ook tot de woningcorporaties resulteerde dat in prestatieafspraken, dat iedere woningcorporaties in bepaalde kernen starterwoningen mocht realiseren of toevoegen.”* (Graaf, 2015). Voor de projecten binnen de gemeente Werkendam en Woudrichem, zie bijlage 89. In de nieuwe woonvisie zal de focus meer liggen op de kwaliteit van woningen, in paragraaf 6.2 zal hier verder op in worden gegaan. In deze nieuwe woonvisie wordt ook verder in gegaan op de huidige situatie op de woningmarkt in de gemeente Werkendam en Woudrichem, ook dit zal beschreven worden in paragraaf 6.2.

De projecten zijn in handen van verschillende ondernemende partijen. Hierdoor verschilt ook de aanpak van ieder project. Zo maakt de Woonlinie, één van de drie woningcorporaties in het onderzoeksgebied, in een aantal projecten gebruik van het concept woonmatch. Rianne de Graaf legt het principe uit van dit concept; *“Het principe is dat ze een lap grond hebben en ze hebben een aantal die ze weg kunnen zetten. En dan gaan ze aan de mensen vragen die geïnteresseerd zijn; waarin wil jij wonen. Is dit een tweekaper of een hoekwoning bijvoorbeeld. En zij proberen daarin een match te vinden. Zo van ja, welke mensen en wensen hebben we en wij gaan kijken of dat weggezet krijgen.”* Margriet Gruiters (voor het interview zie bijlage 92), werkzaam bij de woningcorporatie Woonlinie legt het woonmatch principe als volgt uit: *“Daar gaat het om een basiswoning, die eigenlijk vrij sober en doelmatig is en niet te groot qua maten is waardoor je een aantrekkelijke prijs voor starters en jonge gezinnen kunt vragen. Maar er zijn wel een hele hoop uitbreidingsmogelijkheden, zoals verlengen en verbreden. Waardoor ze ook voor andere doelgroepen geschikt worden.”* Niet voor ieder project is dit echter mogelijk. Op sommige plaatsen is het bestemmingsplan in zo een mate gedetailleerd dat er weinig mogelijkheid is voor flexibiliteit aldus Jan van Soest (2015). *“Maar dat is ook de lering geweest vanuit de crisis voor de gemeente, van je maak je bestemmingsplannen als je blijft niet te star, anders kan je je werk weer opnieuw gaan doen. Want op het moment dat je met een bestemmingsplan bezig bent weet je niet precies wat er over 5 jaar zal gaan spelen en wat er kan veranderen in wat er nodig is.”* (Graaf, 2015). De projecten waar dit wel is toegepast zijn Den Doorn in Almkerk en de Werkense Polder in Werkendam.

In de toekomst zullen de corporaties zich echter niet meer bezig houden met het realiseren van nieuwbouw van koopwoningen. Vanuit de nieuwe woningwet wordt aangegeven dat de corporaties zich moeten focussen op de huurmarkt. Woningcorporaties moeten zich dus vooral bezig houden met hun kerntaak: betaalbare woningen bouwen voor mensen met een smalle beurs (Rijksoverheid(B), 2015).

### 5.2.2 HUURWONINGMARKT

Om een beeld te krijgen van de huidige huurwoningenmarkt zijn de drie woningcorporaties benaderd; Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. Deze drie corporaties zijn aangesloten bij een overkoepelende organisatie; de Woongaard. Dit betekent dat de huurder zich kan inschrijven bij deze overkoepelende organisatie en daarmee het woningaanbod van niet alleen de drie organisaties maar ook van andere organisaties kan bekijken en hierop kan reageren. Ivo Brans (2015) (bijlage 92, werkzaam bij Woonservice Meander, verteld hierover: *“Er is hierdoor een enorme schaalvergroting opgetreden. Wat wij daar concreet van merken is een afname van de zoek tijd. Mensen vinden iets sneller een woning. Omdat het gebied waar ze terecht kunnen veel groter is.”* Op de vraag of ze merken dat mensen sneller de keus maken om in een andere woonplaats te gaan wonen zegt hij dat dat wel een voorzichtige conclusie is die je kunt trekken, er zijn alleen geen harde cijfers van. Want daar draait het systeem te kort voor, het draait pas een jaar. Ze merken zelf wel dat ze meer mensen krijgen vanuit Gorinchem, wat voor die tijd niet zo was. Want dan moesten de mensen uit Gorinchem zich in twee regio's inschrijven. Ook hopen ze dat het aantal urgenties zal afnemen.

Kees Biesheuvel (voor het interview, zie bijlage 92), directeur van de Woonstichting Land van Altena vertelde over het onderscheid tussen de wachttijd en de zoek tijd als reactie op het mogelijke probleem van de starter op de huurmarkt. Hij geeft aan dat hij nauwelijks problemen ziet voor de starters die zich inschrijven. In het onderzoekstelsel worden twee dingen gemeten, de wachttijd en de zoek tijd. Iemand kan bijvoorbeeld al jaren zijn ingeschreven, maar dat betekent niet dat zijn of haar actieve zoek tijd net zo lang is. Nu het zoekgebied veel groter is zijn ook de kansen voor de starter groter.

Het aanbod op de huurwoningenmarkt is te eenzijdig; het bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Terwijl er juist een stijging van het één en twee persoonshuishoudens wordt verwacht (Graaf, 2015). Dit wordt tevens aangehaald in de nieuwe Regionale Woonvisie, zie paragraaf 6.2. Maar, zo stelt Kees Biesheuvel, er zijn daarentegen ook eengezinswoningen die geschikt zijn voor deze huishoudens. En ook de nieuwbouw eengezinswoningen blijven goed verkopen. Volgens Ivo Brans is er naast het grote aanbod van deze woningen ook nog steeds vraag naar deze woningen. De kleine (tijdelijke) woningen die Woonservice Meander in de voorraad heeft verhuren slechter. Volgens Ivo heeft het meer te maken met de mensen en de regio; *“Ik denk dat het te maken heeft met de structuur van deze regio en de mensen. En dat de mensen hier meer zoiets hebben van je moet een groot huis hebben met veel grond. Eengezinswoningen zijn we altijd zo kwijt. Ik denk ook dat het probleem meer zit in de betaalbaarheid van de woning in plaats van de grootte van de woning. Ik denk dat als ik hier een appartementencomplex zal bouwen, zoals ze bijvoorbeeld in Breda ook staan, die raken we aan de straatstenen niet kwijt. De kleine appartementjes die we hebben, verhuren we ook wel, maar het animo is een stuk minder.”* Eengezinswoningen zijn er in overschot, maar dat is juist passend voor deze regio.

Woningcorporatie Woonlinie heeft echter starterswoningen in de voorraad en zien geen problemen in het verhuren daarvan. Ondanks dat het grootste gedeelte van hun voorraad ook uit eengezinswoningen bestaat hebben zij ook woningen van klein formaat die enkel geschikt zijn voor een of twee persoonshuishouden. Woonlinie richt zich heel specifiek op het labelen van woningen; *“Bijvoorbeeld in Woudrichem een soort van 70tjg jaren galerij flat idee, daar hebben we 7 woningen op de begane grond en 7 woningen op de 1<sup>e</sup> verdieping, met van die oude plattegrondjes; aparte keuken, 1 slaapkamer en een balkonnetje. Daar woonde eerst senioren, maar zij hebben een plaats gekregen in het nieuwe woonzorg complex in Woudrichem. En die woningen zijn toen klaar gemaakt voor starters. De jongeren die voor het eerst de woningmarkt op komen. Er zit ook een andere huurprijs aan.”* (Gruiters, 2015).

## 6. BELEIDSKADER

Van belang voor dit onderzoek is om duidelijk in kaart te brengen wat het huidige beleid is in de woningmarkt, in het bijzonder gericht op starters. Eerst zal er gekeken worden naar het nationale beleid, vervolgens zal er meer toegespitst worden op het beleid van de woningcorporaties en de gemeenten.

### 6.1 NATIONAAL BELEID

#### 6.1.1 NOTA WONEN

*“Kwaliteit kunnen kiezen betekent dat er voldoende woningen en woonmilieus zijn in de steden, in de dorpen, in het groen, aan en op het water, passend bij de wensen van mensen.”* (Ministerie van VROM, 2000, p.2). De nota Wonen (Mensen, Wensen, Wonen, in het regeerakkoord aangekondigd als de beleidsnota ‘Wonen in de 21<sup>e</sup> eeuw’) gaat over het woonbeleid in Nederland voor de komende tien jaar met een doorkijk naar de decennia die daarop volgen. Figuur 6.1 geeft een schematische weergave van waar deze Nota voor staat. De regering probeert met deze nota in te spelen op de veranderende samenleving en de onzekerheden waar overheden mee te maken kunnen krijgen. Maar bovenaan staat dat de burger centraal staat en het gaat om kwaliteit; de wensen van de mensen.

FIGUUR 6.1: SCHEMATISCHE WEERGAVE NOTA WONEN (MINISTERIE VAN VROM, 2000)

één motto	drie principes	vijf kernthema's
de burger centraal: mensen, wensen, wonen	<ul style="list-style-type: none"><li>• meer keuzevrijheid</li><li>• aandacht voor maatschappelijke waarden</li><li>• betrokken overheid en een beheerste marktwerking</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten</li><li>• kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities</li><li>• wonen en zorg op maat bevorderen</li><li>• stedelijke woonkwaliteit verbeteren</li><li>• groene woonwensen faciliteren</li></ul>

De toenmalige minister Pronk van het ministerie van VROM beschrijft in het voorwoord van de nota de mogelijke veranderingen van de maatschappij en schrijft dat niemand natuurlijk precies weet hoe we in 2030 zullen wonen. Ook geeft hij aan dat meer individuele keuzevrijheid voor de burger een logisch uitgangspunt van beleid is. Maar wel binnen de randvoorwaarden van sociale rechtvaardigheid en verantwoordelijkheid. En daar zit de kern van de nota Wonen. Keuzevrijheid en kwaliteit zijn de dominante drijfveren van burgers. De behoefte aan productdifferentiatie en aan identiteitsbeleving (individueel en in groepen) groeit. Daar moet ruimte voor zijn. Het concept Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zou hier goed op aan kunnen sluiten, hiermee kan de burgers veel vrijheid gegeven worden. Dit concept zal later in dit hoofdstuk uitgebreid beschreven worden.

#### 6.1.2 HET WOONAKKOORD

In 2013 zijn er afspraken gemaakt betreffende de woningmarkt in Nederland die staan beschreven in een kamerbrief van minister Blok voor Wonen en Rijksdienst (2013). Onder deze afspraken wordt het woonakkoord verstaan dat gesloten is tussen het kabinet, D66, ChristenUnie, SGP en de coalitiepartijen is 2013. Hierin staan de voorgenomen plannen om de woningmarkt aan te pakken en de problemen die zich er voordoen met maatregelen en noodzakelijke hervormingen op te lossen. In de brief wordt aan gegeven dat onder invloed van de economische crisis de Nederlandse woningmarkt in zwaar weer verkeert. De doorstroming is minimaal in zowel de huur en koopmarkt; de mensen verhuizen niet en het consumentenvertrouwen is laag.

Er is een overeenstemming in het kabinet en andere partijen bereikt over de aanpak van de problemen op de woningmarkt, er zal een samenhangend pakket van afspraken worden gemaakt. Het gaat om een samenhangend pakket dat zich richt op de volle breedte van de woningmarkt (huur, koop en bouw) en zorgt voor de noodzakelijke doorstroming en dynamiek.

Het pakket voor de woningmarkt bestaat uit vier pijlers:

1. Het aanjagen van (duurzame) investeringen
2. Een evenwichtige aanpak op de huurmarkt
3. Meer ruimte voor kopers
4. Zorg voor kwetsbare groepen op de woningmarkt

Eén van de belangrijkste pijlers voor dit onderzoek is de evenwichtige aanpak van de huurmarkt. Minister Blok laat in de brief duidelijk naar voren komen dat het beleid erop gericht blijft om sociale huurwoningen beschikbaar te laten komen aan die mensen voor wie de woningen bedoeld zijn. Dit scheefwonen is met inkomensafhankelijke huurverhogingen bestreden, maar de maximale huurverhogingen worden lager. Deze inkomensafhankelijke huurverhogingen worden in de brief beschreven: voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614, - geldt een maximale huurverhoging van 1,5 procent boven inflatie, inkomens tussen 33.614, - en € 43.000, - krijgen maximaal een huurverhoging van 2 procent (was 2,5 procent in het Regeerakkoord) boven inflatie en inkomens boven € 43.000, - krijgen te maken met maximaal 4 procent boven inflatie. Huurders die na inkomensafhankelijke huurverhoging geconfronteerd worden met een inkomensdaling krijgen huurverlaging.

De belangrijkste maatregelen van het woonakkoord (Blok, 2013) die betrekking hebben op het onderzoek zijn:

- De huren stijgen, boven de inflatie, geen 6,5 procent, maar maximaal 4 procent. De precieze percentages hangen af van het inkomen.
- Mensen kunnen een tweede hypotheeklening afsluiten tot de helft van de waarde van de woning en een looptijd van 35 jaar. De rente van die tweede lening kan niet van de belasting worden afgetrokken.
- Er komt 50 miljoen euro vrij voor een speciaal fonds voor startersleningen (voor meer informatie zie paragraaf 6.3.1)
- De huurhoogte wordt niet gekoppeld aan de WOZ-waarde. Punten blijven de huur bepalen.
- Het wordt aantrekkelijker gemaakt om lege kantoorpanden om te bouwen tot woonruimte (dit sluit aan met het CPO, zie paragraaf 6.3.2)

In het artikel *De praktische gevolgen van het woonakkoord* door Dohmen (2013) wordt beschreven wat deze maatregelen betekenen voor de huurders en kopers in Nederland;

- Wie een nieuwe hypotheek afsluit, moet deze nog steeds binnen dertig jaar volledig en in jaarlijkse termijnen aflossen om in aanmerking te komen voor aftrek van hypotheekrente.
- Het is mogelijk om daarnaast een tweede lening, zonder aftrek, af te sluiten, waarmee een deel van die verplichte aflossingen wordt betaald. Dit heeft twee gevolgen: de maandlasten zijn de eerste jaren lager (10 tot 20 procent), en aan het eind van de looptijd wordt er een schuld opgebouwd van de helft van de aanschafwaarde van het huis. Rente over die schuld is niet aftrekbaar. Een dergelijke constructie is niet verplicht. Kopers die kiezen voor een annuïtaire hypotheek zonder tweede lening kunnen dat.
- Huurders in een sociale huurwoning met een bruto jaarinkomen van 33.614 euro tot 43.000 euro krijgen een maximale huurverhoging van 2 procent bovenop de inflatie (circa 2,5 procent). Aanvankelijk zouden de huren voor deze groep 0,5 procent punt meer stijgen



- Huurders in een sociale huurwoning met een bruto jaarinkomen van 43.000 euro of meer krijgen een maximale huurverhoging van 4 procent bovenop de inflatie. Aanvankelijk zouden de huren voor deze groep met 6,5 procent stijgen.
- Scheefwoners die met een huurverhoging worden geconfronteerd maar vervolgens minder inkomen hebben (bijvoorbeeld door verlies van werk of arbeidsongeschiktheid) krijgen huurverlaging.
- De maximale huur blijft gebaseerd op het zogeheten woningwaardestelsel, waarbij aan de hand van punten wordt bepaald hoeveel huur gevraagd mag worden. Dit geldt ook voor huurders die meer dan 43.000 euro bruto verdienen.

Uit deze afspraken komt naar voren dat het probleem scheefwonen wordt aangepakt en doormiddel van huurverhogingen wordt tegengegaan, waardoor er meer ruimte is in het aanbod van sociale huurwoningen voor mensen waar deze woningen voor zijn bedoeld.

De maatregelen bevorderen de doorstroming op de woningmarkt en zorgt ervoor dat woningcorporaties beter op de regionale situatie kunnen inspelen. Dit betekent dat er ook voor de starter mogelijk meer ruimte is op de woningmarkt wanneer zij een sociale huurwoning willen betrekken

Om te zien hoe deze maatregelen doorgevoerd zijn door de lagere overheden en wat de daadwerkelijke invloed is op de woningmarkt zal er in de volgende paragrafen gekeken worden naar het beleid van de gemeenten Woudrichem en Werkendam en de woningcorporaties die in deze gemeenten opereren.

### 6.1.3 WONINGWET

In 2015 is een nieuwe Woningwet opgesteld die in het bijzonder voor de woningcorporaties veranderingen met zich mee brengt. Een aantal hoofdlijnen van deze nieuwe wet zijn;

Bouwen betaalbare huurwoningen: Woningcorporaties moeten zich vooral bezig houden met hun kerntaak: betaalbare woningen bouwen voor mensen met een smalle beurs.

Strengere regels voor commerciële projecten: Corporaties moeten maatschappelijke activiteiten scheiden van commerciële activiteiten. Reden: voorkomen dat corporaties in commerciële projecten stappen die, als het mis gaat, ten koste kunnen gaan van huurders.

Prestatieafspraken met gemeenten en huurders: Gemeenten en huurdersorganisaties krijgen meer invloed op het beleid van corporaties. Deze 3 partijen zullen elk jaar afspraken over het aantal te bouwen woningen maken. Deze prestatieafspraken zijn nog niet gemaakt tussen de gemeenten en de drie corporaties, zo blijkt uit de interviews met deze partijen. Ook kon er nog geen duidelijkheid gegeven worden over welke richting deze afspraken zullen gaan krijgen.

Passende toewijzing: Woningcorporaties moeten 80% van hun voorraad aan betaalbare woningen toewijzen aan huishoudens onder een bepaalde inkomensgrens.

(Rijksoverheid(B), 2015)

## 6.2 BELEID GEMEENTEN EN WONINGCORPORATIES

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben samen met de woningcorporaties Land van Altena, Stichting Woonlinie en Woonservice Meander een gezamenlijke woonvisie opgesteld voor het Land van Heusden en Altena. De regionale woonvisie heeft tot doel om een woonklimaat te realiseren dat past bij de woon en leef ambities van alle (toekomstige) bewoners van het Land van Heusden en Altena en dient als basis voor een regionale woonagenda en prestatieafspraken (Hagen & van Eldonk, 2015).

In de woonvisie wordt de nadruk gelegd op het kwalitatieve en het kwantitatieve aanbod op de woningmarkt. Er wordt erkend dat er altijd verschil is tussen vraag en aanbod en dat dit verschil zowel kwantitatieve kenmerken (er zijn woningen teveel of te weinig) als kwalitatieve kenmerken (de woningen passen beter of minder goed bij de vraag, waardoor mensen wegtrekken of genoeg nemen met een mindere oplossing) heeft. Om de voorraad kwalitatief te laten aansluiten op de vraag wordt er gewerkt met vijf bouwstenen (Hagen & van Eldonk, 2015).

#### 1. Mensen (menskracht, denkkraft, moraal)

De combinatie van normen/waarden, ondernemerschap, arbeidsmoraal en opleiding bepalen de woon-en leef ambities van de bevolking. Er wordt in de woonvisie gebruik gemaakt van een leefstijlmodel, waarin vier verschillende soorten leefstijlen worden onderscheiden. Er wordt geconstateerd dat de onderliggende drijfveren van de bevolking van Land van Heusden en Altena vooral groepsgericht en enigszins introvert gekleurd zijn. Het gaat hier om waarden als ontmoeting, verbondenheid, betrokkenheid, hulpvaardig, fatsoen, privacy, warmte, respect, verdraagzaamheid en presteren. In het Land van Heusden en Altena heeft men meer aandacht voor de gemeenschap, het geloof, het gezinsleven, ondernemerschap, het land en de ruimte.

#### 2. Leefomgeving (natuur, historie, gemeenschap)

Voor deze bouwsteen wordt er onder gekeken naar ruimtelijke kenmerken van het land van Heusden en Altena. Het wordt gezien als een eiland dat aan de rand ligt van economisch krachtige gebieden met veel werkgelegenheid, voorzieningen en grote woonwijken. Op dat eiland liggen dorpen en kleine plaatsen waar een sterke onderlinge betrokkenheid is. En waarin de burger de gemeenschap zoekt waar hij/zij zich thuis voelt. Het Land van Heusden en Altena heeft het in zich om door veelkleurigheid op veel verschillende vlakken, zoals geloof, veel mogelijkheden te bieden aan mensen om zich thuis te voelen. De woonvisie beschrijft dat deze positie ook leidt tot een hoger niveau van zelfvoorzienendheid. Men lost de vraagstukken graag zelf op, binnen de eigen gemeenschap. Dit sluit heel goed aan op de participatiesamenleving, mits daar voldoende ruimte voor wordt geboden.

Ook wordt er beschreven dat in de toekomst de positionering van het Land van Heusden en Altena alleen maar krachtiger wordt. De nabij gelegen economische kerngebieden worden sterker en daarmee groeit ook de aantrekkingskracht van de gebieden die in die invloedssfeer liggen; waaronder het land van Heusden en Altena. De A27 wordt verbreed, waarmee de interactie met buiten verder zal toenemen. De steden worden stedelijker, maar ook in 2030 zou een groot deel van de bevolking niet in steden willen wonen, ook al is het voorzieningenniveau daar hoger. De steden zouden niet de sociale context, de geborgenheid, de kleinschaligheid, de relatie met de natuur en het landelijke leven bieden die het woongebied in het Land van Heusden en Altena wel te bieden heeft.

Daarbij wordt ook erkend dat het land van Heusden en Altena de 'best of both worlds' is. Het Land van Heusden en Altena ligt als gebied dicht bij hoogwaardige werkgelegenheidsconcentraties. Dus als men behoefte heeft aan de kwaliteiten die voor het wonen in het Land van Heusden en Altena aanwezig zijn, dan kan men zich hier nestelen zonder dat de werkfunctie in gevaar komt. Jongeren zijn groot geworden in een duurzame gemeenschap, waar gewoond, gewerkt, gerecreëerd kan worden en waar voldoende ruimte is geweest voor ontplooiing en ondernemerschap. Daarom zouden de jongeren die er zijn opgegroeid niet snel geneigd zijn het gebied te verlaten.

Er wordt echter wel aangegeven dat het besef om deel uit te maken van het Land van Heusden en Altena onder de inwoners nog niet zo sterk ontwikkeld is. Maar dat wanneer de regio zich nadrukkelijker als interessante woon-, werk- en toeristische regio op de kaart gaat zetten, de beleving van een gezamenlijke identiteit verder zal toenemen.

Om die duidelijke en krachtige uitstraling naar buiten te behouden, moeten de expliciete kwaliteiten van de regio behouden en versterkt worden. Het betreft hier geen grootschalige uitbreiding, maar organische ontwikkeling, kleine aantallen, veel zelfbouw of samen met een groep, en veel differentiatie. In de interviews met de gemeente Woudrichem en Werkendam kwam naar voren dat de nadruk in het verleden voornamelijk lag op het bouwen van nieuwbouw. Er zijn in het verleden op meerdere plaatsen in de regio projecten opgezet, waarmee het woningaanbod is uitgebreid (zie hoofdstuk 5). “Dat beeld van bouwen, bouwen, bouwen is eigenlijk steeds meer gaan opschuiven. Het ging eerst enkel om kwantitatief, het aantal woningen. Maar we gaan steeds meer dat de kwantiteit niet meer de maatstaf is, maar de kwaliteit van de woningen, is die multi functioneel, is die levensloop bestendig, duurzaamheid?” (Soest, 2015). Hiermee geeft Jan van Soest, beleidsmedewerker binnen de gemeente Woudrichem, aan dat het woningaanbod niet meer versterkt zal worden doormiddel van nieuwbouw, maar dat het in de toekomst zal gaan om transformatie en herstructurering. Hierbij wees hij op de mogelijkheid voor burgers om zelf met initiatieven te komen, in het kader van burgerparticipatie (het volledige interview is opgenomen in bijlage 90).

### 3. Woningen (voorraad, bouwgrond, plancapaciteit)

In de woonvisie wordt benoemd dat de woningvoorraad in het land van Heusden en Altena er goed bij staat. Iedereen in het Land van Heusden en Altena kan goed en betaalbaar wonen. De leefbaarheid is hoog. Maar, zo wordt ook beschreven, de voorraad wijkt steeds meer af van de woningvraag. De woningvoorraad is gebouwd voor gezinnen en 90% van de woningvoorraad bestaat uit grondgebonden woningen en waar dit in het verleden het juiste aanbod was, strookt dit niet meer met de huidige vraag. In de toekomst zal bijvoorbeeld het aantal één en twee persoonshuishoudens stijgen (Graaf, 2015). Omdat een woning veel langer meegaat dan de wijzigingen in de bevolkingssamenstelling, is het sleutelen aan het bestaande vastgoed misschien wel de eerste oplossingsrichting om de voorraad beter op de vraag aan te laten sluiten volgens Hagen & van Eldonk (2015). Zo zullen er nu en in de toekomst huizen wordt gebouwd die mee gaat met de veranderingen in een huishouden. De nadruk zal liggen op de kwaliteit en de multifunctionaliteit van de woning. Deze woningen kunnen meerdere generaties mee (Soest, 2015).

Er is geen sprake van grote scheefheid (mensen die te duur of juist te goedkoop wonen, zie figuur 6.2), maar de vraag naar goedkope woningen neemt wel toe. Er wordt geconstateerd dat er een toenemende behoefte is aan kleinere en goedkopere (en wellicht tijdelijke) woningen. Ook daarvoor kan de bestaande voorraad een dienst bewijzen. Een grote woning van €750 huur is ook 3 kamers van €250,-huur. Deze transformatie kan niet overal, maar vast wel op diverse plekken in het Land van Heusden en Altena. Daarmee wordt de ruimte in de voorraad aan de onderkant vergroot, zonder dat het gepaard gaat met grote investeringen. De behoefte aan tijdelijke vormen van wonen neemt in de hele samenleving toe. Er wordt hier een voorbeeld gegeven van de leegstand in (voormalige) verzorgingshuizen, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Dit kan mogelijkheden bieden om tegemoet te komen aan de woningvraag van kleinere huishoudens met beperkte kapitaalcracht.

**FIGUUR 6.2: VERDELING WONINGEN IN LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA (CENDRIS, 2015; IN HAGEN & VAN ELDONK, 2015)**

Land van Heusden en Altena	goedkoop		middelduur		duur		totaal
	huur	koop	huur	koop	huur	koop	
Beneden modaal	7%	4%	2%	5%	0%	3%	21%
Modaal	8%	6%	2%	12%	0%	9%	37%
1,5 x modaal	3%	2%	1%	8%	0%	9%	23%
2 x modaal	1%	1%	0%	4%	0%	6%	12%
2,5 x modaal of hoger	0%	0%	0%	2%	0%	5%	8%
Grand Total	19%	13%	4%	31%	0%	32%	100%
goedkope scheefheid	4%						
dure scheefheid	2%						

Geconstateerd is dat er behoefte is en gaat ontstaan aan andere woonvormen die de populatie van de toekomst beter gaan bedienen. *“Het aantal één en twee persoon huishoudens zal heel sterk stijgen, naast het grotere aandeel van ouderen, vergrijzing. Daar zal je een op maat gesneden woningvoorraad of althans kernvoorraad voor moeten hebben”* (Soest, 2015). Met de woonvisie wordt daar op ingespeeld, deze groep zal dus niet altijd op zoek zijn naar een eengezinswoning, er zal daarom een meer passend aanbod moeten komen.

En in dit aanbod zal ook mogelijk iedere starter betere kansen krijgen op de woningmarkt. Maar zo benoemt Jan van Soest; *“In het verleden waren er startersprojecten, waarin in ieder geval belangrijke taak lag om met name de jongeren binnen de kern vast te houden. Nu is het meer is het meer het vraagstuk van of de woningvoorraad aansluit op de toekomstige ontwikkelingen.”* De nadruk zal dus ook gelegd worden op woningen die kwalitatief beter zijn en die geschikt zijn voor meerdere generaties.

#### 4. Communicatie en informatie

Goede communicatie met de bevolking is essentieel. En deze communicatie moet niet bevoogdend zijn, maar wel heel informatief en verbredend. In de woonvisie wordt benoemd dat de bevolking bij het beleid betrokken moet worden en ze zouden moeten kunnen meedenken over de mogelijkheden om hun huis aan te passen, over locaties en nieuwe woonvormen. Een recent voorbeeld hier van is de nieuwe woonwijk Den Doorn in het dorp Almkerk, gerealiseerd door de woningcorporatie Woolinie. Kopers kunnen hierbij zelf de vorm en maat van hun nieuwbouwwoning bepalen (Gruiters, 2015).

De woonvisie vraagt om de innovatie en creativiteit van de burger. Jan van Soest (2015) benoemt in het interview het concept van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In paragraaf 6.3.2 zal hier verder op in worden gegaan. Hierin zou de starter zelf op zoek kunnen gaan naar mogelijke locaties voor huisvesting. Maar hier volgt het punt van communicatie. De vraag is of de jongvolwassenen weten dat dit binnen de mogelijkheden ligt en zo ja, hoe zouden zij een dergelijk project aan moeten pakken. Het is van groot belang dat de jongeren weten dat de gemeente een dergelijk idee ondersteunt en hierbij zou willen helpen. Procedures kunnen hierin langdradig en ontmoedigend zijn, een optimale ondersteuning vanuit de gemeente is hierbij daarom belangrijk.

#### 5. Investeringspotentieel (bewoners, bedrijven, corporaties, beleggers, overheid)

Er kan met de investeringen van verschillende partijen meer bereikt worden wanneer ze op elkaar aansluiten. Een corporatie die investeert in duurzaamheid voor woningen voor lagere inkomensgroepen kan deze bijvoorbeeld betalen uit de verkoop van woningen voor starters, die zelf investeren in een hogere toekomstwaarde van de woning. Ze zullen daartoe meer geneigd zijn, wanneer de uitgangspositie van die woning goed is (duurzaam) en de buurt (woonomgeving) ook goed op orde. Investeringen in de woonomgeving lokken dus investeringen van particulieren uit.

Beleggers zijn nog niet veel gezien in het Land van Heusden en Altena, maar volgens Hagen & van Eldonk (2015) is er geen reden dat deze interesse niet zou kunnen toenemen, want er is immers een duidelijke vraag. De financieringsmogelijkheden in de koopsector nemen af en ouderen (maar ook jongeren met een tijdelijk contract) vinden kopen minder aantrekkelijk. Het juiste product (grondgebonden) op de juiste plek moet investeringen en vervolgens doorstroming mogelijk maken (Hagen & van Eldonk, 2015).

Vanuit deze bouwstenen zijn er doelstellingen opgesteld, zie bijlage 93. Er zal onder andere rekening gehouden met een toename van kleinere huishoudens. Dit betekent dat er ook gebouwd zal gaan worden voor de één persoonshuishoudens, waar de starter onder valt. En niet alleen het soort woningen is hierin van belang, ook de betaalbaarheid wordt belangrijker. Iedere potentiële bewoner van de regio krijgt de ruimte. Hoe deze doelen het beste bereikt kunnen worden wordt uiteen gezet in een handelingsperspectief, zie bijlage 94. Dit zal uiteindelijk ook de basis vormen voor de prestatieafspraken tussen de gemeente en woningcorporaties. Deze afspraken zijn nog niet vastgesteld.

Ook is onder andere naar aanleiding van deze nieuwe regionale woonvisie gekozen om de verschillende woningcorporaties te interviewen. Op de vraag of er al iets meer gezegd kon worden over de nieuwe rol van de woningcorporatie kon Kees Biesheuvel (2015), directeur van de Woonstichting Land van Altena nog geen concreet antwoord geven. Wel is duidelijk dat het opzetten van nieuwe projecten niet meer mogelijk zal zijn voor woningcorporaties. Zij zullen zich blijven focussen op een beschikbare huurmarkt en ook daarin zorgen voor duurzame woningen.

### 6.3 WELKE OPLOSSINGEN ZIJN ER AL

Inmiddels zijn er al verschillende bijzondere mogelijkheden voor de starter om een huis te kopen. In deze paragraaf worden enkele van deze mogelijkheden beschreven. Dit zijn onder andere de starterslening, die door de gemeente Werkendam en Woudrichem wordt aangeboden. En de zelfbouwsubsidie, hiermee zijn meerdere projecten in de provincie Noord-Brabant al in gang gezet, echter nog niet in de gemeenten Werkendam en Woudrichem.

#### 6.3.1 STARTERSLENING

Verschillende gemeenten in Nederland bieden tegenwoordig een starterslening aan starters om een koophuis te kunnen bekostigen. Met een starterslening wordt het verschil tussen de prijs van het huis (inclusief bijkomende kosten) en het bedrag dat maximaal geleend kan worden overbrugd. De starterslening is altijd een aanvulling op de normale hypotheek (SVn, 2015). Op 30 december 2013 is ook in de gemeente Woudrichem de Verordening Starterslening gemeente Woudrichem in werking getreden. In deze verordening zijn regels opgenomen voor het verlenen van leningen aan starters op de koopwoningenmarkt in gemeente Woudrichem (Woudrichem, 2015). Belangrijke uitgangspunten bij het kunnen verkrijgen van een starterslening in de gemeente Woudrichem zijn onder meer:

- Alleen een starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van de verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort, kan hiervoor een aanvraag indienen;
- De hoogte van een starterslening is maximaal 20% van de verwervingskosten overeenkomstig de normen van de NHG, met een maximum van € 20.000,- (inclusief 1,5% afsluitprovisie);
- De kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning mogen niet hoger zijn dan € 200.000,-;
- De verordening sluit het meenemen van woning verbeterkosten (verbouwingskosten) bij de bepaling van de verwervingskosten uit;
- De verordening is niet van toepassing op leningsaanvragen van een starter voor het verwerven van een zogenaamde Koopgarantwoning.

Het budget voor deze starterslening is echter bijna aan zijn einde, zo verteld Jan van Soest (2015). Maar hij benoemt daarbij wel dat de gemeente daarmee een aantal starters hebben kunnen helpen. Over de toekomst van de starterslening zegt hij het volgende: *“Hoe we daar in de toekomst mee om gaan en welke vorm dat dat voor de starter in een nieuwe constellatie vorm en inhoud zal gaan krijgen dat zouden we nog moeten gaan bekijken”*.

Ook in de gemeente Werkendam kan de starter aanspraak doen op een starterslening. En stellen hiervoor de volgende voorwaarden:

- De aanvrager gaat zelf de woning bewonen.
- De starterslening is van toepassing op nieuwbouw en bestaande woningen in de gemeente Werkendam.
- De kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning mogen niet hoger zijn dan € 220.000. Dit bedrag is inclusief bijkomende kosten.
- De hoofdsom van de lening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten.
- De hoofdsom van de lening bedraagt maximaal € 25.000,00.

- De starterslening wordt niet verstrekt als een andere kortingsmethode op de woning wordt toegepast. Zoals Maatschappelijke Gebonden Eigendom of Koopsubsidie.
- Het budget is beperkt, dus: wie het eerst komt, het eerst maalt.

(Werkendam, 2015)

De starterslening wordt in beide gemeenten in opdracht behandeld door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Ook het budget in de gemeente Werkendam is bijna op. Op de vraag of er in de toekomst nog een budget beschikbaar voor gesteld zou worden gaf Rianne de Graaf (2015) het volgende antwoord: *“Er is wel een discussie gaande. Er zijn sinds 2009 56 leningen verstrekt en wij zitten nu ook op het moment weer te wachten op aflossingen. Want de eerste drie jaar is de lening rente vrije. Maar inmiddels is het budget van het rijk en de provincie is op, dus de lening die wordt verstrekt is 100 % van de gemeente, dus daarmee gaat het budget ook sneller leeg”* De lening zou terug gestort worden, maar het is de vraag of daarmee het fonds voldoende in stand kan worden gehouden. *“Maar er een discussie met de raad of we inderdaad op nieuw geld moeten storten in het fonds of dat we zeggen van we sluiten het fonds nu en op het moment dat er bijvoorbeeld weer voor een ton in zit zetten we ‘m weer tijdelijk open.”* Hierbij gaf Rianne de Graaf aan dat de starterslening er ook is voor de starter die een woning koopt in de bestaande woningmarkt. Zo worden de vorige eigenaars sneller van een woning verlost en kan de doorstroming bevorderd worden. *“We wilden met de starterslening dus niet alleen het selecte groepje bereiken dat toevallig voor een nieuwbouw woning gaat.”*

### 6.3.2 COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zijn de bewoners gezamenlijk verantwoordelijk voor de realisatie van een woonproject en de eventuele collectieve voorzieningen binnen het woonproject. Anders dan bij reguliere woningbouw (projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties) maken bewoners vroegtijdig de (woon)wensen en eisen bekend en hebben toekomstige bewoners een hoge mate van zeggenschap in het plan en bouwproces (Bosman, 2008).

Ook vanuit de nieuwe regionale woonvisie is er de wens om dergelijke projecten te stimuleren binnen de gemeente Werkendam en Woudrichem. In 2013 zijn subsidies beschikbaar gesteld vanuit de provincie Noord-Brabant voor CPO. Dit is inmiddels teneinde en het zal naar waarschijnlijkheid ook niet meer beschikbaar worden gesteld. Maar dat laat volgens Jan van Soest onverlet, dat CPO ook kan betekenen dat een collectief of particulier zelf onderzoek gaat naar een locatie en dan zelf ook met initiatieven komt. Dat betekent wel dat men zelf tijd, energie en geld moet stoppen in een project. Hierbij meldt Jan van Soest (2015) ook dat dit niet per se CPO op de koopmarkt hoeft te zijn, maar dit kan ook op de huurmarkt. Een soort coöperatie op de huurmarkt, een woon coöperatie. *“Je ziet het her en der zie je ook woning coöperaties van ouderen die zich samen voegen en vervolgens een coöperatie starten en vanuit die coöperatie een woning huren van datgene dat binnen de coöperatie gerealiseerd wordt”* (Soest, 2015).

Dit vraagt een vorm van creativiteit, maar het biedt veel mogelijkheden voor starters die graag binnen hun eigen gemeente willen blijven wonen. Wat Jan van Soest daarbij inzielt is dat de procedures van dergelijke projecten lang kunnen zijn en dat starters hier niet altijd op zitten te wachten. Daarbij is het van groot belang dat starters weten waar ze aan beginnen, maar bovenal weten dat de gemeente de plannen niet in de weg zal staan en er zeker aan zal werken om de procedures niet onnodig lang te maken. Ook moet het duidelijk zijn welke stappen er gezet moeten worden om tot een dergelijk project te komen. Maar dit betekent ook zelf onderzoek doen, aldus Jan van Soest; *“Als je bij wijs van spreken 8 of 10 starters hebt, kunnen die locaties gaan bekijken en aan de gemeente vragen wat daarvoor de mogelijkheden zijn. En er hoeft er maar 1 van de 10 verstand van zaken te hebben, om het zelf uit te zoeken.”*

Dit vraagt wel om een andere 'mind set' van de burger. De burger is gewend dat de overheid voor hen zorgt en de burger is het daarom ook niet gewend dat zij zelf ideeën kunnen en mogen aandragen, aldus Rianne de Graaf (2015) Ook zij beaamt dat er een taak ligt voor de gemeente om dit concept kenbaar te maken, duidelijk te maken aan de burger wat de gemeente van hen verwacht en welke mogelijkheden de burger heeft.

Op de vraag of woningcorporaties hier een rol in kunnen spelen werd door de corporaties verschillende antwoorden gegeven. Kees Biesheuvel van stichting Land van Altena geeft aan dat het waarschijnlijk niet meer mogelijk is voor de corporaties om er een deel van uit te maken, omdat zij zich niet meer op de koopmarkt mogen bevinden. Hij benoemt dat het wellicht ook niet zou werken omdat er vanuit de burger een soort van wantrouwen is richting organisaties, het zou slimmer zijn om het vanuit een ongedachte hoek te laten komen en instanties er buiten te laten. Hij geeft het idee van een website, waarop mensen samen zouden kunnen komen om een dergelijk idee te bespreken en op te starten. Ivo Brans geeft een aantal voorbeelden waarin CPO is gefaald door het toedoen van de gemeente. Hij zegt niet dat instanties zich buiten dergelijke plannen moeten houden en ziet zelfs een rol hierin voor de corporaties, maar de gemeente moet niet teveel eisen stellen aan een project. Omdat dan het gevaar bestaat dat mensen uit het project stappen. De corporatie zou als adviseur kunnen fungeren, maar ze zouden ook ondersteuning kunnen bieden bij het ontwikkelen van een bouwproject (misschien zelf financieel) en ze zouden kunnen helpen met uittekenen van woningplattegronden of lering omtrent energiezuinigheid, aldus Ivo Brans.

## 7. ONDERZOEKSMETHODEN

Verschillende methoden staan tot beschikking voor het uitvoeren van een onderzoek. Voor dit onderzoek zal er gebruik gemaakt worden van een aantal van deze methoden; interviews en enquêtes. Een enquête is geschikt wanneer een grote groep mensen moet worden ondervraagd en wanneer deze mensen verspreid wonen. In tegenstelling tot een interview zal een enquête leiden tot meer oprechte antwoorden, die niet altijd sociaal wenselijk hoeven te zijn, omdat de ondervraagde niet beïnvloed wordt door de vragensteller. Het nadeel is echter dat een enquête ook leidt tot enkel oppervlakkige informatie, omdat het niet geschikt is voor het stellen van ingewikkelde vragen of vragen die emotionele reacties kunnen oproepen. Daarnaast zullen de vragen in de enquête zorgvuldig geformuleerd moeten worden, er is geen mogelijkheid, zoals in een interview, de vraag opnieuw te stellen wanneer deze niet wordt begrepen (Nederhoed, 2007). Voor dit onderzoek is daarom gekozen voor een combinatie van beide methoden. Aan de hand van resultaten van de enquêtes, zullen er diepte interviews worden gehouden met een aantal respondenten, waarin in zal worden gegaan op de antwoorden die zijn gegeven in de enquête.

### 7.1 ENQUÊTE

Bij het uitvoeren van een enquête dient er rekening gehouden te worden met responspercentage. Vaak is het dit percentage minder dan 50 procent. Het is riskant om op basis van een laag respons conclusies te trekken, omdat de respondentengroep niet representatief hoeft te zijn voor de populatie (Nederhoed, 2007). Er zal gebruik gemaakt worden van een online enquête. Dit biedt voordelen, omdat het een sneller respons geeft en mensen minder fouten maken bij het invullen van de vragenlijst. Daarnaast neemt het minder tijd in beslag wanneer de gegevens geanalyseerd moeten worden, omdat de gegevens makkelijker zijn over te zetten naar een analyseprogramma dan een schriftelijke enquête.

#### 7.1.1 STEEKPROEF GEMEENTEN WERKENDAM EN WOUDRICHEM

Deze enquête is opgesteld voor een leeftijdscategorie van 15 tot 30 jaar. Er is gekozen voor deze groep omdat het zowel thuiswonende jongvolwassenen en starters die inmiddels het ouderlijk huis al hebben verlaten betreft. De vragen voor deze twee groepen verschillen dan ook. Voor de thuiswonende jongvolwassenen ligt de focus op wat zij wenselijk zullen vinden wanneer zij het ouderlijk huis verlaten. Voor de starters die al op zich zelf wonen ligt de focus op de vraag of de huidige woonlocatie wenselijk is en waarom zij voor deze locatie hebben gekozen.

Van het totaal aantal inwoners van de gemeenten Werkendam en Woudrichem vallen er 6991 inwoners binnen deze leeftijdscategorie. De verdeling per gemeente en per leeftijdsgroep van vijf jaar is af te lezen in de tabellen 7.1 en 7.2.

TABEL 7.1: POPULATIE WOUDRICHEM (CBS, 2015)

Gemeente	Periode	Leeftijd	Aantal
Woudrichem	2015	15 tot 20 jaar	835
		20 tot 25 jaar	815
		25 tot 30 jaar	729
		Totaal	2379

TABEL 7.2: POPULATIE WERKENDAM (CBS, 2015)

Gemeente	Periode	Leeftijd	Aantal
Werkendam	2015	15 tot 20 jaar	1667
		20 tot 25 jaar	1513
		25 tot 30 jaar	1432
		Totaal	4612

#### 7.1.2 PROCEDURE

De enquête is opgesteld en verstuurd met behulp van het programma *Survey Monkey*. Doormiddel van Facebook, woningcorporaties, makelaars en activiteiten in de omgeving zijn de jongvolwassenen in de gemeenten Werkendam en Woudrichem benaderd. Op deze manier is er een breed scala aan jongvolwassenen betrokken in het onderzoek en is het risico kleiner dat er veel gelijksoortige starters benaderd worden.



Een enquête legt beslag op iemands tijd en niemand staat zonder meer tijd af. Een motivatie is daarom wenselijk. Dit kan doormiddel van een benadering op een manier die aansluit bij de sociologische 'ruiltheorie'. Drie dingen moeten worden gedaan om een optimaal respons te krijgen; maximaliseer de beloning voor de medewerking, minimaliseer de kosten voor de beantwoording en werk vertrouwen dat de beloning wordt gegeven (Nederhoed, 2007). Aan de hand van deze benadering is er gekozen voor een 'prijs' die door 3 deelnemers gewonnen kan worden, de winnaars zullen na het invullen random gekozen worden. De 'prijs' voor het invullen van een enquête zal een cadeaubon zijn voor een lunch in Fort Altena, een plaatselijke brasserie in de gemeente Werkendam. Omdat de enquête online verstuurd is, zijn er verder geen kosten aan verbonden aan het invullen van de enquête, naast de tijd die men er aan kwijt is.

Om de opzet en de vragen te controleren is de enquête ingevuld door drie mensen, die niet betrokken worden bij het onderzoek. Op deze manier is het mogelijk te controleren of de vragen op de juiste manier gesteld worden en of er eventueel onduidelijkheid ontstaat over de vragen tijdens het invullen.

### 7.1.3 OPZET ENQUÊTE

Aan de hand van het theoretisch kader zijn er vragen opgesteld. Doormiddel van de enquête is er geprobeerd een duidelijk beeld te scheppen in hoeverre de theorieën van toepassing zijn voor de starters in de gemeenten Werkendam en Woudrichem. Aan de hand van de verkregen informatie kan er antwoord op de onderzoeksvragen, gesteld in hoofdstuk 1.

De enquête bestaat uit grotendeels gesloten vragen, in de vorm van meerkeuzevragen en vragen die beantwoord moesten worden op een zeven-puntenschaal van 'helemaal niet' tot 'heel erg' en vijf-puntenschaal van zeer oneens tot zeer eens. Ook zijn er een aantal open vragen in de enquête opgenomen. Deze dienen de respondent de mogelijkheid te geven om verdere toelichting te geven op de antwoorden die op de gesloten vragen worden gegeven. Omdat gesloten vragen in een enquête de voorkeur hebben, vanwege de verwerkingstijd van de enquête en de tijd die de respondent er aan kwijt is (Nederhoed, 2007), is het aantal open vragen zo veel mogelijk beperkt.

De enquête is opgedeeld, aan de hand van de theorieën, in drie onderdelen; verandering van woonsituatie, keuze tot woonomgeving, en de keuze voor huur of koop. Op deze manier wordt doormiddel van een enquête de stappen van het conceptueel model doorlopen. De enquête samen met het respons is opgenomen in de bijlagen, zie bijlage 3.

#### VERANDERING VAN WOONSITUATIE

De eerste stap die de starter zet is de keuze tot het verlaten van het ouderlijk huis en het op zoek gaan naar een zelfstandige woning. De theorie geeft aan dat zelfstandig wonen onder jongeren op steeds latere leeftijd plaats vindt en dat men steeds vaker er voor kiest om alleen een huis te betrekken. Om deze theorie te testen zijn er vragen opgesteld waarin de respondent aangeeft op welke leeftijd en met welke reden hij of zij het ouderlijk huis zal of heeft verlaten. De respondent kan hierin aangeven dat de keuze om op zich te gaan wonen ligt aan het hebben van een partner, de leeftijd, werk, beschikbaarheid van woningen en/of persoonlijke redenen. De antwoorden zijn deels afgeleid van de levensloopbenadering, waarin wordt aangegeven dat een persoon verschillende stappen doorloopt, welke van invloed zijn op de woonsituatie. Factoren die in deze benadering worden genoemd zijn; leeftijd, werk en de samenstelling van het huishouden. Om onderscheid te kunnen maken tussen de veroorzakende verandering en de conditionerende verandering, wordt er voor deze vraag gebruik gemaakt van een 7-puntschaal. Hierdoor kan de respondent aangeven welke factoren van grotere invloed zijn dan andere factoren. Aan de hand van deze vragen kan er antwoord worden gegeven op de onderzoeksvraag: "Wat zijn de beweegredenen voor jongvolwassenen om het ouderlijk huis te verlaten?".

#### KEUZE TOT WOONOMGEVING

Het construct 'sense of place' bestaat uit drie onderdelen; 'place dependency', 'place identity' en 'place attachment'. Deze theorie wordt getoetst doormiddel van vragen zoals; "In welke mate kunt u zichzelf

*identificeren met uw woonplaats. Of in welke mate kunt u zeggen dat uw woonplaats invloed heeft gehad op de persoon die u nu bent?” en “In welke mate voelt u zich verbonden met uw woonplaats?”. Met deze vragen wordt getracht inzicht te krijgen in de mate waarop de jongvolwassenen zich verbonden voelen met de woonplaats in het algemeen en of dit van invloed is op de keuze om in de gemeenten te blijven wonen. Er wordt hierin onderscheid gemaakt in de verschillende dorpen binnen de gemeenten Werkendam en Woudrichem. Het doel van deze vragen is dan ook om niet alleen antwoord te krijgen op de vraag of de starter daadwerkelijk binnen de gemeenten wil blijven wonen, maar ook om te zien of dit plaats afhankelijk is. Daarbij wordt er gekeken naar welke factoren hierop van invloed zijn; dit kunnen factoren zijn zoals vrienden, familie of eventueel verenigingsleven.*

Aan de hand van de vragen gesteld in dit onderdeel kan er antwoord worden gegeven op de onderzoeksvraag: “Heeft de mate waarin een jongvolwassene zich verbonden voelt en kan identificeren met een woonplaats daadwerkelijk invloed op de keuze tot woonplaats?”. Er zal hiervoor een verband moeten worden gelegd met de mate waarin de jongvolwassene aangeeft zichzelf verbonden voelt en zich kan identificeren met de woonplaats en de uiteindelijke keuze om in deze plaats te gaan wonen.

#### HUUR OF KOOP

De keuze tot huur of koop is volgens de theorie van verschillende factoren afhankelijk; invloed van ouders en het aanbod op de woningmarkt. In het conceptueel model wordt verondersteld dat wanneer men moeten inleveren op wensen op het gebied van locatie of het soort huis dit mogelijk kan leiden tot het uitwijken naar een andere locatie. De vragen gesteld in het onderdeel huur of koop zullen leiden tot een antwoord op deze veronderstellingen en zal een beeld scheppen of de theorieën van toepassing zijn op de jongvolwassenen in de gemeenten Werkendam en Woudrichem. Op deze manier kan er antwoord worden gegeven op de onderzoeksvraag: “Op welke manieren wordt de keuze tot huur of koop beïnvloedt?”.

#### ANDERE MOGELIJKHEDEN

Mogelijkheden zoals een starterslening kunnen ook van invloed zijn op de keuze tot huur of koop of zelfs de locatie. In de enquête zal deze mogelijkheid voor worden gelegd aan de starter. Zij kunnen aangeven of zij hier gebruik van zullen maken wanneer dit mogelijk is.

#### 7.1.4 DATAVERZAMELING EN VERANTWOORDING

Allereerst is de enquête online gezet en geplaatst op verschillende ‘social media’. Daarnaast hebben verschillende makelaars en woningcorporaties uit de regio de enquête geplaatst op hun ‘social media’. Op deze manier zou de juiste doelgroep benaderd worden. Dit leidde tot weinig respons, waardoor er gekozen is voor een andere benadering van de doelgroep. Tijdens de zomerfeesten in de eerste twee weken van augustus in Almkerk zijn de enquêtes uitgedeeld aan de bezoekers van deze feesten. De reden dat voor deze methode is gekozen is omdat op deze feesten veel jongeren aantrekken uit de omgeving (verschillende dorpen in de gemeente Werkendam en Woudrichem). Daarnaast zijn er mensen benaderd uit de dorpen met de vraag of zij enquêtes wilden verdelen in hun persoonlijke kringen, werklocatie en eventueel sportlocaties. Dit heeft geleid tot een groot respons. Het nadeel hiervan is echter dat de verdeling van respons onder de dorpen slecht was, omdat het lastig was om de jongeren in ieder dorp te benaderen. Om deze onevenredige verdeling tegen te gaan zijn er in de dorpen waar het respons het laagst was verschillende voorzieningen benaderd met de vraag of zij de enquêtes wilde verdelen onder personeel en klanten. De supermarkten in Rijswijk, Hank, Werkendam en Sleeuwijk zijn hiervoor benaderd net als een aantal kappers in deze dorpen. Helaas bracht dit ook weinig tot geen respons. Daarnaast zijn er in de laatste week van augustus een aantal sportverenigingen gevraagd de enquêtes uit te delen. Dit kon niet eerder, omdat de sportverenigingen in de zomer een zomerstop houden. Dit is echter beperkt gehouden, om het gevaar te voorkomen dat er een groot aantal respondenten benaderd zouden worden die lid zijn van een vereniging. Dit zou kunnen leiden tot een eentonig respons, omdat deze respondenten, door lid te zijn van een vereniging, zich op deze manier al meer verbonden zouden kunnen voelen met hun woonplaats. Het doel was om hierin een goede verdeling in te hebben; jongeren zonder enige

verbintenis (lid van een vereniging o.i.d.) en jongeren die zich op een bepaalde manier inzetten in hun dorp, door lid te zijn van een vereniging. De relatie die iemand heeft met een woonplaats kan worden beïnvloed door de activiteiten die iemand uitvoert in zijn of haar dorp, volgens de theorie 'sense of place'.

Daarnaast was het van belang dat er een goede verdeling was onder de verschillende leeftijden; 15 tot en met 30 jaar. Uiteindelijk zijn er om deze verdeling een aantal mogelijkheden voor het krijgen van respons uitgesloten, omdat met name de leeftijdscategorie van 20 tot en met 25 jaar oververtegenwoordigd was in het respons.

### 7.1.5 ANALYSE

Voor de analyse van de enquête vragen is gebruik gemaakt van het programma SPSS (*Statistical Package for the Social Science*) Statistics. Dit programma ondersteunt bij analyseren van een groot aantal onderzoekseenheden (voor dit onderzoek geldt N=223). En het helpt ook verschillende verbanden binnen de verzamelde data te ontdekken. Omdat de verdeling onder de dorpen niet gelijk is, is er in de analyse onderscheid gemaakt tussen de twee gemeenten. De dorpen zijn hier dus onder de gemeenten geschaard. Omdat het hier dan een groot aantal onderzoekseenheden betreft, is parametrische toetsing mogelijk (Huizingh, 2006).

De eerste enquêtevragen zijn er om de achtergrond van de respondent in kaart te brengen. Hiervoor zijn de leeftijd, het geslacht, de burgerlijke staat en het opleidingsniveau gevraagd. Later in de enquête wordt er ook gevraagd naar de arbeidsstatus en het gemiddelde inkomen. Voor de vragen is de frequentie opgevraagd in SPSS. Om duidelijk te krijgen wat de woonsituatie is van de respondent wordt er gevraagd in welke gemeente men woont, in welk dorp en hoe de respondent woont. Om verschillen aan te tonen tussen de inwoners van Werkendam en Woudrichem zijn er verschillende vergelijkingen gemaakt op basis van de achtergrond van de respondenten. Hierna werden de vragen opgesplitst voor twee verschillende doelgroepen; de uitwonende en de thuiswonende/studerende respondenten. De uitwonenden werd gevraagd waarom en wanneer zij het ouderlijk huis hebben verlaten en of zij in de gewenste woonplaats wonen. De respondenten die aangaven dat het laatste niet het geval is kregen twee vragen extra, om hun beweegredenen te achterhalen. Voor de vraag wat de reden was om het ouderlijk huis te verlaten is gebruik gemaakt van een 7-punts Likertschaal (helemaal niet-niet-bijna niet-in beperkte mate wel-wel-erg-heel erg). Het grote voordeel van de 7-punts schaal is dat je meer spreiding in de data krijgt, waardoor er een meer genuanceerd en meer uitvoerig beeld van de resultaten verkregen wordt. Zo wordt de 7-punts schaal veel gebruikt wanneer men zoveel als mogelijk neutrale antwoorden wil voorkomen omdat deze schaal meer rek geeft in de antwoordmogelijkheden (Luttikhuis, 2012).

In eerste instantie is de Likertschaal ordinaal geschaald. Maar in SPSS krijgen deze punten de waarde 1 tot en met 7, waardoor de score als interval-variabele mag worden behandeld en kan er een gemiddelde worden berekend. Voor deze vraag is er gekozen om de punten samen te voegen tot voegen tot 3 punten: helemaal niet-niet, bijna niet-in beperkte mate-wel en erg-heel erg. Aan deze groep werd ook gevraagd of er sprake is van invloed van een eventuele partner op de keuze voor de huidige woonplaats. Om de resultaten van de vragen, behalve de Likertschaal in kaart te brengen is de frequentie opgevraagd in SPSS. De thuiswonenden werd gevraagd of zij de wens hebben om in de gemeente Werkendam of Woudrichem te blijven wonen en welke keuzes zij zullen maken wanneer dit niet mogelijk is. Ook deze groep wordt gevraagd waarom en wanneer zij verwachten het ouderlijk huis te verlaten. Voor de vraag met welke redenen zij het ouderlijk huis zullen verlaten is dezelfde methode toegepast als bij de uitwonende. Als toevoeging kreeg deze groep de vraag of zij wel of niet gebruik zullen gaan maken van een de starterslening die de gemeenten Werkendam en Woudrichem aanbieden aan starters. Voor de vragen, behalve de Likertschaal, is de frequentie opgevraagd in SPSS.

Na deze vragen werden de groepen weer samengevoegd en werden er vragen gesteld over de wens voor een huur- of koopwoning. Voor deze vragen is de frequentie opgevraagd en is er een chi-kwadraat toets

uitgevoerd, om te bepalen of er een verband is tussen de voorkeur voor een huur- of koopwoning en het soort huis waarin met is opgegroeid.

Voor de vragen die betrekking hebben op het construct 'sense of place' is wederom een 7-punts Likertschaal toegepast; helemaal niet-niet-bijna niet-in beperkte mate-wel-erg-heel erg. Voor deze Likertschaal geldt ook dat deze ordinaal geschaald is. Maar omdat er in SPSS waardes zijn toegekend van 1 tot en met 7 kan deze worden gezien als een intervalvariabele en kan het gemiddelde berekend worden. Daarnaast is er de mogelijkheid om t-toetsen uit te voeren om te zien of er een verband is tussen twee onafhankelijke variabelen. Er zal hier onderscheid worden gemaakt tussen de gemeente waar men vandaan komt, de tijd waarin men in één van de gemeente woont (het hele even of niet), of men lid is van een vereniging en of men uitwonend of thuiswonend is. Daarnaast zal er een regressieanalyse worden uitgevoerd om te kijken of er andere variabelen van invloed zijn op de scores.

#### 7.1.6 BEPERKINGEN

Omdat niet alle dorpen goed vertegenwoordigd onder de respondenten kunnen er geen uitspraken gedaan worden over de dorpen op zich. Deze beperking neemt met zich mee dat er ook geen uitspraak gedaan kan worden over welke dorpen een grotere investering nodig hebben in de woningmarkt ten opzichte van anderen. Daarnaast zullen de resultaten van deze enquête enkel een beeld geven van de nabije toekomst, vanwege de leeftijdscategorie van de doelgroep, 15 tot en met 30 jaar. Ook geldt voor de groep van 15 tot en met 20 jaar dat deze antwoorden door de tijd kunnen veranderen. Door verschillende omstandigheden kan het leven van deze respondenten veranderen, waardoor de antwoorden die zij hebben gegeven in de enquête kunnen verschillen van de antwoorden die zij in deze veranderende situatie zouden geven.

Het gebruik van de Likertschaal heeft ook beperkingen. De mogelijkheid bestaat dat de respondenten sociaal wenselijke antwoorden geven en ze zijn geneigd om extreme antwoordmogelijkheden te mijden. Dit kan de validiteit van de vergrepen data beschadigen. Wanneer de score voor respondenten gelijk is betekent dit niet dat zij voor iedere stelling hetzelfde antwoord hebben gegeven, het zegt daarom niets over de onderlinge verdeling, over de stellingen, van de respondenten.

## 7.2 DIEPTE INTERVIEWS

Vier respondenten zijn uitgenodigd voor een diepte interview. Dit zijn respondenten met verschillende achtergronden (lees: lid van een vereniging, leeftijd, onderwijs, burgerlijke staat). Deze resultaten uit deze interviews zullen worden besproken in hoofdstuk 9. Daarnaast zijn er twee afgevaardigde van beide gemeenten geïnterviewd. In deze interviews is er geprobeerd meer duidelijkheid te krijgen over de huidige en toekomstige plannen, op het gebied van huisvesting voor de starters, van de gemeente, in het kader van de nieuwe regionale woonvisie. Ook is er doormiddel van interviews met de woningcorporaties getracht te weten te komen wat hun rol zal zijn in de plannen van de gemeente en hoe zij het probleem van de starter aan zullen gaan pakken. De interviews zijn opgenomen in de bijlagen.

## 8. RESULTATEN ONDERZOEK

### 8.1 PROFIEL RESPONDENTEN

Het onderzoek is uitgevoerd onder de jongvolwassenen in de gemeenten Werkendam en Woudrichem. De leeftijdscategorie die voor dit onderzoek is gekozen is 15 tot en met 30 jaar. In totaal hebben er 223 respondenten deelgenomen aan de enquête. Tabel 8.1 laat zien hoe de verdeling van de respondenten is onder de dorpen (bijlage 4). Tabel 8.2 laat zien hoe de verdeling is van de respondenten onder de twee gemeenten (bijlage 5). De verdeling onder de dorpen is niet evenredig. Het aantal respondenten ligt het hoogst in Almkerk en het laagst in Uppel. De dorpen zullen daarom geschaard worden onder hun eigen gemeente. De verdeling tussen de gemeente is wel vrijwel gelijk. Echter wanneer er gekeken wordt naar de populatie is het aandeel jongvolwassenen van 15 tot en met 30 jaar groter in de gemeente Werkendam.

Een aantal kernen zijn zo klein dat ze vaak samen worden gevoegd met andere kernen. Verschillende instanties geven dan ook de gegevens weer van deze samengevoegde kernen. In dit onderzoek zullen ook verschillende kernen worden samengevoegd. Op deze manier kan er een vergelijking worden gemaakt met de gegevens van onder andere CBS Statline. De kernen die samengevoegd worden zijn; Almkerk en Uppel en Waardhuizen en Uitwijk. Twee kernen die al zijn samengevoegd aan de start van dit onderzoek zijn; Woudrichem en Oudendijk. In tabel 8.1 wordt naast het totaal aantal respondenten per dorp ook het totaal aantal inwoners in 2014 aangegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van CBS Statline (2015). De gegevens geven geen inzicht in het totaal aantal inwoners per kern in 2015. Hierbij wordt ook aangegeven hoe groot het percentage van een bepaalde leeftijdsgroep is van het totaal aantal inwoners. De leeftijdsgroepen sluiten hierbij niet aan bij de leeftijdsgroep van dit onderzoek. CBS biedt verder ook geen inzicht in kleinere leeftijdsgroepen. Maar het geeft daarentegen een globaal beeld van het percentage jongeren in de dorpen en in hoeverre dit verschilt ten opzichte van andere dorpen. Opvallend is dat de hoogte van de percentages niet ver uit elkaar ligt. Daarentegen verschilt wel het aantal inwoners per kern. Wanneer het aantal jongeren per dorp wordt vergeleken met het aantal respondenten per dorp blijkt dat de verdeling niet goed is. Met name de grote dorpen zoals Werkendam en Sleeuwijk zijn niet goed vertegenwoordigd wanneer er wordt gekeken naar de populatie. Om deze reden zal er in de meeste analyses gekeken worden naar de verschillen tussen de twee gemeenten en niet de verschillen tussen de dorpen. Omdat de gegevens per dorp niet representatief zijn voor de populatie.

TABEL 8.1: VERDELING RESPONS ONDER DORPEN

Dorp	Aantal	Percentage	Totaal aantal inwoners (2014)	Percentage leeftijd 15-25 jaar t.o.v. aantal inwoners	Percentage leeftijd 25 – 40 jaar, t.o.v. aantal inwoners
Werkendam	21	9,4	11275	14	24
Sleeuwijk	9	4,0	5330	11	23
Hank	12	5,4	3875	11	23
Nieuwendijk	38	17,0	3460	11	25
Dussen	20	9,0	2440	11	23
Almkerk/Uppel	73	32,6	3505	12	22
Giessen	6	2,7	1500	11	24
Rijswijk	8	3,6	1715	12	22
Andel	5	2,2	2445	14	23
Waardhuizen/Uitwijk	7	3,1	635	11	22
Woudrichem	6	2,7	4620	11	25
Anders (i.v.m. studie)	18	8,1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	223	100,0	29525	115	232

TABEL 8.2: VERDELING RESPONS ONDER DE GEMEENTEN

Gemeente	Aantal	Percentage	Aantal inwoners leeftijd 15 – 30 jaar (2015)
Woudrichem	104	46,6	2379
Werkendam	100	44,8	4612
Anders (i.v.m. studie)	19	8,5	n.v.t.
Totaal	223	100,0	

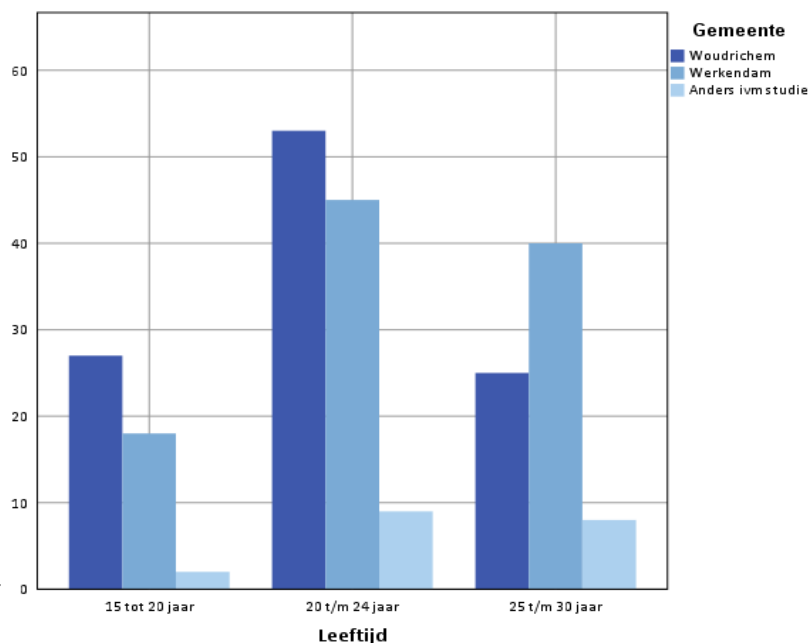
In het totaal is de verdeling tussen het aantal mannen en vrouwen bijna gelijk. Het percentage vrouwen is 53,8 % en percentage mannen is 46,2 % (bijlage 6). Het percentage mannen ligt iets lager. De verdeling tussen man en vrouw is ook onder de beide gemeente nagenoeg gelijk. Het aandeel vrouwen ligt de gemeente Werkendam lager met 49 %. In de gemeente Woudrichem ligt het aandeel vrouwen ten opzichte van mannen hoger met 59,6 %. Het aantal mannen en vrouwen dat heeft aangegeven in een andere gemeente te wonen (i.v.m. studie) ligt ook vrijwel gelijk. Negen vrouwen hebben aangegeven ergens anders te wonen en tien mannen hebben aangegeven ergens anders te wonen (bijlage 7). Wanneer deze gegevens worden vergeleken met de gegevens van het CBS, af te lezen in tabel 8.3, is te zien dat deze verdeling representatief is voor de populatie, omdat de percentages vrijwel gelijk aan elkaar zijn in beide gemeenten.

TABEL 8.3: VERDELING MANNEN EN VROUWEN IN DE POPULATIE (STATLINE(A), 2015)

Woudrichem	Aantal	Percentage	Werkendam	Aantal	Percentage
Mannen	1232	51,8	Mannen	2398	52
Vrouwen	1147	48,2	Vrouwen	2214	48
Totaal	2379	100	Totaal	4612	100

De leeftijden zijn onderverdeeld in drie categorieën; 15 tot 20 jaar, 20 tot en met 24 jaar en 25 tot en met 30 jaar. De leeftijdscategorie 20 tot en met 24 is het sterkst vertegenwoordigd onder de respondenten (46,7 %). De gemiddelde leeftijd van 22,8 valt ook in deze groep (bijlage 8). De leeftijd 24 is met 14,8 % het hoogst. Het aantal respondenten in leeftijdscategorie van 15 tot 20 is het laagst (19,7 %) en 33,6 % valt in de leeftijdscategorie van 25 tot en met 30 jaar (bijlage 9). Voor de gemeente Werkendam is de leeftijdscategorie 15 tot 20 het minst vertegenwoordigd is. Voor de gemeente Woudrichem geldt dat de categorie 25 tot en met 30 jaar het minst vertegenwoordigd is. Voor beide gemeente is de categorie 20 tot en met 24 jaar het sterkste vertegenwoordigt, zie figuur 8.1.

FIGUUR 8.1: LEEFTIJDVERDELING VAN DE RESPONDENTEN



Om te bepalen of de leeftijdsverdeling onder de respondenten representatief is voor de populatie is de data vergeleken met de cijfers van het CBS (2015). In tabel 8.4 is per gemeente de leeftijdsverdeling af te lezen. Voor beide gemeenten geldt dat de verdeling onder de leeftijdscategorieën vrijwel gelijk aan elkaar is. Figuur 8.1 laat zien dat de verdeling onder de respondenten niet gelijk aan elkaar is. De verdeling van de leeftijdscategorieën in beide gemeenten komt daarentegen beter overeen met de verdeling onder de respondenten (bijlage 9). Er kan daarom gesteld worden dat ondanks de verschillen de gegevens als representatief worden gezien voor de populatie.

**TABEL 8.4: LEEFTIJDVERDELING VAN DE POPULATIE (STATLINE(A), 2015)**

<b>Woudrichem</b>		
<b>Leeftijd</b>	<b>Aantal</b>	<b>Percentage</b>
<b>15 – 20 jaar</b>	835	35
<b>20 – 25 jaar</b>	815	34,3
<b>25 – 30 jaar</b>	729	30,7
<b>Totaal</b>	2379	100
<b>Werkendam</b>		
<b>Leeftijd</b>	<b>Aantal</b>	<b>Percentage</b>
<b>15 – 20 jaar</b>	1667	36
<b>20 – 25 jaar</b>	1513	33
<b>25 – 30 jaar</b>	1432	31
<b>Totaal</b>	4612	100
<b>Beide gemeenten</b>		
<b>Leeftijd</b>	<b>Aantal</b>	<b>Percentage</b>
<b>15 – 20 jaar</b>	2502	36
<b>20 – 25 jaar</b>	2328	33
<b>25 – 30 jaar</b>	2161	31
<b>Totaal</b>	6991	100

De respondenten konden aangeven wat hun hoogst voltooide opleiding is. Respondenten die hun studie nog niet hadden afgerond konden aangeven met welke opleiding zij op het moment bezig waren. Uit de resultaten blijkt dat 16,5 % de middelbare school (of iets gelijkwaardig) of minder hebben afgerond of zullen afronden. 34,5 % heeft MBO afgerond of zal dit afronden en 35,9 % HBO. Er is onderscheid gemaakt tussen universiteit Bachelor en universiteit Master. Wanneer beide groepen samen worden gevoegd blijkt dat 12,1 dit heeft afgerond of zal gaan afronden. Slechts 0,9 % heeft aangegeven geen diploma of hoger onderwijs gehaald te hebben (bijlage 10). Tussen de gemeenten Werkendam en Woudrichem ligt nagenoeg geen verschil tussen de percentages. Het percentage universiteit (Master en Bachelor) ligt onder de respondenten die aan hebben gegeven ergens anders te wonen (in verband met studie) veel hoger dan de beide gemeenten, namelijk 42,1. Voor de gemeente Woudrichem is dit percentage 10,6 % en voor de gemeente Werkendam 8 % (bijlage 11). Dit is niet verwonderlijk aangezien de respondenten die hebben aangegeven ergens anders te wonen i.v.m. studie een studie volgen. Omdat onderwijsinstellingen zoals een universiteit of een hoge school verder gelegen zijn dan MBO opleidingen is men eerder genoodzaakt voor deze studies het ouderlijk huis tijdelijk te verlaten. Het is niet aan te tonen of deze gegevens overeenkomen met die van de populatie, omdat deze gegevens niet bekend zijn. Er kunnen enkel gegevens getoond worden van de studenten/leerlingen/deelnemers die ingeschreven staan bij een onderwijsinstelling (Statline(B), 2015). Om te kijken of de opleidingsniveaus van de respondenten overeenkomen met die van de jongeren populatie is toch gebruik gemaakt van deze gegevens. Er wordt hierbij aangenomen dat deze opleidingen worden afgerond. Het aantal jongeren dat ingeschreven staat op een middelbare school is het hoogst met 1161. De reden waarom dit hoger is dan het aantal respondenten die ingeschreven staan bij een middelbare school ten opzichte van de andere respondenten kan verklaard worden door het lagere aantal respondenten in de leeftijdscategorie 15 tot 20 jaar. Opvallender is het hoge aantal jongeren dat een MBO opleiding volgt; 1139 ten opzichte van het aantal jongeren dat een HBO (721) of WO (181) opleiding volgt. Het aantal respondenten dat een MBO opleiding doet ligt lager. Het aantal respondenten met een HBO en MBO opleiding ligt hoger dan die met een WO opleiding en ondanks dat het aantal met MBO lager ligt onder de respondenten worden de gegevens als representatief beschouwd. De

respondenten zijn gevraagd hun burgerlijke staat aan te geven. 9,9 % van de respondenten hebben aangegeven getrouwd te zijn. De overige opties zijn; ongetrouwd (vrijgezel) en ongetrouwd (in een relatie). De percentages voor deze opties zijn nagenoeg even groot. 47,1 % heeft aangegeven in een relatie te zijn en 43 % heeft aangegeven vrijgezel te zijn (bijlage 12).

Daarnaast is de respondenten ook gevraagd hun arbeidsstatus en inkomen aan te geven. 67,2 % heeft aangegeven werkzaam te zijn, waarvan 37,2 % 40 uur of meer per week werkt. 3,1 % is niet werkzaam en ook niet op zoek naar werk. 23,8 gaf aan dat ze student zijn met een bijbaan en 5,8 gaf aan dat ze student zijn zonder bijbaan (bijlage 13). Het gemiddelde inkomen is onderverdeeld in een aantal categorieën. 33,2 % valt in de eerste categorie; € 0 – € 649,-, 19,7 % in de tweede; € 650,- - € 1499,-, 41,7% valt in de derde; € 1500,- - 2499,- 4,5 in de vierde; € 2500,- - € 3499,- en 0,9 in de vijfde categorie; 3500,- - € 4499,- (bijlage 14).

Binnen de doelgroep kunnen er zich verschillende woonsituaties voordoen. Er is de respondenten gevraagd aan te geven wat hun huidige woonsituatie is. Men kon hier aangeven of zij al op zich zelf wonen, en zo ja in welke samenstelling en in welk soort huis, of dat zij thuiswonend zijn. 59,2 % gaf aan thuis bij zijn of haar ouder(s) te wonen, 27,3 % gaf aan samen te wonen (waarvan 7,6 % in een huur huis en 19,7 % in een koophuis) en 7,7 % gaf aan alleen op zich zelf te wonen (waarvan 3,1 % in een koophuis en 4,5 % in een huurhuis. Opvallend is dat het aantal respondenten in een koopwoning hoger is dan het aantal dat aangegeven in een huurwoning te wonen. Wanneer dit naast de gegevens van het Woon2012 wordt gelegd komt dit niet overeen met de jongeren in midden-west Brabant. Het aandeel jongeren onder 35 ligt dat in een koopwoning woont ligt vrijwel even hoog als het aantal dat in een huurwoning woont (Statline(G), 2015). Daarnaast was het ook mogelijk om aan te geven dat men in een studentenhuis woont, 5,8 % heeft aangegeven dat zij in een studentenhuis wonen (bijlage 15).

Wanneer de achtergronden van de respondenten worden vergeleken met die van de populatie kan worden gesteld dat de data representatief is voor de populatie. De verdeling onder de dorpen is daarentegen te slecht om de verschillen tussen de dorpen aan te tonen, er zullen voornamelijk toetsen uitgevoerd worden om de verschillen tussen de gemeenten aan te tonen.

## 8.2 WOONSITUATIE RESPONDENTEN

Er is onderscheid gemaakt tussen de verschillende woonsituaties van de respondenten. Omdat de doelgroep de leeftijd van 15 tot en met 30 jaar beslaat zullen er zich verschillende woonsituaties voordoen; thuiswonend of uitwonend. De doelgroep is jongvolwassenen die opgegroeid zijn in de gemeente Woudrichem of Werkendam. Het was daarom een vereiste dat het ouderlijk huis van de uitwonende respondenten binnen de gemeenten gelegen is. Hierbij was het geen vereiste dat men hun leven langs in één van de gemeenten woonde.

### 8.2.1 UITWONENDE RESPONDENTEN

Van de 78 respondenten die aan hebben gegeven uitwonend te zijn, zijn er in totaal 35 respondenten in hetzelfde dorp blijven wonen als waar een ouder(s) woont/wonen. Deze twee groepen zijn van en elkaar gescheiden om te bepalen of het vertrek uit het dorp waar men is opgegroeid gewenst is geweest. Er is de uitwonende respondenten gevraagd of de huidige woonplaats gewenst is. 82,4 % van de respondenten die in hetzelfde dorp zijn blijven wonen hebben aangegeven dat zij tevreden zijn over een woonplaats. 5,9 % heeft aangegeven dat de specifieke woonplaats van minder belang is en dat zij de het wonen in de regio in het algemeen belangrijker vinden. 11,8 % heeft aangegeven dat dit niet de wenselijke woonplaats is (bijlage 16). Van de respondenten die verhuist zijn binnen de gemeenten Woudrichem en Werkendam geeft 63,6 % aan dat dit de gewenste woonplaats is. 22,7 % geeft aan dat de regio van groter belang is en 13,6 % geeft aan dat dit niet de gewenste woonplaats is (bijlage 17). Ondanks dat de verschillen niet heel groot zijn ligt het percentage respondenten dat tevreden over zijn of haar woonplaats aanzienlijk hoger onder de respondenten die hebben



aangegeven niet te zijn verhuisd. Hier kan daarom voorzichtig de conclusie getrokken worden dat zij die niet zijn verhuisd uit hun “ouderlijk dorp” meer tevreden zijn over hun woonplaats.

Vervolgens is de respondenten die aan hebben gegeven dat zij niet in de gewenste woonplaats wonen gevraagd wat de reden er toe was om in het huidige dorp te gaan wonen. De twee eerder gescheiden groepen zijn hiervoor weer samengevoegd. 36,4 % van de respondenten die hebben aangegeven dat zij niet in de gewenste woonplaats wonen gaf aan dat er te weinig aanbod van betaalbare woningen was, 54,5 % gaf aan dat er te weinig aanbod was van betaalbare en geschikte woningen en 9,1 % gaf aan dat dit kwam omdat er een sociale huurwoning vrij kwam in de huidige woonplaats (bijlage 18). 70 % van de respondenten die aangaven niet in de gewenste woonplaats te wonen hebben aangegeven te willen verhuizen wanneer er een woning vrij komt in de gewenste woonplaats. Eén respondent heeft hierbij niet aangegeven wat hij of zij zal doen wanneer er een geschikte en betaalbare woning vrij komt in de gewenste woonplaats (bijlage 19). Voornamelijk het aanbod in betaalbare en geschikte woningen bepaald dus of men in zijn of haar gewenste woonplaats kan gaan wonen.

De respondenten werden gevraagd aan te geven waarom zij het ouderlijk huis hebben verlaten. Deze vraag is gesteld in het kader van de theorieën die zijn aangehaald in paragraaf 4.2.2. In deze paragraaf worden verschillende aspecten genoemd die van belang zijn wanneer jongeren het ouderlijk huis verlaten; samenwonen, leeftijd en de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Hierbij zijn enkele factoren toegevoegd die ook van invloed zouden kunnen zijn; woon-werk afstand, en persoonlijke redenen) Voor de 5 factoren is een 7-punt Likertschaal gebruikt. De respondenten konden voor iedere mogelijke factor aangeven of dit helemaal niet tot heel erg invloed had op de keuze om het ouderlijk huis te verlaten. Deze factoren zijn getest op interne consistentie met de Cronbach's alpha (Cronbach's  $\alpha$ ). Met behulp van Cronbach's  $\alpha$  kan er worden vastgesteld of meerdere items samen één schaal mogen vormen. Dit wordt getoetst op basis van de onderlinge correlatie van de verschillende items. De waarde van Cronbach's  $\alpha$  dient hoger te zijn dan 0.7. (SPSShandboek, 2015). De Cronbach's  $\alpha$  was voor de factoren 0,32 (bijlage 20). Deze waarde geeft aan dat de afzonderlijke factoren niet één schaal mogen vormen. Het verwijderen van één of meerdere factoren zal ook niet leiden tot een Cronbach's  $\alpha$  van 0.7 (bijlage 21). Dit kan worden verklaard door de verscheidenheid in antwoorden van de respondenten. Daarom is er gekozen voor een afzonderlijke benadering van deze factoren, om te bepalen welke factoren de grootste invloed hebben op het verlaten van het ouderlijk huis.

Allereerst is er gekeken naar de score van de factor: samenwonen met partner. Voor deze methode is er gekozen om een de punten op de Likertschaal samen te voegen tot 3 punten: helemaal niet-niet, bijna niet-in beperkte mate-wel en erg-heel erg. 22,3 % heeft aangegeven dat samenwonen geen invloed heeft gehad, 25 % heeft aangegeven dat het bijna geen tot wel invloed heeft gehad en 52,6 % geeft dat het een erge tot heel erge invloed heeft gehad. Twee respondenten hebben niet aangegeven of samenwonen met partner invloed heeft gehad (bijlage 22). 26 % heeft aangegeven dat leeftijd geen invloed heeft gehad op het verlaten van het ouderlijk huis. 54,6 % gaf aan dat leeftijd bijna geen tot wel invloed heeft gehad en 19,5 % heeft aangegeven dat dit een erge tot heel erge invloed heeft gehad. Eén respondent heeft niet aangegeven welke invloed leeftijd heeft gehad (bijlage 23). De beschikbaarheid van een geschikte en betaalbare woning was voor 16,7 % niet van invloed. 51,3 % bijna niet tot wel van invloed en voor 32 % van de respondenten was dit erg tot heel erg van invloed (bijlage 25). 36,4 % gaf aan dat persoonlijke redenen helemaal niet tot niet een rol speelde in het verlaten van het ouderlijk huis, 45,5 % gaf aan dat dit bijna niet tot wel een rol speelde en 18,2 gaf aan dat dit een erg tot heel erg grote rol speelde. Ook hierbij heeft één respondent niet aangegeven of persoonlijke redenen invloed hebben gehad op het verlaten van het ouderlijk huis (bijlage 26). De factor woon-werk afstand blijkt voor weinig respondenten invloed te hebben gehad op het verlaten van het ouderlijk huis. 58,5 % heeft aangegeven dat dit geen invloed heeft gehad, 29,9 % heeft aangegeven dat dit bijna geen tot wel invloed heeft gehad en 11,7 % geeft aan dat dit een erge tot heel erge invloed heeft gehad. Eén respondent heeft niet aangegeven welke invloed de woon-werk afstand heeft gehad (bijlage 24). Hieruit blijkt dat samenwonen en de

beschikbaarheid van een woning als grootste factoren van invloed beschouwd kunnen worden om het ouderlijk huis te verlaten. Daarna was de leeftijd van de respondent van invloed op het verlaten van het ouderlijk huis.

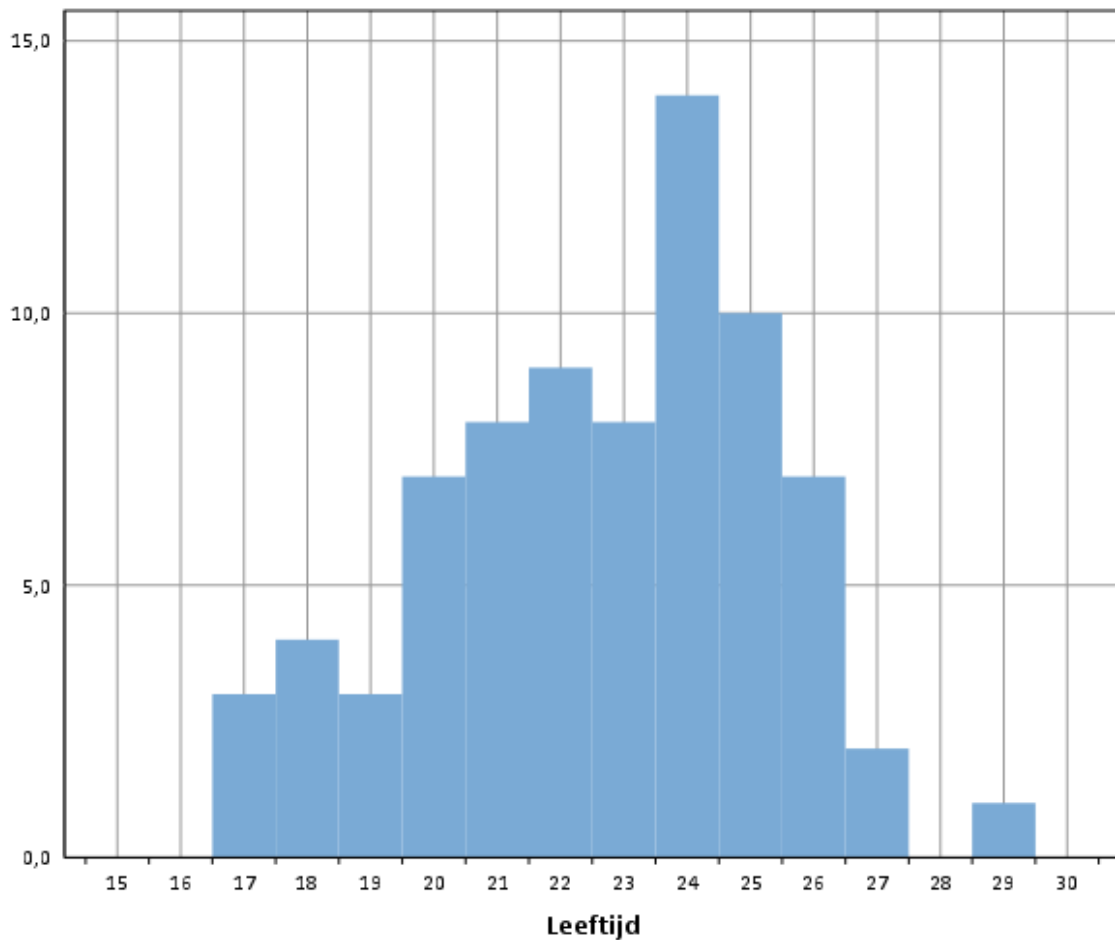
Er is echter nog wel gekeken naar de gemiddelde score van de factoren. Voor drie van de vijf factoren ligt deze waarde boven de vier, wat betekent dat deze factoren een wel tot heel erge invloed hebben. Persoonlijke redenen heeft een gemiddelde score van 3,6; dit geeft aan dat deze factor gemiddeld maar een beperkte invloed heeft. De woon-werk afstand scoort met een waarde van 2,8 beduidend het laagst en samenwonen scoort met een waarde van 4,88 het hoogst. Ook de beschikbaarheid van een woning scoort hoog met 4,62. De standaarddeviatie bij de factor samenwonen ligt van alle factoren het hoogst. Dit kan verklaard worden omdat het samenwonen met een partner niet voor iedereen op gaat en dat deze personen hierin aan hebben gegeven dat dit helemaal geen invloed heeft gehad. Van de overige factoren verschillen de standaarddeviaties nauwelijks (bijlage 27). Wanneer de respondenten zonder partner niet worden meegenomen in het berekenen van de gemiddelde score van de factoren liggen de waarden vrijwel gelijk. Het samenwonen met partner heeft daarentegen een hogere score, namelijk 5,33 (bijlage 82). Maar dit valt te verklaren omdat de kans groter is dat deze respondenten zijn gaan samenwonen met hun (huidige) partner toen zij zelfstandig zijn gaan wonen. De standaarddeviatie ligt echter hier ook hoger dan die van de overige factoren. Dat de kans groter is betekent dus niet dat als men aangeeft dat ze een partner hebben het ook betekent dat men is gaan samenwonen toen ze zelfstandig zijn gaan wonen.

Wanneer enkel de respondenten zonder partner worden meegenomen in het berekenen van de gemiddelde score scoort de factor samenwonen naar verwachting aanzienlijk laag ten opzichte van de andere factoren. Voor deze respondenten geldt dat het aanbod van een geschikte of betaalbare woning de belangrijkste factor is geweest voor het verlaten van het ouderlijk huis, met een score van 5,64 (bijlage 83). Ook de overige scores verschillen aanzienlijk van de hiervoor genoemde scores. Persoonlijke redenen scoren hoog als factor met een score van 5 op de Likertschaal. Evenals de woon-werk afstand, die gemiddeld 3,93 scoort op de schaal. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beweegredenen van de respondenten met partner verschillen van die van de respondenten zonder partner. Dit kan worden verklaard door dat de respondenten zonder partner niet gebonden zijn aan een partner en daarom enkel rekening te hoeven houden met hun eigen wensen wanneer zij zelfstandig gaan wonen.

De respondenten die zijn gaan samenwonen konden aangegeven wie de meeste invloed heeft gehad op de keuze om in de gemeente Werkendam of Woudrichem te blijven wonen. 39,7 % gaf hij of zij zelf de meeste invloed hierop had. 10,3 % gaf aan dat de partner hier de meeste invloed op had. En 43,6 heeft aangegeven dat de partner en hij of zij evenveel invloed hierop hadden. Omdat er geen vraag is gesteld of de respondent met een partner is gaan samenwonen, kon de groep die niet samenwoont hier niet uit gefilterd worden. 10 respondenten hebben deze vraag dan ook niet ingevuld en zijn in deze analyse buiten beschouwing gelaten (bijlage 28).

De gemiddelde leeftijd waarop de respondenten op zich zijn gaan wonen is 22,6 met een standaarddeviatie van 2,7. De verdeling van leeftijden waar op men zelfstandig is gaan wonen is af te lezen op figuur 8.2. De gemiddelde leeftijd waarop jongeren in Nederland het ouderlijk huis verlaten is 23,6 zo blijkt uit de gegevens van Eurostat (2015). Deze leeftijd ligt iets hoger dan de gemiddelde leeftijd waarop de respondenten hebben aangegeven zelfstandig te zijn gaan wonen. Daarentegen hebben de meeste respondenten aan gegeven dat zij met een leeftijd van 24 jaar zelfstandig zijn gaan wonen, wat niet veel verschilt met het Nederlands gemiddelde. De gemiddelde leeftijd van de respondenten voor wie die samenwonen een belangrijke factor is geweest om het ouderlijk huis te verlaten is 22. De leeftijd van de respondenten die hebben aangeven dat dit geen belangrijke factor was is ook 22. Er zit dus geen verschil in leeftijd tussen de respondenten die naar verwachting met partner zijn gaan samenwonen en de respondenten die zonder partner het ouderlijk huis hebben verlaten.

FIGUUR 8.2: LEEFTIJDEN WAAROP DE UITWONENDE RESPONDENTEN HET OUDERLIJK HUIS VERLATEN HEBBEN



### 8.2.2 THUISWONENDE RESPONDENTEN EN UITWONENDE STUDENTEN

De respondenten die hebben aangegeven thuiswonend of uitwonende student (145 in totaal, waarvan 132 thuiswonend) te zijn werden doorverwezen naar andere vragen. Voor de uitwonende student geldt dat hun ouderlijk huis binnen de gemeente Werkendam of Woudrichem moet liggen. De vragen hebben voor deze respondenten betrekking op deze woonplaats. De eerste vraag waar zij een antwoord op konden geven was of zij van plan waren een huis te gaan zoeken binnen de gemeente Werkendam of Woudrichem, wanneer zij het ouderlijk huis of een studentenhuus zouden verlaten. 40,7 % van deze respondenten gaf aan dat zij dit van plan waren. 15,2 % gaf aan dat ze dit zouden willen, mits de woon-werk afstand gunstig is. 28,2 % gaf aan dat zij dit nog niet weten, waarvan 17,9 aan gaf dat dit waarschijnlijk wel het geval zal zijn en 10,3 % waarschijnlijk niet. 15,9 % gaf aan dat zij niet op zoek zullen gaan naar een woning binnen de gemeente Werkendam of Woudrichem (bijlage 29). Een grote meerderheid heeft hier aan dat de kans groot is dat zij in de gemeente Werkendam of Woudrichem zal blijven wonen.

Om te bepalen of er een verband is tussen het willen wonen in de gemeente Werkendam of Woudrichem en thuiswonenden of studenten is er een chi-kwadraat toets uitgevoerd omdat er sprake is van twee nominale variabelen. Voor de toets zijn de antwoorden op de vraag of men wil blijven wonen in de gemeente Woudrichem of Werkendam opnieuw gecodeerd naar de antwoorden ja of nee. De analyse laat zien dat er niet aan de voorwaarden is voldaan van de chi-kwadraat toets. En er zal daarom gekeken worden naar de Fisher's Exact Test. Deze geeft een p-waarde aan van 0,326 (bijlage 30). Het maakt geen verschil of je thuiswonend of uitwonend bent. Ook is er geen duidelijk verschil te zien tussen de antwoorden van de thuiswonende en de

uitwonende studenten. Maar dit kan verklaard worden door het lage aantal uitwonende studenten dat heeft deelgenomen aan de enquête.

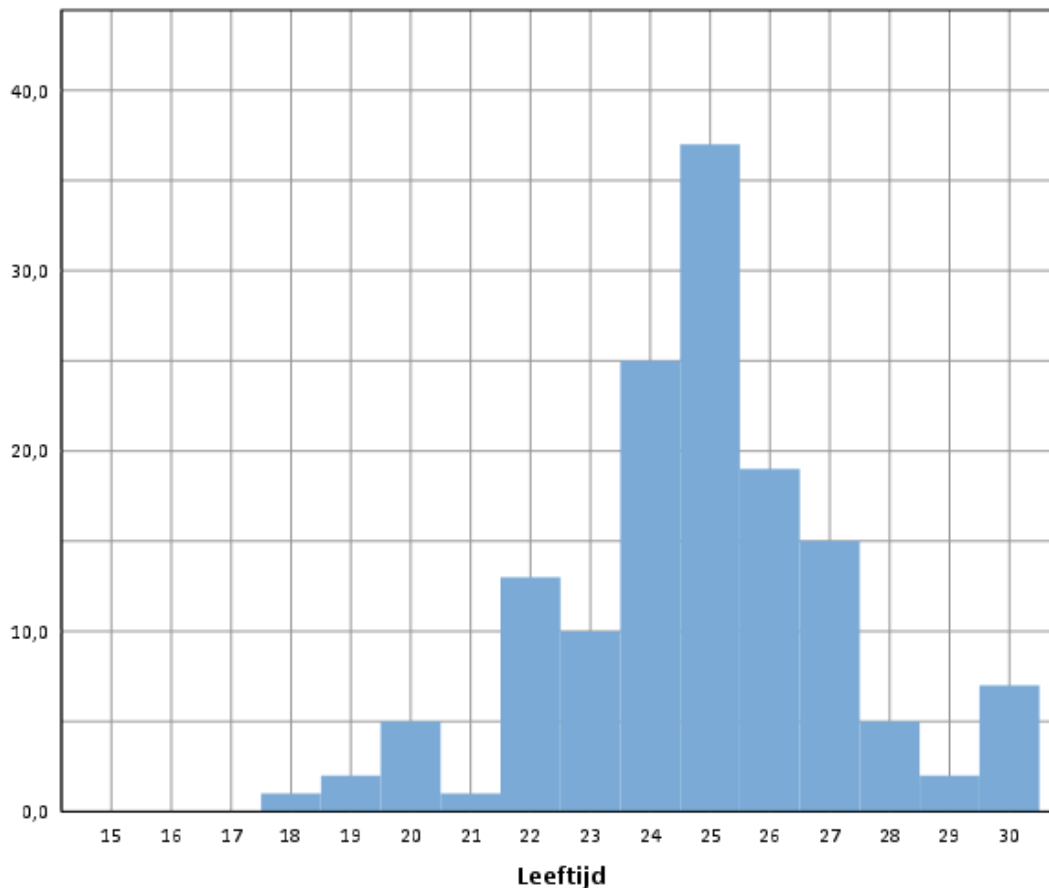
De respondenten die hebben aangegeven te willen blijven wonen is gevraagd om aan te geven welk dorp de voorkeur heeft. In totaal hebben 58 respondenten aangegeven dat ze binnen de gemeente Werkendam of Woudrichem willen blijven wonen. De respondenten die aangaven dit nog niet zeker te weten of dit te willen doen wanneer de woon-werk afstand gunstig is hebben geen dorp ingevuld. 51 respondenten hebben aangegeven voor welke woonplaats zij de voorkeur hebben. Vanwege de scheve verdeling van de respondenten over de verschillende dorpen zijn niet alle dorpen hierin genoemd. De meeste respondenten zijn afkomstig uit, Almkerk, Nieuwendijk of Dussen. Er kan met de antwoorden op deze vraag ook geen conclusie worden gemaakt over welk dorp de sterkste voorkeur krijgt, wanneer het de populatie betreft. Er is voor deze vraag een kruistabel gemaakt. Waarin de huidige woonplaats tegenover de gewenste woonplaats is gezet. Hieruit blijkt dat circa 20 % van deze 51 respondenten willen verhuizen naar een ander dorp dan waar zij vandaan komen (bijlage 31). Van alle 51 respondenten, geven degene afkomstig uit Nieuwendijk en Hank het vaakst aan dat zij naar een ander dorp zouden willen verhuizen. Voor de uitwonende studenten is de vergelijking niet mogelijk met de variabele; de huidige woonplaats. Omdat zij hier hebben aangegeven dat dit anders is i.v.m. studie. Voor deze respondenten is gebruik gemaakt van een andere variabele om de kruistabel te maken; waar heeft u hiervoor gewoond. Van deze respondenten is er slechts één respondent die heeft aangegeven te willen verhuizen naar een andere woonplaats dan die van zijn of haar ouders (bijlage 32). Voor zowel de thuiswonenden en uitwonende studenten geldt dat zij het liefst in hun eigen woonplaats willen blijven wonen, slechts een kleine minderheid geeft aan te willen verhuizen naar een ander dorp.

De respondenten die hebben aangegeven te willen blijven wonen in de gemeente Werkendam of Woudrichem is gevraagd om een keuze te maken tussen verschillende opties wanneer er geen geschikt en betaalbaar huis beschikbaar is in de gewenste woonplaats. 33,8 % geeft aan dat zij dan een woning zullen zoeken in een ander dorp binnen de gemeente Werkendam of Woudrichem. 29,2 % zal in eerste instantie inleveren op de wensen voor een woning in het gewenste dorp en als dat niet mogelijk is zullen zij een woning zoeken in een ander dorp binnen de gemeente Woudrichem of Werkendam. 6,9 % zal in eerste instantie inleveren op de wensen voor een woning en anders een woning zoeken in een stad. 13,1 % zal dan gelijk kiezen voor een woning in de stad. 4,6 % zal in eerste instantie inleveren op de wensen voor een woning en anders een woning zoeken in een andere gemeente in het landelijke gebied en 12,3 % zal gelijk kiezen voor een woning in een andere gemeente in het landelijke gebied. 2 respondenten hebben deze vragen niet beantwoord (bijlage 33).

Er zijn verschillende mogelijke verbanden bekeken in kruistabellen om te bepalen of deze uitkomsten mogelijk verband hebben met de verschillende achtergronden van de respondenten, zoals besproken in paragraaf 8.1. Opleidingsniveau zou hier van invloed op kunnen zijn, omdat men in het geval van hoger onderwijs sneller naar de stad zou kunnen gaan als iemand die niet in een stad heeft gestudeerd. Daarnaast wordt er gekeken of er onderscheid kan worden gemaakt tussen de twee gemeenten. Omdat er sprake is van meerdere categorieën per variabele is er geen toets uitgevoerd. Voor beide variabelen is niets opvallends op te merken in de tabellen (bijlage 70). Er kan dus niet worden gesteld dat opleidingsniveau of de gemeente van afkomst invloed heeft op deze keuze. Er zal later in de analyse gekeken worden naar de invloed andere variabelen, zoals de mate van verbondenheid.

Om te bepalen op welke leeftijd de meeste jongvolwassenen verwachten op zich zelf te gaan wonen is dit de respondenten gevraagd. Figuur 8.3 geeft deze verwachte leeftijden weer. De meeste respondenten geven aan dat dit rond de leeftijd van 25 zal zijn. Dit ligt iets hoger dan het Nederlandse gemiddelde van 23,6 jaar (Eurostat, 2015). De gemiddelde leeftijd van de respondenten die samenwonen aangeven als belangrijke factor om het ouderlijk huis te verlaten is 24. De leeftijd van de respondenten die hebben aangegeven dat dit geen belangrijke factor is 26. Het ouderlijk huis verlaten zal dus naar verwachting op vroegere leeftijd gebeuren wanneer men met een partner gaat samenwonen.

FIGUUR 8.3: LEEFTIJDEN WAAROP DE THUISWONENDE RESPONDENTEN VERWACHTEN ZELFSTANDIG TE GAAN WONEN



Ook deze respondenten is gevraagd welke factoren van invloed zouden kunnen zijn op het verlaten van het ouderlijk huis. Voor dezelfde 5 factoren (samenwonen, leeftijd, woon-werk afstand, beschikbare woning en persoonlijke redenen) is er een 7-punt Likertschaal gebruikt. De respondenten konden voor iedere mogelijke factor aangeven of dit helemaal niet tot heel erg invloed had op de keuze om het ouderlijk huis te verlaten. Deze factoren zijn getest op interne consistentie met de Cronbach's alpha (Cronbach's  $\alpha$ ). Met behulp van Cronbach's  $\alpha$  kan er worden vastgesteld of meerdere items samen één schaal mogen vormen. De Cronbach's  $\alpha$  was voor de factoren 0,597 (bijlage 34). Deze waarde geeft aan dat de afzonderlijke factoren niet één schaal mogen vormen. De Cronbach's  $\alpha$  is echter wel hoger dan die bij de uitwonende respondenten. Dit kan verklaard worden door dat de antwoorden van de thuiswonenden en uitwonende studenten meer overeen kwamen. De verwachtingen van deze respondenten zijn meer aan elkaar gelijk dan dat de daadwerkelijke factoren een gelijke rol speelde voor de uitwonende respondenten. De uiteindelijke factoren die invloed hebben op het verlaten van het ouderlijk huis verschillen daarmee dus van de verwachtingen. Het verwijderen van één of meerdere factoren zal ook niet leiden tot een Cronbach's  $\alpha$  van 0.7 (bijlage 35). Daarom is er ook bij deze vraag gekozen voor een afzonderlijke benadering van deze factoren om te bepalen welke factoren de grootste invloed hebben op het verlaten van het ouderlijk huis.

Allereerst is er gekeken naar de score van de factor: samenwonen met partner. Voor deze methode is er gekozen om een de punten op de Likertschaal samen te voegen tot 3 punten: helemaal niet-niet, bijna niet-in beperkte mate-wel en erg-heel erg. 16,3 % heeft aangegeven dat samenwonen geen invloed zal hebben, 41,9 % heeft aangegeven dat het bijna geen tot wel invloed zal hebben en 41,8 % geeft dat het een erge tot heel erge invloed zal hebben. Drie respondenten hebben niet aangegeven of samenwonen met partner invloed heeft gehad (bijlage 36). De beschikbaarheid van een geschikte en betaalbare woning is voor 8,5 % niet van invloed, voor 59,3 % bijna niet tot wel van invloed en voor 32,3 % van de respondenten is dit erg tot heel erg

van invloed. Twee respondenten hebben niet aangegeven hoeveel de beschikbaarheid van een geschikte en betaalbare woning van invloed zal zijn (bijlage 39). 10,8 % heeft aangegeven dat leeftijd geen invloed zal hebben op het verlaten van het ouderlijk huis. 66 % gaf aan dat leeftijd bijna geen tot wel invloed zal hebben en 23,3 % heeft aangegeven dat dit een erge tot heel erge invloed zal hebben. Drie respondenten hebben niet aangegeven welke invloed leeftijd zal gaan hebben (bijlage 37). De factor woon-werk afstand blijkt voor de respondenten een matige tot veel invloed te gaan hebben op het verlaten van het ouderlijk huis. 23 % heeft aangegeven dat dit geen invloed zal hebben. 60,8 % heeft aangegeven dat dit bijna geen tot wel invloed zal gaan hebben. En 16,1 % geeft aan dat dit een erge tot heel erge invloed zal hebben. Twee respondenten hebben niet aangegeven welke invloed de woon-werk afstand zal gaan hebben (bijlage 38). 17,1 % gaf aan dat persoonlijke redenen helemaal niet tot niet een rol speelde in het verlaten van het ouderlijk huis, 67,5 % gaf aan dat dit bijna niet tot wel een rol zal gaan spelen en 15,5 gaf aan dat dit een erg tot heel erg grote rol zal gaan spelen. Ook hierbij hebben drie respondenten niet aangegeven of persoonlijke redenen invloed zullen gaan hebben op het verlaten van het ouderlijk huis (bijlage 40).

Er is hierbij ook gekeken naar de gemiddelde score van de factoren. Voor alle vijf factoren ligt deze waarde boven de vier, wat betekent dat deze factoren gemiddeld een wel tot heel erge invloed zullen gaan hebben (bijlage 41). Samenwonen met een partner en de beschikbaarheid van een woning zullen uiteindelijk voor de thuiswonenden en uitwonende studenten naar verwachting een belangrijke rol gaan spelen bij de keuze om het ouderlijk huis te verlaten. Maar hoewel de overige factoren laag scoren als er gekeken wordt naar de percentages, liggen de gemiddelde scores allemaal boven de 4, wat aangeeft dat ze niet de grootste invloed zullen hebben, maar wel een invloed zullen hebben.

In de gemeente Woudrichem en Werkendam kan een starter gebruik maken van een starterslening. Er is de thuiswonende en uitwonende studerende respondenten gevraagd of zij hier gebruik van zullen gaan maken als dit mogelijk is. 68,8 % heeft aangegeven dit wel te zullen gaan doen. 31,3 % heeft aangegeven dit niet te zullen doen. Vier respondenten hebben niet aangegeven of zij zullen kiezen voor een starterslening (bijlage 42). Er is de respondenten gevraagd waarom zij deze keuze maken, bijna alle respondenten hebben hier een verklaring gegeven voor de keuze. De respondenten die hebben aangegeven er gebruik van te zullen maken geven aan dat ze dit zullen doen omdat kopen financieel erg lastig is en het erg handig is om van iets dergelijks gebruik te kunnen maken. Een aantal geven hierbij aan dat het niet hebben van een partner een huis kopen lastiger maakt en dat een starterslening daarom erg goed uit komt. De andere 31,3 % geeft aan dat zij niet afhankelijk willen zijn en dat zij het zien als een extra lening en dat ze dat liever vermijden en eerder zullen kiezen om langer te gaan sparen (bijlage 43). Deze verklaringen zijn geclusterd, om te bepalen of er een verband is tussen de soort verklaring en de achtergronden van de respondenten.

In totaal zijn er 7 categorieën waaronder de verklaringen zijn geschaard;

1. ja (altijd handig) (40,7 %),
2. nee (liever zonder en ik heb dit niet nodig) (33,3 %),
3. ik wil eerst meer informatie hierover (9,9 %),
4. ik ga huren (6,2 %),
5. ik ga niet in deze gemeenten wonen (4,9 %),
6. ik heb net een huis gekocht (3,7 %) en
7. ik kom hier waarschijnlijk niet voor in aanmerking omdat ik te veel verdien (1,2 %).

Achter de categorie staat het percentage respondenten dat met zijn of haar verklaring in deze categorie valt. In totaal hebben 81 respondenten een verklaring gegeven. Er is gekeken of er een verschil is tussen arbeidsstatus en de verklaringen die zij geven is er een kruistabel opgesteld. Ondanks dat het verschil niet groot is (11 respondenten) geven de studenten vaker aan dat een starterslening handig is en dat zij hier gebruik van zullen maken. Ook geven enkel studenten hier aan dat zij zullen gaan huren en daarom geen gebruik zullen gaan maken van de starterslening (bijlage 80).

Naast de verschillende verklaringen is er ook gekeken of er een verschil is tussen de studenten en de werkende in de keuze om gebruik te maken van een starterslening in het algemeen. Hiervoor is een chi-kwadraat toets uitgevoerd. Het aantal werkende en studenten dat aangeeft gebruik te willen maken van de lening ligt vrijwel even hoog. Het aantal studenten en werkende dat zegt hier geen gebruik van te maken verschilt echter wel. Het aantal werkende ligt hoger met 18 respondenten. Dit valt te verklaren omdat er meer werkende respondenten antwoord hebben gegeven op deze vraag. Er is dan ook geen significant verschil aangetoond ( $p = 0,083$ ) (bijlage 81).

### 8.3 HUUR OF KOOP

Er is alle respondenten gevraagd naar hun voorkeur voor een huur- of koopwoning. Ook is er gevraagd waar deze voorkeur door verklaard kan worden. 90,6 % geeft aan dat zij de voorkeur hebben voor een koopwoning en 9,4 % geeft aan dat zij de voorkeur hebben voor een huurwoning (bijlage 44). Om de voorkeur te verklaren is er gevraagd in welk soort huis zij zijn opgegroeid en of dit invloed heeft gehad op hun voorkeur. 82,1 % geeft aan te zijn opgegroeid in een koophuis en 17,9 % geeft aan opgegroeid te zijn in een huurhuis (bijlage 45). 57,4 % geeft aan dat dit invloed heeft op de voorkeur (bijlage 46).

Om te bepalen of er een verband bestaat tussen de voorkeur en het soort huis waarin men is opgegroeid is er een chi-kwadraat toets uitgevoerd. Deze toets kan worden gebruikt om vast te stellen of twee nominale variabelen onafhankelijk van elkaar zijn (Huizingh, 2006). De nulhypothese voor deze toets is dat er geen verband is tussen de voorkeur voor een huur- of koopwoning en het soort huis waarin men is opgegroeid. De berekende overschrijdingskans is in dit geval 0,182. Dit is hoger dan 0,05 en  $H_0$  kan niet worden verworpen. Uit de analyse blijkt echter dat het uitvoeren van een chi-kwadraat toets niet toegestaan is omdat er niet voldaan is aan de twee eisen van deze toets; Geen enkele verwachte cel frequentie mag kleiner zijn dan 1 en er mag niet meer dan 20% van de cellen een verwachte waarde hebben van 5 (Huizingh, 2006). In dit geval wordt er uitgeweken naar de Fisher's Exact Test die deze voorwaarden niet kent. Hieruit blijkt dat de overschrijdingskans 0,228 is. Dit is hoger dan 0,05 en daarom zal de  $H_0$  aangenomen worden (bijlage 47). Er kan dus niet worden aangenomen dat er een verband is tussen de voorkeur en het soort huis waarin men is opgegroeid. Er is slechts een kleinere meerderheid die heeft aangegeven dat dit de voorkeur wel heeft beïnvloed.

Er is de respondenten gevraagd om de voorkeur voor huur of koop zelf te verklaren. In totaal hebben 197 respondenten hier een uitspraak over gedaan. De meeste respondenten geven aan dat zij een koopwoning zien als een investering en dat ze een huurwoning zien als het weggooien van geld. De respondenten die de voorkeur hebben voor een koopwoning geven aan dat ze de voorkeur hebben voor iets dat van hun zelf is. Het kleine aantal respondenten dat heeft aangegeven dat ze de voorkeur hebben voor een huurwoning geven aan dat zij niet willen lenen voor een woning en dat zij voor de eerste woning niet meteen gebonden willen zijn (bijlage 48).

De verklaringen voor de keuze voor huur of koop zijn onderverdeeld onder verschillende categorieën. Achter de verschillende categorieën staat aangegeven hoeveel procent van de respondenten hebben aangegeven dat dit hun voorkeur verklaart. De verschillende categorieën zijn:

- kopen betekent eigen bezit, bouwen aan de toekomst (38,1 %),
- kopen is een investering (16,2 %),
- kopen is financieel voordeliger (13,7 %),
- huren is geld weggooien (12,7 %),
- kopen heeft mijn voorkeur (9,6 %),
- ik wil niet vast zitten aan een woning/plaats/lening (6,1 %),
- op dit moment geen geld om te kopen (3 %) en
- als ik huur hoef ik niet te lenen (0,5 %).

Door de verklaringen te categoriseren kan er gekeken worden of de verklaringen verklaard kunnen worden door het inkomen van de respondenten. Hierbij wordt enkel gekeken naar de respondenten die hebben aangegeven werkende te zijn. Studenten en werklozen zullen buiten beschouwing worden gelaten. Er is voor deze vergelijking geen toets uitgevoerd, omdat er sprake is van meerdere categorieën per variabele. Wel is er een kruistabel opgesteld. Opvallend is dat er slechts 7 (werkende) respondenten hebben aangegeven dat zij de voorkeur hebben voor huur. En slecht 2 van deze respondenten zit in de laagste categorie van inkomens (bijlage 68). Wanneer er gekeken wordt naar de verschillende arbeid statussen is ook weinig opvallends te zien, behalve dat de respondenten die hebben aangegeven dat ze niet vast willen zitten aan een woning, plaats en/of lening voornamelijk studenten met een bijbaan zijn. Het grootste gedeelte van de respondenten geeft aan liever te willen kopen omdat zij om deze manier kunnen bouwen aan een toekomst en omdat zij de voorkeur hebben voor eigen bezit (bijlage 69).

Vervolgens zijn deze categorieën nogmaals geclusterd in twee groepen. Namelijk; financiële overwegingen en overige overwegingen. Wanneer er niet duidelijk is aangegeven dat de voorkeur voor koop voortkomt uit financiële overwegingen wordt deze geschaard onder overige overwegingen. Deze twee groepen zijn gevormd zodat er gekeken kan worden of er een verschil is tussen de studenten en de werkenden in hun overwegingen. Hiervoor is een chi-kwadraat toets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat dit verschil er, het is aangetoond met een significantie van 0,005 (bijlage 84). Uit de resultaten blijkt dat de werkenden de keuze voor huur of koop maken uit financiële overwegingen en dat de studenten dit vaker doen uit overige overwegingen. Dit kan worden verklaard door dat werkenden een betere kijk hebben op hun financiële mogelijkheden in tegenstelling tot studenten die nog geen vast inkomen hebben.

In de volgende paragrafen zal in worden gegaan op de mogelijke verklaringen waarom respondenten er wel of niet voor kiezen om te blijven wonen in de gemeente Woudrichem of Werkendam. Eén van deze mogelijke verklaringen is het zijn van een actief lid van een vereniging in de gemeente Werkendam of Woudrichem. Hier zal verder op in worden gegaan in paragraaf 8.4.

#### 8.4 LID VAN EEN VERENIGING

De respondenten dienden aan te geven of zij lid waren van een vereniging. Hier heeft 56,5 % aangegeven lid te zijn van een vereniging (bijlage 49). Ook moesten ze aangegeven van welk soort verenigingen zij lid zijn. Hieruit blijkt dat het grootste deel van de respondenten lid is van een sportvereniging (66,7 %). Ook gaven er veel respondenten aan lid te zijn van een vrijwilligersvereniging (33,3%) en van kerkgemeenschappen met bijbehorende verenigingen (30,2) (bijlage 50). Op de vraag of lid zijn van een vereniging invloed heeft op de keuze om in de gemeente Werkendam of Woudrichem te blijven wonen ga 56,3 % aan dat dit invloed hierop heeft (bijlage 51). De respondenten die aangaven dat dit invloed heeft geven aan dat dit is omdat zij veel waarde hechten aan hun vereniging omdat dit meestal gepaard gaan met vrienden en ze geven aan dat verhuizen invloed zal hebben op het contact met de vereniging (bijlage 52). Opvallend is dat van de 71 respondenten die hebben aangegeven dat dit van invloed zal zijn en hiervoor een verklaring hebben gegeven ruim de helft lid is van een sportvereniging, namelijk 39 personen. In totaal hebben 43 leden van een sportvereniging een verklaring gegeven. Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat het lid zijn sportverenigingen een positieve bijdrage levert aan de keuze om binnen de gemeente Woudrichem of Werkendam te blijven wonen. Daarom is er gekozen om een chi-kwadraat toets uit te voeren om te kijken of er een verschil is tussen het wel of niet lid zijn van een sportvereniging en de keuze om binnen de gemeenten te blijven wonen. Hieruit blijkt dat dit verschil niet aangetoond kan worden, namelijk  $p = 0,503$  (bijlage 85). Er kan met deze waarde worden gesteld dat het lid zijn van een sportvereniging geen verband houdt met het willen blijven in de gemeenten. Al neemt dit niet weg dat het lid zijn een positieve bijdrage zou kunnen leveren, wanneer er enkel wordt gekeken naar de verklaringen.

Om te kijken of dit ook geldt voor de twee andere soorten verenigingen met een aantal leden onder de respondenten is er ook voor deze groepen gekeken of dit verband aangetoond kan worden door middel van



een chi-kwadraat toets. Voor zowel de respondenten die lid zijn van de vrijwilligersverenigingen ( $p=0,467$ ) als de leden van kerkgemeenschappen ( $p=0,872$ ) geldt dat dit verschil niet aangetoond kan worden (zie bijlage 86 en 87). Ook voor deze verenigingen kan echter ook niet uitgesloten worden dat het een positieve bijdrage kan leveren aan de keuze.

## 8.5 SENSE OF PLACE

De respondenten mochten allereerst aangeven wat voor hun redenen zouden zijn om in de gemeente Woudrichem of Werkendam te blijven wonen. Zij konden hier meerdere antwoorden geven; vrienden, familie, werk (woon-werk afstand), deelname aan activiteiten, het gebied (en wat dit specifiek te bieden heeft) en de omgeving (het platteland). Vrienden en familie blijken de voornaamste reden te zijn om te blijven of te gaan wonen in één van de gemeenten. 82,3 % gaf aan dat vrienden een belangrijke reden zijn en 75,5 % van alle respondenten gaf aan dat familie een belangrijke reden is, 45,5 % gaf aan dat de woon-werk afstand een reden is, 39,1 % de omgeving, 31,4 % vindt het gebied een belangrijke reden en 30 % gaf aan dat de deelname van activiteiten belangrijk is (bijlage 53). 3 personen hebben geen van de factoren aangegeven dat deze van invloed zouden kunnen zijn. Vervolgens is de respondenten gevraagd in welke mate vrienden, familie en werk (woon-werk afstand) invloed heeft op de verbondenheid met een woonplaats en in welke mate dit invloed heeft om te blijven wonen in de gemeente Werkendam of Woudrichem. Met name vrienden en familie hebben grote invloed op de mate van verbondenheid en op de keuze om te blijven wonen binnen de gemeenten. De gemiddelde score voor deze stellingen zijn 5,41 en 5,23 op een schaal van 1 tot en met 7. De woon-werk afstand heeft een beperkte invloed op de keuze om binnen de gemeente te blijven wonen en slechts een matige tot beperkte invloed op de verbondenheid met de woonplaats (bijlage 77).

Er is gekeken of er een verschil is in opleidingsniveau en de mate waarin werk invloed heeft op de keuze om in de gemeenten te blijven wonen. Door middel van een One-Way ANOVA toets is er gekeken of dit verschil aangetoond kan worden. Uit deze analyse blijkt dat verschil niet significant is ( $p=0,453$ ). De scores voor de verschillende onderwijssoorten verschillen ook vrijwel niet van elkaar (bijlage 78). Omdat de uitkomst niet significant is en het verschil niet erg groot is kunnen hier geen uitspraken over worden gedaan.

Er zijn de respondenten verschillende stellingen voorgelegd die betrekking hebben op de mate van identificatie met en de afhankelijkheid van een bepaalde woonplaats, zie tabel 8.5. In een andere vraag zijn de stellingen opgenomen die betrekking hebben op de verbondenheid met een bepaalde woonplaats; Place attachment, zie tabel 8.6.

**TABEL 8.5: STELLINGEN MET BETREKKING OP PLACE IDENTITY EN PLACE ATTACHMENT**

	Stelling	score
<b>Place identity</b>	Ik ben trots op mijn woonplaats	4,94
	Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	4,73
	Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere woonplaatsen elders in het land	4,45
	Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	4,30
	Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land	3,89
	Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	3,67
<b>Place dependency</b>	Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	4,55
	Deze woonplaats (incl. omgeving) biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	4,49

**TABEL 8.6: STELLINGEN MET BETREKKING OP PLACE ATTACHMENT**

	Stelling	score
<b>Place attachment</b>	Ik voel me erg verbonden met mijn woonplaats	4,50
	Mijn woonplaats betekent veel voor mij	4,44
	In verhouding met andere woonplaatsen voel ik mij erg betrokken bij mijn	4,36

woonplaats	
Ik voel een sterke betrokkenheid bij mijn woonplaats	4,34
Ik mis mijn woonplaats wanneer ik hier lange tijd niet meer geweest ben	4,22
In verhouding met andere woonplaats voel ik mij erg verbonden met karakteristieken en kenmerken van mijn woonplaats	4,15
Ik voel mij emotioneel verbonden met mijn woonplaats	4,00

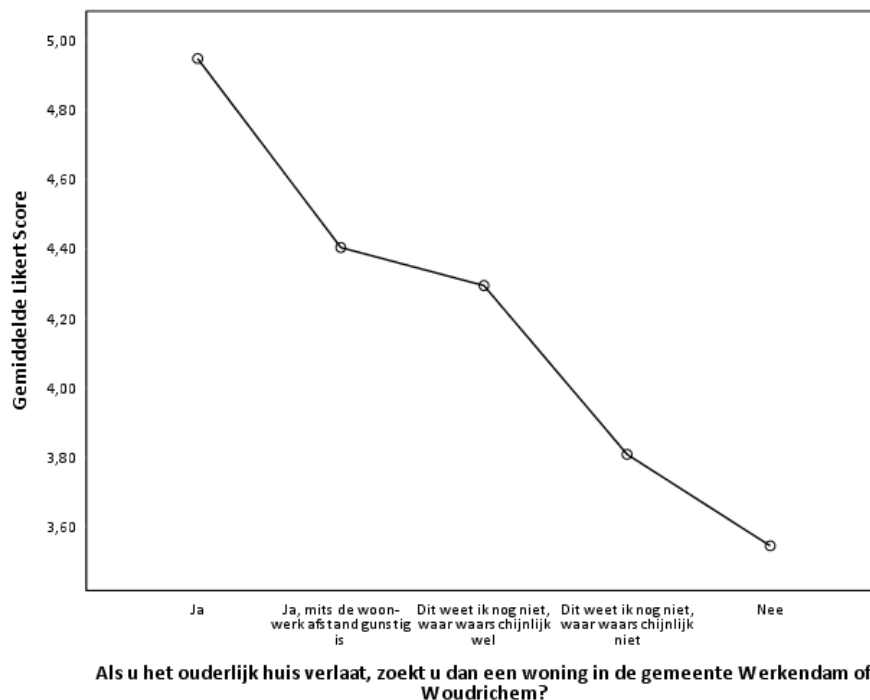
De stellingen zijn getest op interne consistentie met de Cronbach's  $\alpha$ . De stellingen met betrekking op 'place identity' en 'place dependance' hebben een Cronbach's  $\alpha$  van 0,881 (bijlage 54). Dit betekent dat aangenomen mag worden dat de stellingen het gemeten construct dekken. De score voor deze stellingen, zie tabel 8.5, laat zien dat er op de stellingen gemiddeld positief is gereageerd. De score is voor de meeste stellingen hoger dan vier, behalve de stellingen: 'Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land' en 'Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land'. Deze stellingen scoren net onder de vier. De stellingen met betrekking op 'place attachment' hebben een Cronbach's  $\alpha$  van 0,946 (bijlage 55). Dit betekent dat ook voor deze stellingen aangenomen mag worden dat ze het gemeten construct dekken. De score voor deze stellingen, zie tabel 8.6, laat zien dat er op de stellingen gemiddeld positief is gereageerd. Voor alle waarde ligt de score gemiddeld boven de vier. De gemiddelde waardes verschillen nauwelijks van elkaar.

Om te bepalen of de gemiddelde score van de stellingen over 'place identity' en 'place dependance' voor verschillende onafhankelijke groepen gelijk aan elkaar zijn, zijn er een aantal t-toetsen uitgevoerd. De t-toets bij twee groepen wordt gebruikt om vast te stellen of de twee gemiddelden van twee groepen aan elkaar gelijk zijn (Huizingh, 2006). Er is onder andere gekeken of de score van de stellingen over 'place identity' en 'place dependance' verschilt voor de twee gemeenten. De gemiddelde score voor Werkendam is 4,34 en de score voor Woudrichem is 4,49. Het verschil tussen de twee gemeenten is niet significant ( $p = 0,34$ ) (bijlage 56). Woudrichem scoort hoger dan de gemeente Werkendam, maar dit verschil is nihil. Ook is er gekeken of er verschil is tussen het lid zijn van een vereniging. Hieruit blijkt dat het niet lid zijn en wel lid zijn significant van elkaar verschilt (bijlage 57). De gemiddelde score ligt voor de leden van verenigingen hoger. Er kan dus gesteld worden dat het lid zijn van een vereniging invloed heeft op de afhankelijkheid die men heeft aan een woonplaats en de mate waarin iemand zich kan identificeren met een woonplaats.

Om te bepalen of er een verschil kan worden aangetoond tussen de thuiswonende en de uitwonende studenten is er ook voor deze groepen een t-toets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het verschil tussen deze groepen significant is (bijlage 58). Voor de uitwonende studenten ligt de score lager dan voor de thuiswonenden. Deze lagere score kan een gevolg zijn van ontwenning, omdat de uitwonende student al voor een langere tijd weg is uit de woonplaats, maar daarnaast kan de lagere score de oorzaak zijn geweest voor het vertrek uit de woonplaats.

Er is een One-Way ANOVA toets uitgevoerd om te bepalen of er een verschil is tussen de scores van de thuiswonenden en de uitwonende studenten die in de gemeente Werkendam of Woudrichem willen blijven wonen en de degene die aangegeven hebben dat niet te zullen gaan doen. Er kan met deze toets worden bepaald of de respondenten met verschillende antwoorden op deze vraag van elkaar te onderscheiden zijn op basis van de score (Huizingh, 2006). Hieruit blijkt dat de groepsgemiddelden niet gelijk aan elkaar zijn ( $p=0,00$ ). De respondenten met verschillende antwoorden verschillen van elkaar wat betreft de score (bijlage 59). Figuur 8.4 geeft de score per antwoord aan. Hier is een duidelijke daling te zien, wat aantoont dat naarmate de respondent negatiever antwoord de gemiddelde score daalt. Dit laat zien dat wanneer iemand niet in de gemeente Werkendam of Woudrichem wil blijven wonen minder afhankelijk is van en zich minder identificeert met zijn of haar woonplaats.

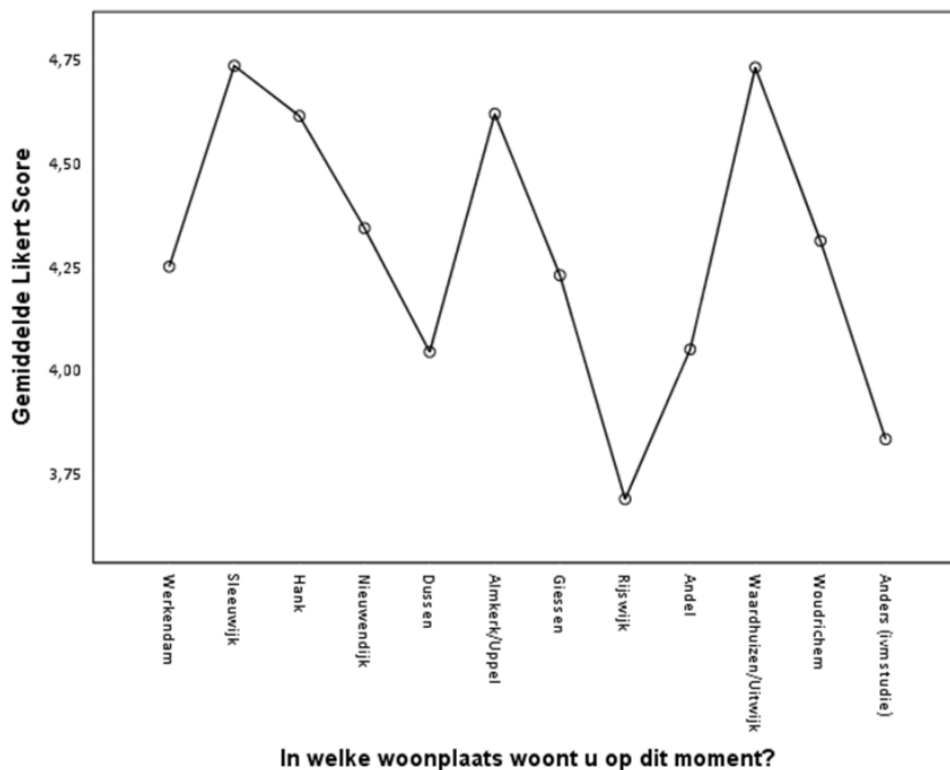
FIGUUR 8.4: GEMIDDELDE SCORE (VOOR PLACE IDENTITY EN PLACE DEPENDENCY) PER ANTWOORD



Om te bepalen of er een verschil zit tussen de verschillende kenmerken van de respondenten en de mate van afhankelijkheid en of zij zich kunnen identificeren met hun woonplaats. Zijn er voor drie kenmerken, geslacht, opleidingsniveau en leeftijd, drie One-Way ANOVA toetsen uitgevoerd. Uit deze toetsen blijkt dat er een verschil is tussen man en vrouw ( $p=0,049$ ). Mannen hebben een hogere score toegekend aan de stellingen dan de vrouwen (bijlage 86). Een conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat vrouwen zich minder afhankelijk voelen van en zich minder kunnen identificeren met hun woonplaats dan mannen. Er kan echter geen verschil aangetoond worden tussen de verschillende opleidingsniveau ( $p=0,933$ ). Er zijn ook geen duidelijke verschillen in scores te zien (bijlage 87). Dit geldt ook voor leeftijden ( $p=0,277$ ). Ook hier zijn geen duidelijke verschillen in scores te zien (bijlage 88). De mate van afhankelijkheid en identificatie kunnen dus niet worden verklaard door het opleidingsniveau of de leeftijd van de respondent.

Ook is er een One-Way ANOVA toets uitgevoerd om de mogelijke verschillen tussen de dorpen aan te tonen. Hieruit blijkt dat dit verschil niet is aan te tonen, omdat de uitkomst niet significant ( $p=0,116$ ) is (bijlage 60). Figuur 8.5 laat de gemiddelde score per dorp zien. De scores per dorp verschillen niet heel erg van elkaar. Het maximale verschil ligt rond de 1.

FIGUUR 8.5: GEMIDDELDE SCORE (VOOR PLACE IDENTITY EN PLACE DEPENDENCY) PER DORP



Voor alle dorpen ligt de score tussen de 4 en de 4,75, behalve voor Rijswijk, daar ligt de gemiddelde score aanzienlijk het laagst. Ook voor de personen die ergens anders wonen in verband met studie ligt de score niet hoog voor de plaats waar zij vandaan komen. Het is mogelijk dat zij daarom de keuze gemaakt hebben om hun woonplaats (tijdelijk) te verlaten. Voor Rijswijk is gekeken welke stelling deze lagere waarde kan verklaren. De lage score kan verklaard worden door deze stellingen; “Deze woonplaats (incl. omgeving) biedt alles wat ik zoek in een woonplaats” en “Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land”. Op deze stellingen scoort Rijswijk het laagst (bijlage 71). Wanneer de waarde voor de eerste stelling vergeleken wordt met de uitkomsten van de Leefbaarometer, valt het op dat de score voor het niveau van voorzieningen ook daarin laag is. Maar ten opzichte van de andere dorpen scoort Rijswijk hierop niet het laagst. Wat de verwachting zou scheppen dat de respondenten ook voor de andere dorpen een negatieve waarde zouden moeten geven voor deze stelling. Er zal daarom per dorp bekeken worden welke waarde zij hebben gegeven aan deze stelling en de andere stelling binnen ‘place dependency’; Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden.

Allereerst zal er gekeken worden naar de dorpen in de gemeente Werkendam. Ten opzichte van de gemeente Woudrichem scoren de dorpen in de gemeente Werkendam minder slecht. Het wijkt echter nog steeds negatief af van het gemiddelde van Nederland. Voor Werkendam zijn de waarden voor deze stellingen gemiddeld 4,62 en 4,71, voor Sleeuwijk: 5,44 en 4,89, Hank: 4,5 en 4,58, Nieuwendijk: 4,55 en 4,37 en Dussen: 3,95 en 4,35 (bijlage 72). Deze waarden liggen boven de mediaan 3,5. Dit betekent dat ze een gemiddelde positieve waarde hebben. De gemeten waarden, door de Leefbaarometer (bijlage 1), komen hiermee niet overeen met de subjectieve waarden die gegeven zijn door de respondenten.

Voor Almkerk/Uppel liggen de waarden voor deze stellingen gemiddeld 4,62 en 4,75, voor Giessen 3,83 en 4,0, Andel 4,2 en 5, Waardhuizen/Uitwijk 5 en 5,17 en Woudrichem 4,5 en 4,33 (bijlage 73). Ook deze waarden liggen boven de mediaan 3,5 en dus een gemiddelde positieve waarde. De gemeten waarden, door de Leefbaarometer (bijlage 1), komen hiermee niet overeen met de subjectieve waarden die gegeven zijn door de

respondenten. Hoewel het voorzieningsniveau niet voldoende is in beide gemeenten heeft dit geen invloed op de kijk van respondenten en hoe zij de afwezigheid van bepaalde voorzieningen ervaren.

Voor de uitwonende respondenten is er gekeken of er verschil is in de score tussen de respondenten die hebben aangegeven in de gewenste woonplaats te wonen en de respondenten die hebben aangegeven dit niet te doen. Uit de One-Way ANOVA toets blijkt dat dit verschil er is (bijlage 61). De respondenten die hebben aangegeven in de gewenste woonplaats te wonen scoren ook hoger op de Likertschaal en de respondenten die hebben aangegeven dat ze niet in de gewenste plaats wonen scoren het laagst.

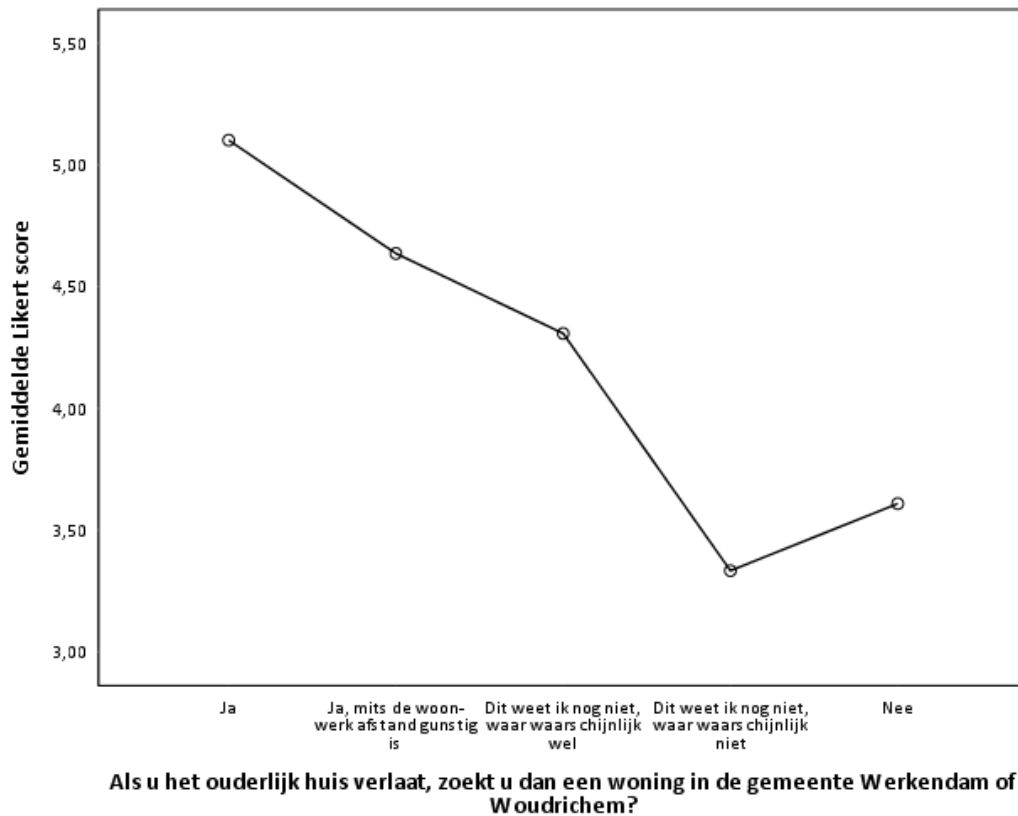
Ook voor de gemiddelde score van de stellingen over 'place attachment' zijn er een aantal t-toetsen uitgevoerd om te kijken of verschillende onafhankelijke groepen gelijk aan elkaar zijn. Allereerst is de t-toets uitgevoerd voor de twee gemeenten. De gemiddelde score voor Werkendam is 4,2 en die voor Woudrichem is 4,5. Het verschil tussen beide gemeenten is niet significant ( $p = 0,96$ ) (bijlage 62). Ook is er gekeken naar de gemiddelde scores van de stellingen afzonderlijk. Om zo verschillen aan te kunnen tonen tussen de beide gemeenten en de scores van een aantal stellingen naast de gemeten waarden van de Leefbaarometer te leggen. De fysiek gemeten omgeving door de Leefbaarometer is in alle dorpen positief ten opzicht van het Nederlands gemiddelde. De stelling "In verhouding met andere woonplaats voel ik mij erg verbonden met karakteristieken en kenmerken van mijn woonplaats" geeft een subjectieve kijk op deze fysieke omgeving weer van de respondenten. Voor beide gemeenten ligt de gemiddelde waarde boven de mediaan 3,5.

Er is gekeken of er verschil is tussen het lid zijn van een vereniging. Voor de gemiddelde score van deze stellingen verschillen het wel en niet lid zijn van een vereniging van elkaar (bijlage 63). Ook hier geldt dat de gemiddelde score voor leden van een vereniging hoger ligt. Er kan dus gesteld worden dat het lid zijn van een vereniging invloed heeft op de verbondenheid met een woonplaats.

Om te bepalen of er een verschil kan worden aangetoond tussen de thuiswonenden en de uitwonende studenten is er ook voor deze groepen een t-toets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het verschil tussen deze groepen niet significant is (bijlage 64). Echter  $p = 0,068$ . Dit geeft aan dat het verschil bijna significant is. Er kan dus enkel worden gesteld dat er geen verschil is in de mate van verbondenheid met de woonplaats voor de thuiswonenden en uitwonende studenten. De score ligt daarentegen voor de uitwonende studenten lager dan voor de thuiswonenden.

Ook voor deze stellingen is er een One-Way ANOVA toets uitgevoerd om te bepalen of keuze van de thuiswonenden en de uitwonende studenten om in de gemeente Werkendam of Woudrichem te blijven wonen de gemiddelde score bepaald. Hieruit blijkt dat de groepsgemiddelden niet gelijk aan elkaar zijn. De respondenten met verschillende antwoorden verschillen van elkaar wat betreft de score (bijlage 65). Ook voor deze stellingen kan worden geconcludeerd dat naar mate de respondent negatiever antwoord de gemiddelde score daalt. Figuur 8.6 geeft de score per antwoord aan. De mate van verbondenheid is minder onder de respondenten die aangeven dat zij niet willen blijven wonen in de gemeente Woudrichem of Werkendam.

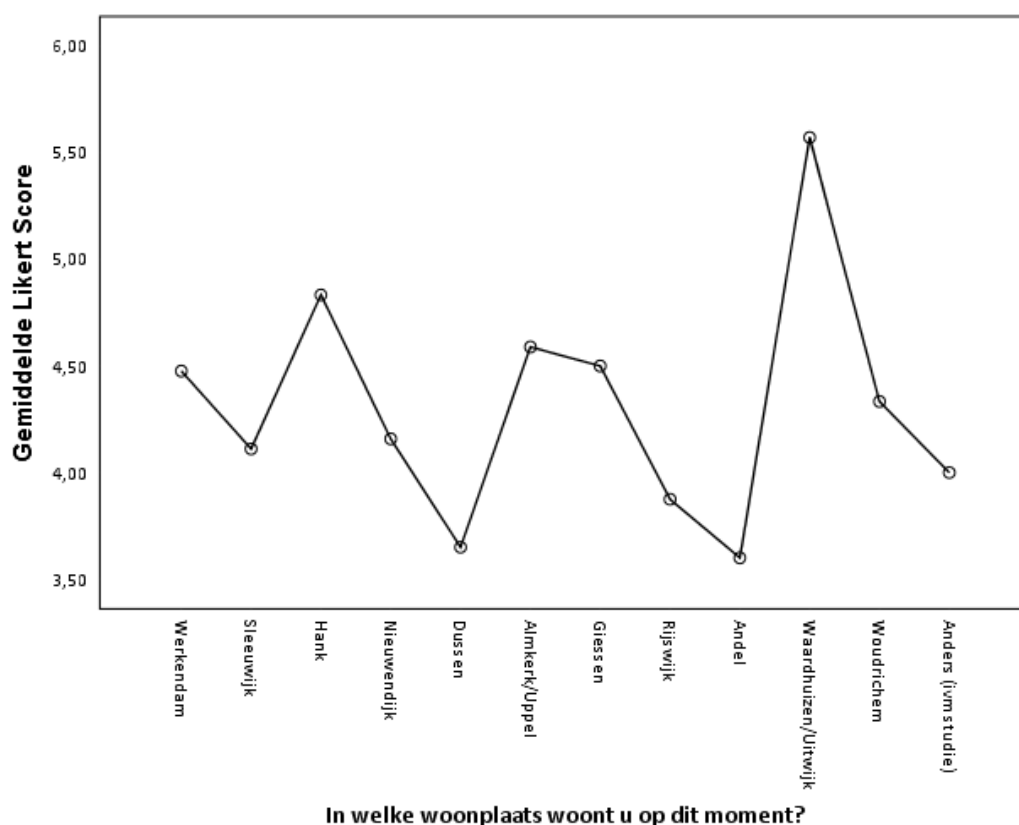
FIGUUR 8.6: GEMIDDELDE SCORE (VOOR PLACE ATTACHMENT) PER ANTWOORD



Het is mogelijk dat er een verband is tussen de leeftijd en de mate van verbondenheid. Er is om dit te onderzoeken een One-Way ANOVA toets uitgevoerd. Hieruit blijkt dit verschil niet kan worden aangetoond ( $p=0,343$ ). Ook is er onder de leeftijden geen duidelijk verschil te zien tussen de leeftijd en de mate van verbondenheid (bijlage 83). Dezelfde toets is uitgevoerd om het mogelijke verschil aan te tonen tussen verschillende opleidingsniveaus (bijlage 84) en geslacht (bijlage 85). Bij beide toetsen is er geen verschil aan te tonen, beide uitkomsten zijn niet significant. Ook zijn er voor beide kenmerken geen duidelijke verschillen aan te tonen tussen het geslacht en de opleidingsniveaus.

Ook voor deze stellingen is er een One-Way ANOVA toets uitgevoerd om de mogelijke verschillen tussen de dorpen aan te tonen. Hieruit blijkt dat dit verschil niet is aan te tonen, omdat de uitkomst niet significant is ( $0,065$ ) (bijlage 66). Ondanks dat de uitkomst niet significant is ligt de waarde wel dicht tegen significantie aan en kan er gesteld worden dat ondanks dat het niet aangetoond is er wel een verschil is tussen de dorpen. Figuur 8.7 laat de gemiddelde score per dorp zien.

FIGUUR 8.7: GEMIDDELDE SCORE (VOOR PLACE ATTACHMENT) PER DORP



Voor beide type stellingen, 'place dependency' en 'identity' en 'place attachment' is er een volgorde van dorpen in hoe ze scoren op de Likert-schaal. Deze volgorde staan duidelijker (naast elkaar) weergegeven in tabel 8.7. Voor de meeste dorpen verschilt de plaats in deze twee lijsten niet extreem, voor deze dorpen verschilt de plaats slechts twee of drie plekken. Opvallend is dat dit wel geldt voor het dorp Sleeuwijk. Dit dorp scoort op de schaal van de stellingen omtrent 'place attachment' zeven plaatsen lager dan op de andere schaal, waar het op de hoogste plaats staat. Wanneer er gekeken wordt naar de score die het dorp heeft op de Leefbaarometer kan er geen verklaring gevonden worden voor dit verschil. Het dorp scoort laag op het voorzieningenniveau, maar scoort positief op de totaalscore (bijlage 1). Uit de verklaringen die de respondenten hebben gegeven voor de scores voor de stellingen blijkt echter wel dat men positief is over het aanbod van voorzieningen. Maar ook voor de andere stellingen worden enkel positieve verklaringen gegeven. Al moet hier wel gezegd worden dat ondanks dat Sleeuwijk lager scoort ten opzichte van de dorpen de gemiddelde score niet ver van de scores van de andere dorpen ligt. De enige conclusie die uit deze vergelijking kan worden getrokken is dat Sleeuwijk het meest positief scoort op de stellingen omtrent 'place dependency' en 'identity' ten opzichte van de andere dorpen.

TABEL 8.7: VOLGORDE VAN DE DORPEN OP DE LIKERT-SCHAAL

Place dependency en identity	Place attachment	Volgorde op inwoneraantal	Volgorde van totaalscore op de Leefbaarometer
Sleeuwijk	Waardhuizen/Uitwijk	Werkendam	Waardhuizen/Uitwijk
Waardhuizen/Uitwijk	Hank	Sleeuwijk	Rijswijk
Almkerk	Almkerk/Uppel	Woudrichem	Werkendam
Hank	Giessen	Hank	Sleeuwijk
Nieuwendijk	Werkendam	Almkerk	Andel
Woudrichem	Woudrichem	Nieuwendijk	Almkerk/Uppel

Werkendam	Nieuwendijk	Andel	Woudrichem
Giessen	Sleeuwijk	Dussen	Dussen
Andel	Rijswijk	Rijswijk	Giessen
Dussen	Dussen	Giessen	Nieuwendijk
Rijswijk	Andel	Waardhuizen/Uitwijk	Hank

Ook is er gekeken of er een verband is tussen het inwoneraantal en de scores die de dorpen hebben gekregen. In tabel 8.7 is hiervoor een kolom opgenomen waarin de dorpen op volgorde van inwoneraantal staan (hoog naar laag). Opvallend is dat de dorpen Waardhuizen en Uitwijk het laagste inwoneraantal hebben en het hoogst scoren op 'place attachment'. Al kan hier niet gesproken worden over een verband of trend, omdat voor de overige kleine dorpen de scores voor beide soorten stellingen laag ligt. Voor de meeste kleine dorpen geldt dat de scores voor de stellingen lager zijn ten opzichte van de andere dorpen. Wel is er een trend te zien bij de scores op 'place dependency' en 'identity' en het inwoneraantal. De dorpen met een hoger inwoneraantal scoren over het algemeen hoger dan de dorpen met een lager inwoneraantal. Een verklaring hiervoor kan zijn dat dorpen met een hoger inwoneraantal wellicht meer voorzieningen hebben en door het hoge inwoneraantal zal er misschien meer georganiseerd worden. De respondenten kregen de mogelijkheid om de scores die zij de stellingen hebben gegeven te verklaren. Deze zullen besproken worden in hoofdstuk 9. Aan de hand van deze verklaringen en de interviews zal er getracht worden om een verklaring te vinden voor deze scores en wat het precies is dat de afhankelijkheid van en de mate van identificatie met een dorp bepaald.

De totaalscore op de Leefbaarometer is ook toegevoegd in tabel 8.7 om te bekijken of er verband is tussen deze score en de scores op de stellingen. De enige overeenkomst tussen beide lijsten is wederom de plaats van de dorpen Waardhuizen en uitwijk. Maar ook hier kan er voor de andere dorpen geen duidelijke verband worden gelegd met de overige scores. Daarbij is het door het lage respons in een aantal dorpen niet verantwoord om hierover uitspraken te doen.

Voor de uitwonende respondenten is er gekeken of er verschil is in de score van de stellingen over 'place attachment' tussen de respondenten die hebben aangegeven in de gewenste woonplaats te wonen en de respondenten die hebben aangegeven dit niet te doen. Uit de One-Way ANOVA toets blijkt dat dit verschil er is (bijlage 67). De gemiddelde score voor deze stellingen ligt lager dan de gemiddelde score van de stellingen met betrekking op 'place dependance' en 'place identity' voor de respondenten die niet in de gewenste woonplaats wonen.

Om te bepalen of woonduur van invloed is op 'sense of place' is er onderscheid gemaakt tussen de respondenten die aan hebben gegeven hun hele leven in de gemeente Werkendam of Woudrichem gewoond te hebben en de respondenten die een deel van hun leven hier hebben gewoond. 147 respondenten hebben aangegeven hun hele leven al in de gemeente Woudrichem of Werkendam te hebben gewoond. Er is een t-toets voor onafhankelijke steekproeven uitgevoerd om te bepalen of er een verschil is tussen de beide groepen. Voor de stellingen over 'place identity' en 'place dependency' wordt geen significant verschil aangetoond ( $p=0,058$ ). Deze waarde ligt echter zo dicht bij 0,05 of lager dat er gesteld kan worden dat dit verschil er nagenoeg wel is. Voor de stellingen met betrekking op 'place attachment' is wel een significant verschil aangetoond ( $p=0,007$ ) (bijlage 75). De gemiddelde score voor de respondenten die hebben aangegeven hun hele leven binnen de gemeente te hebben gewoond ligt hoger voor zowel de stellingen over 'place dependency' en 'identity' als voor de stellingen over 'place attachment'. Er kan gesteld worden dat de woonduur een positieve invloed heeft op 'sense of place'. 'Place dependency' wordt echter niet versterkt door de tijd heen, omdat dit afhankelijk is van datgene wat een plaats te bieden heeft. Om te kijken of 'place identity' sterker is onder de mensen die hebben aangegeven hun hele leven binnen de gemeenten te hebben gewoond zullen deze stellingen van elkaar gescheiden worden en zal er een t-toets worden uitgevoerd voor de stellingen met betrekking op 'place identity'. Hier uit blijkt dat dit verschil wel significant is ( $p=0,025$ ) (bijlage 76). De gemiddelde score voor de respondenten die hun leven lang binnen de gemeenten hebben gewoond is hoger.



Er kan gesteld worden dat de woonduur een positieve invloed heeft op de mate waarin iemand zich kan identificeren met zijn of haar woonplaats. Wat deze verbondenheid, afhankelijkheid en mate van identificatie bepaald is moeilijk te benoemen. Er zal hier aan de hand van de verklaringen van respondenten en de interviews is hoofdstuk 9 nader op in worden gegaan.

## 8.6 SAMENVATTING ANALYSE

In deze paragraaf zullen de opvallende punten uit de analyse kort worden samengevat om een duidelijk overzicht te krijgen van de belangrijkste bevindingen en aangetoonde verschillen en verbanden. Allereerst is er gekeken naar de uitwonende respondenten en hun beweegredenen. Hieruit bleek onder andere dat zij die niet zijn uit verhuisd het dorp waarin zijn of haar ouders wonen meer tevreden zijn over hun woonplaats. En dat men liever in het dorp blijft wonen waar men is opgegroeid dan te gaan wonen in een andere woonplaats binnen de gemeente Woudrichem of Werkendam. Dat men niet in de gewenste woonplaats is voornamelijk te wijten aan het gebrek van het aanbod in betaalbare en geschikte woningen. Dit blijkt dan ook de grootste factor te zijn, samen met de factor samenwonen die invloed heeft gehad op de keuze om zelfstandig te gaan wonen. Daarna was leeftijd de grootste factor. De gemiddelde leeftijd waarop deze respondenten op zich zelf zijn gaan wonen is 22,6. De gemiddelde leeftijd waarop jongeren in Nederland het ouderlijk huis verlaten is 23,6, zo blijkt uit de gegevens van Eurostat (2015). Maar uit de analyse blijkt dat de meeste respondenten zelfstandig zijn gaan wonen op hun 24<sup>e</sup>, wat niet veel verschilt met het Nederlands gemiddelde. Vervolgens is er gekeken naar de thuiswonenden en uitwonende studenten. Een grote meerderheid van deze groep geeft aan dat de kans groot is dat zij in de gemeente Werkendam of Woudrichem zal blijven wonen. Er is hier geen verschil aangetoond tussen de thuiswonende en de uitwonende studenten, maar dit kan dit kan verklaard worden door het lage aantal uitwonende studenten dat heeft deelgenomen aan de enquête. Voor zowel de thuiswonenden en uitwonende studenten geldt dat zij het liefst in hun eigen woonplaats willen blijven wonen, slechts een kleine minderheid geeft aan te willen verhuizen naar een ander dorp. Wanneer zij geen geschikt en betaalbaar huis kunnen krijgen in het gewenste dorp zal het grootste deel van deze respondenten kiezen voor een woning in een ander dorp binnen de gemeente Werkendam of Woudrichem. Er is geen verband gevonden tussen de achtergronden van de respondenten en de keuzes die zij zullen maken als er geen geschikt en betaalbaar huis is in het gewenste dorp. De meeste respondenten geven aan dat zij rond de leeftijd van 25 een zelfstandige woning zullen willen. Dit ligt iets hoger dan het Nederlandse gemiddelde van 23,6 jaar. Samenwonen met een partner en de beschikbaarheid van een woning zullen uiteindelijk voor de thuiswonenden en uitwonende studenten naar verwachting een belangrijke rol gaan spelen bij de keuze om het ouderlijk huis te verlaten. Er is deze respondenten voorgelegd of zij gebruik zullen maken van de starterslening. De meerderheid (68,8 %) geeft aan hier gebruik van te willen maken. De meeste respondenten geven hierbij slechts aan dat een starterslening handig is en dat zij hier daarom gebruik van willen maken.

Daarnaast is er onderzoek gedaan naar de voorkeur van de respondenten als het gaat om een huur of koopwoning. 90,6 % geeft aan dat zij de voorkeur hebben voor een koopwoning. Uit de resultaten blijkt dat de werkenden de keuze voor huur of koop maken uit financiële overwegingen en dat de studenten dit vaker doen uit overige overwegingen. Dit kan worden verklaard door dat werkenden een betere kijk hebben op hun financiële mogelijkheden in tegenstelling tot studenten die nog geen vast inkomen hebben. Het grootste gedeelte van de respondenten geeft aan liever te willen kopen omdat zij om deze manier kunnen bouwen aan een toekomst en omdat zij de voorkeur hebben voor eigen bezit. Het kleine aantal respondenten dat heeft aangegeven dat ze de voorkeur hebben voor een huurwoning, geven aan dat zij niet willen lenen voor een woning en dat zij voor de eerste woning niet meteen gebonden willen zijn.

Er is geprobeerd om de mate van verbondenheid met een woonplaats en de mate waarop iemand zich kan identificeren met en afhankelijk is van een woonplaats te verklaren aan de hand van verschillende kenmerken van de respondenten. Op de verschillende stellingen met betrekking op 'sense of place' is positief gereageerd. De gemiddelde scores liggen ruim boven het mediaan. Het lid zijn van een vereniging heeft invloed op de afhankelijkheid die men heeft aan een woonplaats en de mate waarin iemand zich kan identificeren met een

woonplaats. Er kan echter niet gesteld worden dat het lid zijn van een vereniging geen verband houdt met het willen blijven in de gemeenten, omdat dit verband niet is aangetoond. Al neemt dit niet weg dat het lid zijn een positieve bijdrage zou kunnen leveren. Wanneer er enkel wordt gekeken naar de verklaringen van de respondenten blijkt dat het lid zijn van een vereniging de kijk op de woonplaats verbetert en men geeft in de verklaringen aan dat zij niet weg zouden willen uit hun woonplaats vanwege de vereniging. Ook de thuiswonenden voelen zich meer afhankelijk van en kunnen zich beter identificeren met hun woonplaats ten opzichte van de uitwonende studenten. Deze lagere score kan een gevolg zijn van ontwenning, omdat de uitwonende student al voor een langere tijd weg is uit de woonplaats, maar daarnaast kan de lagere score de oorzaak zijn geweest voor het vertrek uit de woonplaats. Er kan echter geen significant verschil aangetoond worden in de mate van verbondenheid. Al is de score van de uitwonende studenten lager van die van de thuiswonenden en is de uitkomst bijna significant. Ook is er een verschil geconstateerd tussen de scores van de thuiswonenden en de uitwonende studenten die in de gemeente Werkendam of Woudrichem willen blijven wonen en de degene die aangegeven hebben dat niet te zullen gaan doen. Iemand die niet in de gemeente Werkendam of Woudrichem wil blijven wonen is minder afhankelijk van en kan zich minder identificeren met zijn of haar woonplaats en voelt zich ook minder verbonden met zijn of haar woonplaats. Dit geldt ook voor de personen die niet in de gewenste woonplaats wonen. Zij scoren lager dan de respondenten die aan hebben gegeven wel in de gewenste woonplaats te wonen. Ook blijkt dat vrouwen zich minder afhankelijk voelen van en zich minder kunnen identificeren met hun woonplaats dan mannen.

De Leefbaarometer heeft voor ieder dorp de leefbaarheid in kaart gebracht. Dit wordt onder andere gedaan door het te kijken naar de voorzieningen in een plaats. Ten opzichte van de rest van Nederland scoren de dorpen in de gemeente Werkendam en Woudrichem slecht op dit onderdeel. Dit blijkt echter niet uit de scores die de respondenten toekennen aan de stellingen omtrent het voorzieningenniveau. Deze zijn voor alle dorpen gemiddeld positief. De gemeten waarden, door de Leefbaarometer komen hiermee niet overeen met de subjectieve waarden die gegeven zijn door de respondenten. Hoewel het voorzieningenniveau niet voldoende is in beide gemeenten heeft dit geen invloed op de kijk van respondenten en hoe zij de afwezigheid van bepaalde voorzieningen ervaren.

Ook is gekeken naar de gemiddelde scores van de dorpen en deze zijn overzichtelijk neer gezet in een tabel. Voor de meeste dorpen verschilt de plaats in deze twee lijsten niet extreem, voor deze dorpen verschilt de plaats slechts twee of drie plekken behalve het dorp Sleeuwijk dat het meest positief scoort op de stellingen omtrent 'place dependency' en 'identity' ten opzichte van de andere dorpen, maar slecht scoort op de andere stellingen. Hierbij wordt opgemerkt dat Sleeuwijk wellicht lager scoort ten opzichte van de dorpen maar dat de score niet ver van die van de andere dorpen ligt. Er is geen verband gezien tussen het inwoneraantal en de scores die de dorpen hebben gekregen. Al scoren de dorpen met een hoger inwoneraantal over het algemeen hoger dan de dorpen met een lager inwoneraantal op 'place dependency' en 'identity'. Een verklaring hiervoor kan zijn dat dorpen met een hoger inwoneraantal wellicht meer voorzieningen hebben en door het hoge inwoneraantal zal er misschien meer georganiseerd worden. Ook kan er gesteld worden dat de woonduur een positieve invloed heeft op 'sense of place'; voor de stellingen over 'place identity' en 'place dependency' wordt nagenoeg een significant verschil ( $p=0,059$ ) aangetoond, voor de stellingen met betrekking op 'place attachment' is wel een significant verschil aangetoond.

Tot slot blijken vrienden en familie voor de meeste respondenten de belangrijkste redenen te zijn om in de gemeente Woudrichem of Werkendam te blijven wonen. Eén derde van de respondenten heeft aangegeven dat de omgeving, het gebied en de deelname aan activiteiten een reden hiervoor is.

## 9. INTERVIEWS

In totaal zijn er vier respondenten met verschillende kenmerken geïnterviewd (voor de interviews zie bijlage 91). Deze interviews zullen in dit hoofdstuk besproken worden, samen met de verklaringen die de respondenten hebben gegeven in de enquête (bijlage 79). Dit hoofdstuk is onderverdeeld in meerdere paragrafen/onderdelen. Allereerst zullen de beweegredenen van de respondenten voor het verlaten van het ouderlijk huis besproken worden.

### 9.1 VERLATEN VAN HET OUDERLIJK HUIS

Drie van de geïnterviewde hebben het ouderlijk huis verlaten. Annabel Dijkema (2015) is als enige verhuist naar een stad, buiten de gemeente Werkendam en Woudrichem. De reden hiervoor was omdat ze op zoek was naar meer zelfstandigheid en een nieuwe, spannender leefomgeving. Ze ging studeren in de stad Utrecht. Zij hoefde niet in de stad te wonen (vanwege de korte reistijd), maar koos hier wel voor. Waar door Annabel de stad als nieuw en spannend wordt ervaren, verschilt Machiel van der Stelt (2015) hierin van mening. Hij geeft aan dat als hij niet in Almkerk zou kunnen wonen hij wellicht naar de stad zou verhuizen, maar waardeert de rust van het dorp meer. Hij ervaart het als 'the best of both worlds'. *"Almkerk ligt toch bij veel in de buurt. Als je naar de stad moet sta je binnen 10 minuten in Gorinchem en in een half uurtje sta je in Breda of Utrecht, er zijn dus wel genoeg mogelijkheden om ergens heen te gaan."* aldus Machiel. Hij heeft inmiddels een huis kunnen kopen in Almkerk samen met zijn vriendin. Ze hebben een huis gekocht in de nieuwbouwwijk in Almkerk, Den Doorn. Het voordeel van dit project is dat je de huizen zelf kunt samen stellen. Er werd hier volgens Machiel goed ingespeeld op de starter. Ook het contact met de opdrachtgever, de Woonlinie, verliep goed tijdens het proces. Hij wilde er zelf al eerder gaan wonen, maar dit was financieel niet mogelijk om dat alleen te doen en Machiel beaamt dat het gemakkelijker is om samen met een partner een huis te kopen. Hij is echter niet op zoek gegaan naar andere mogelijkheden om op zich zelf te gaan wonen toen kopen niet binnen de mogelijkheden lag. Een huurwoning wilde hij niet en hij koos ervoor om langer bij zijn ouders te blijven wonen, totdat het mogelijk was om een huis te kopen. Ook gaf hij aan dat dit ook geldt voor de meeste van zijn vrienden. Ook zij zullen het zelfstandig gaan wonen liever uitstellen tot het moment dat zij kunnen kopen, omdat ze niet willen huren.

De voorkeur voor kopen ligt veel hoger dan de voorkeur voor huren, zo bleek al uit de analyse van de enquête. Dit geldt ook voor Harmen Brouwer (2015). Hij heeft een tijd lang een ruimte bij zijn ouders in het huis gehuurd tot hij de mogelijkheid kreeg om te gaan kopen. Ook Harmen besloot te wachten tot hij een geschikt huis kon kopen. Hij heeft dit echter wel zonder partner gekocht. Over de aankoop van zijn woning zegt Harmen; *"Het aanbod was er, ik kende de vorige bewoner, die wilde het huis kwijt en wist dat in min of meer op zoek was. Die heeft mij toen benaderd, maar ik wist wel dat ik iets hier in de buurt wilde, omdat het een mooi gebied en je kent de mensen."* Ook hieruit blijkt dat men bereid is om te wachten tot er een geschikt en betaalbaar huis op hun pad komt dat zij kunnen kopen. Leeftijd, persoonlijke redenen en de woon-werk afstand lijkt geen factor van invloed te zijn op het verlaten van het ouderlijk huis. Harmen geeft zelfs aan dat toen hij een baan aangeboden kreeg waarvoor hij mogelijk voor zou moeten verhuizen hij dit niet heeft gedaan omdat hij niet weg zou willen uit dit gebied; *"Je zit hier uiteindelijk toch wel handig, in het midden van alles, je kunt overal makkelijk naar toe. Niets is heel erg dichtbij, maar alles is wel "rijdbaar"."* Daarbij vond hij het ook niet wenselijk om weg te trekken omdat het zou betekenen dat hij op zoek zou moeten naar een nieuwe kerkgemeenschap. Voor Annabel is het vertrek ook niet permanent. Hoewel zij er voor heeft gekozen om het gebied te verlaten voor haar studie voelt zij zich nog steeds verbonden met haar vroegere woonplaats en is het haar wens om ooit terug te komen. Op dit gevoel van verbondenheid zal in paragraaf 9.2 verder in worden gegaan.

### 9.2 SENSE OF PLACE

Er is geprobeerd om met de stellingen in de enquête het begrip 'sense of place' in kaart te brengen voor de respondenten. De uitkomsten van deze stellingen gaven een goed beeld weer over hoe de respondenten hun woonplaats ervaren. Maar uit de verschillende verklaringen die de respondenten gaven blijkt deze ervaring toch voor iedereen te verschillen. Ook in de interviews bleek het lastig om uit te leggen waarom zij zich verbonden voelen met hun woonplaats. Het is een gevoel, legt Harmen Brouwer (2015) uit. Wat natuurlijk weer van een aantal factoren afhankelijk is, maar deze zijn voor iedereen verschillend. Het zijn de mensen, de omgeving, de rust, de activiteiten en de vrienden en familie die ze hebben in een woonplaats. Maar ook de ongrijpbare begrippen zoals; zich thuis voelen, trots en zich goed voelen worden genoemd. Wat iemand trots doet voelen op zijn of haar dorp en zich doet thuis voelen in zijn of haar dorp is persoonsgebonden en voor iedereen anders. In deze paragraaf zullen de meest genoemde en opvallende uitspraken worden beschreven.

Tobias van Burgel (2015) geeft aan dat de reden waarom hij verbonden is met het dorp waar hij woont voornamelijk komt door de vrienden en familie die er wonen en omdat hij in het dorp is opgegroeid. Ook Machiel geeft aan dat hij in zijn dorp wil blijven wonen omdat hier zijn vrienden en familie woont, hij ziet zichzelf dan ook niet in een ander dorp wonen. Tobias geeft daarentegen aan dat ondanks zijn verbondenheid met Dussen, hij toch weg zal gaan. Voor hem is het dorp te klein en er gebeurt te weinig. Hij geeft aan dat dit komt omdat er weinig leeftijdsgenoten in het dorp wonen. Hij zou liever in groter dorp of in een stad gaan wonen, waar meer te beleven is en waar er meer mogelijkheden zijn voor werk. Dat deze regio 'the best of both worlds' is wordt dus niet door iedereen zo ervaren. Zo blijkt ook uit de enkele negatieve verklaringen die zijn gegeven door de respondenten. Hoewel de meeste respondenten positieve verklaringen hebben gegeven geven er ook een aantal aan dat zij niets hebben met het dorp waarin zij wonen en zich ook niet hechten aan het dorp. Ook wordt er aangegeven dat ondanks dat zij veel mensen kennen en hier prettig wonen zij liever in een stad wonen (omdat ze de praktische zaken van de stad missen, zoals winkels die niet gesloten zijn op zondag) of dat zij zich niet hier door meer kunnen identificeren met een woonplaats. Anderen geven aan dat zij prettig wonen in deze regio, vanwege vrienden en familie, maar dat de dorps mentaliteit (sociale controle, nieuwsgierigheid, weinig anonimiteit en privacy, kortzichtigheid) hen niet aan staat. En ook zou er weinig ruimte voor zelfontwikkeling, ondernemerschap, vernieuwing leuke activiteiten zijn, waardoor het een te bekrompen gebied is. Opvallend is dat al deze punten niet specifiek gaan over de dorpen, maar betrekking hebben op het leven in een dorp in het algemeen. Een aantal respondenten hebben aangegeven dat zij weinig op hebben met het dorp waarin zij wonen, maar ook zij hebben het hier niet over de kenmerken van het dorp zelf.

De meeste verklaringen zijn positief en dorps gebonden. Uitspraken zoals "Nieuwendijk m'n stadje", "niets boven Almkerk" en "Proud to be een Nieuwendijker" geven dit weer. Maar wat deze respondenten er toe aan zet om dit over zijn of haar dorp te zeggen is niet duidelijk. De meesten geven aan dat ze zich "gewoon thuis voelen" in hun dorp of "ben gewoon op mijn plek". Het blijkt dus lastig om echt een duidelijke verklaring te geven voor de mate van 'sense of place'. Een aantal respondenten benoemen positieve punten zoals samenhang, rustig, acceptatie. En ook de vrienden en familie en leuke activiteiten zorgen dat ze graag in het dorp wonen. Maar zoals vele ook benoemen; ze zijn gek op hun woonplaats en voelen zich hier thuis, maar dit betekent niet dat zij dit niet ook in een andere woonplaats kunnen zo kunnen ervaren. De reden waarom zij verbonden zijn aan hun woonplaats is omdat zij hier zijn opgegroeid, niet omdat de woonplaats niet te evenaren is. Zo zijn een aantal positieve verklaringen evenals de negatieve uitspraken niet per se dorps gebonden. Een aantal respondenten wonen graag in deze regio omdat zij in de toekomst hun kinderen willen laten opgroeien in een rustige beschermde omgeving. Maar ook de eerder genoemde punten zoals samenhang en de dorps cultuur zijn niet per se plaatsgebonden.

Annabel Dijkema (2015) benoemd enkele factoren die voor haar dit gebied bijzonder maken; *"Het zijn de mensen waarmee ik ben opgegroeid, vrienden van vroeger en familie. En een soort van jeugdsentiment bij de omgeving. Maar ook de verbodenheid door verschillende organisaties, ik kom bijvoorbeeld nog steeds erg graag in de Xinx in Nieuwendijk en ook op mijn oude gymvereniging, waar ik nu dan geen lid meer van ben. En*

*natuurlijk ook de mooie natuur in de omgeving.*” Ook deze factoren zijn niet allemaal plaatsgebonden. Al zorgt de combinatie ervan dat zij zich wel specifiek met dit gebied verbonden voelt.

Het grootste deel van de respondenten is positief over zijn of haar woonplaats. Maar net als bij Annabel is het een combinatie van verschillende factoren die het gebied uniek maken voor deze respondenten. Niet alleen de aanwezigheid van vrienden en familie maakt dat iemand graag ergens wil wonen. En dit geldt ook voor de rust en de dorpse cultuur, ook dit is in meerdere plaatsen in het land te vinden. Hoewel het voor de meeste respondenten lastig blijkt te zijn om duidelijke factoren aan te duiden kan geconcludeerd worden dat wanneer er naar de verschillende verklaringen gekeken wordt het duidelijk is dat er ook geen specifieke factoren het gevoel van ‘sense of place’ kunnen verklaren. Het gebied en al haar kenmerken is uniek en wordt door iedereen anders, maar positief ervaren.

### 9.3 COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

Aan de vier respondenten is gevraagd in het interview of het concept CPO zou kunnen werken in de gemeenten Werkendam en Woudrichem. Het wordt over het algemeen gezien als een goed idee. Maar er wordt wel gesteld dat er eventueel begeleiding zou moeten komen vanuit gemeente of andere instanties als het gaat om de verlening van vergunningen (Burgel, 2015). Tobias van Burgel gaf ook aan dat er een platform zou moeten komen waarop geïnteresseerde en instanties elkaar zouden kunnen vinden. Vanuit daar zouden er plannen gemaakt kunnen worden. Op de vraag waar de slagingskans van een CPO project door verbeterd zou kunnen worden werd aangegeven dat er middelen ter stimulering beschikbaar moeten komen, zoals een gunstige financiële regeling en eventueel minder verplichtingen op het gebied van vergunningen (Dijkema, 2015). De afhankelijkheid van andere werd door de respondenten zowel positief als negatief beschouwd. De angst dat het project wordt afgesteld of duurder wordt omdat er iemand afhaakt zou een reden kunnen zijn dat mensen niet willen deelnemen in een project. Daarentegen wordt de samenwerking met anderen in het streven van een gezamenlijk doel als positief en leuk gezien. Machiel (2015) is als enige van mening dat CPO niet zal gaan werken in deze gemeenten: *“Ik denk dat er te weinig animo voor is. Ik ben bang dat er niet zoveel man zijn dit dat zullen gaan oppakken. Ik denk dat je dat je dat in een stad meer succes zou hebben. Je hebt in hier met minder mensen te maken. Ik zou het sowieso niet doen.”* Want ook Harmen geeft aan dat CPO wel een succes zou kunnen zijn. Hij beschrijft het zelf als volgt; *“Het is eigenlijk net als een ander project, waarbij verschillende mensen samenwerken. Je moet natuurlijk wel goed met elkaar kunnen omgaan en oppassen dat de een niet alles doet en de ander bijna niets. Je moet allemaal wel gelijkwaardig bijdragen. Ik denk wel dat het voordelen heeft, het is natuurlijk anders wanneer je door de gemeente door een club iets laat neerzetten waarvan je niet eens weet of er mensen in komen.”* Ondanks dat het deelnemen aan een CPO project risico’s met zich meeneemt zijn de respondenten positief gestemd over het concept. Deze risico’s zijn ook reëel en zouden er voor kunnen zorgen dat vele besluiten niet deel te nemen aan een CPO project. Het is dan ook van belang deze risico’s in kaart te brengen zodat deze op voorhand voorkomen kunnen worden.

## 10. CONCLUSIE

### 10.1 DISCUSSIE EN CONCLUSIE

In hoofdstuk één van dit rapport wordt beschreven dat landelijk wonen steeds populairder blijkt te worden en dat ook de starter hierin mee lijkt te gaan. Een groot deel van de jongeren uit plattelandsregio's, die zelfstandig gaan wonen, vestigt zich binnen de eigen woongemeente. Het platteland is dan ook veranderd en verstedelijkt steeds meer, zodat jongeren niet gedwongen zijn om hun heil in de stad te zoeken. Ook de gemeenten Werkendam en Woudrichem zijn zich daar van bewust. In de nieuwe Regionale Woonvisie, opgesteld samen met de gemeente Aalburg en de woningcorporaties, wordt ingespeeld op de, naar hun zeggen, zeer positieve kenmerken van deze gemeenten. Ondanks deze verstedelijking en de mogelijkheden die het leven in deze regio biedt, kan men nog steeds genieten van de rust, de sociale verbondenheid en de natuurlijke omgeving van het platteland. Ook jongeren ervaren dit zo. Uit dit onderzoek blijkt dat jongeren zich sterk verbonden voelen met hun woonplaats en ook met datgene wat dit gebied te bieden heeft. 'The best of both worlds', zo wordt het beschreven in de nieuwe woonvisie, maar zo ervaren ook de jongvolwassenen deze plek. In een interview met één van de inwoners van het dorp Almkerk, Machiel van der Stelt (2015), werd deze benaming beaamd. Het gebied heeft inderdaad veel te bieden en datgene wat je hier niet vindt, kan je vinden in de nabij gelegen steden. De jongvolwassenen zijn dan ook niet van plan het gebied te verlaten. Uit de resultaten blijkt dat de meerderheid er voor heeft gekozen, of zal gaan kiezen, om hier een geschikte woning te gaan zoeken. Op grond van deze uitkomsten zou de angst voor krimp, zoals de prognoses doen lijken in paragraaf 3.1.2, dan ook niet reëel zijn. Maar deze angst wordt dan ook niet meer zo ervaren door de gemeenten, ook zij merken een toename in (met name één en twee persoons) huishoudens en zien in de nabije toekomst nog geen gevaar, al is dit wel verschillend per dorp volgens Rianne de Graaf (2015); *"De kern Werkendam die krimpt voorlopig nog niet, daar hebben we nog te maken met een geboorteoverschot. Maar kijken we naar Dussen, daar is het beeld heel anders, daar is het bij wijze van nu al aan het krimpen. Dan zie je dat de gemeente als geheel nog niet krimpt, daarbij valt de krimp van Dussen in het niet, maar als je kernen gaat bekijken dan ga je dat wel veel eerder zien."* Hieruit blijkt dat het erg belangrijk is om ieder dorp individueel te bekijken. Omdat de respons slecht verdeeld is over de dorpen, is het echter niet mogelijk duidelijke uitspraken te doen over de verschillen tussen deze dorpen. Wel is er gekeken naar de verschillen tussen de dorpen in de mate van 'sense of place'. De scores van de dorpen zijn naast de scores op leefbaarheid gezet, zoals die gemeten is door de Leefbarometer. Er kunnen tussen de volgorde van de beide lijsten geen duidelijke overeenkomsten aangetoond worden. Alleen de dorpen Waardhuizen en Uitwijk scoren op zowel 'place attachment' en op de leefbaarheid het hoogst. Er moet hier echter wel rekening gehouden worden met dat de Leefbarometer de leefbaarheid voor alle leeftijden meet, dit kan verklaren waarom er geen duidelijke overeenkomsten te zien zijn. Ook is er gekeken naar het inwoneraantal en of de mate van 'sense of place' hiermee samenhangt. Er is geen verband tussen het inwoneraantal en de mate van verbondenheid aangetoond. Wel is er een trend te zien bij de scores op 'place dependency' en 'identity' en het inwoneraantal. De dorpen met een hoger inwoneraantal scoren hoger dan de dorpen met een lager inwoneraantal. Een verklaring hiervoor kan zijn dat dorpen met een hoger inwoneraantal wellicht meer voorzieningen hebben en door het hoge inwoneraantal zal er misschien meer georganiseerd worden voor jongvolwassenen.

Aan het begin van dit onderzoek zijn verschillende onderzoeksvragen opgesteld om uiteindelijk een antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag;

*"Is het huidige aanbod in de bestaande segmenten in de woningmarkt voldoende om aan de vraag van de starter in de gemeente Werkendam en Woudrichem tegemoet te komen?"*

Het antwoord op deze vraag zal tot slot worden gegeven. Allereerst zal gekeken worden naar de onderzoeksvragen en in hoeverre dit onderzoek daar antwoord op kan geven. Doormiddel van een enquête is onderzocht welke invloed de verbondenheid van jongvolwassene en de mate waarin zij zich kunnen

identificeren met een woonplaats, heeft op de keuze voor een woonplaats. Dit verschil is aangetoond in de analyse. Er is een duidelijk verschil tussen jongeren die aangeven dat zij hier willen blijven wonen en degene die hebben aangegeven dit niet te zullen gaan doen. Ook is er een duidelijk verschil aangetoond in de mate van verbondenheid en de mate van identificatie tussen de respondenten die hun hele leven in de gemeenten hebben gewoond en de respondenten die hier niet hun hele leven wonen. De respondenten die hun hele leven wonen in dit gebied voelen zich meer verbonden en kunnen zich beter identificeren. Hiermee worden een aantal theorieën bevestigd; Jorgensen en Stedman (2001) beschrijven onder andere dat de verbondenheid kan worden beïnvloed door de duur van het verblijf in een plaats. Lawrence (2012) geeft aan dat 'place identity' kan worden gezien als een emotionele connectie met en de persoonlijke investering in een specifieke omgeving die zich steeds meer ontwikkelen door de tijd heen.

De verbondenheid, afhankelijkheid en mate van identificatie zijn moeilijk te beschrijven, zo blijkt uit de resultaten van de enquête en de interviews. Het is een gevoelskwestie, die door iedereen anders beschreven kan worden. Er wordt door de meeste respondenten aangegeven dat men trots is op het dorp waar men vandaan komt. Er wordt veel georganiseerd, men geniet van de rust en tegelijkertijd ook van de mogelijkheden die de omgeving biedt. Hoewel het gebied (en alles wat het gebied te bieden heeft) en de omgeving niet de belangrijkste redenen zijn om te blijven wonen in de gemeenten, scoren ze wel hoog. Ook de toelichtingen op de stellingen gaven antwoorden weer die ingaan op de kenmerken van het platteland. Het ons kent ons, de sociale samenhang en de rustige omgeving, zijn punten die aangehaald worden en die kenmerkend zijn voor dorpen op het platteland. De toelichtingen waren grotendeels positief. Slechts een enkeling gaf aan dat hij of zij deze kenmerken niet waardeert. Ondanks de verstedelijking van het platteland, lijken de dorpen in de gemeente Werkendam en Woudrichem wel de belangrijke kenmerken van een plattelandsgemeente te behouden. Hoewel er van functionele binding weinig sprake is, omdat de inwoners daarvoor makkelijk kunnen uitwijken naar de stad, lijkt er naast de landschappelijke binding een sterke sociale en culturele binding te zijn. Vrienden en familie zijn een zeer belangrijke reden om in de gemeenten te blijven wonen. En, zoals eerder al beschreven, worden ook de activiteiten en bedrijvigheid genoemd als reden waarom men graag in één van de dorpen woont. In de theorie worden de verschillen benoemd tussen het autonome dorp en het woondorp. Wanneer er gekeken wordt naar uitkomsten van het onderzoek, vallen de dorpen in de gemeente Woudrichem en Werkendam tussen deze begrippen. Men is niet afhankelijk van de voorzieningen in het dorp, de respondenten kunnen hiervoor gemakkelijk uitwijken naar de stad. De leefbaarheid zal naar waarschijnlijkheid ook niet worden aangetast wanneer deze voorzieningen verdwijnen. Maar ook is men niet enkel afhankelijk van de woonfunctie. Veel sociale contacten bevinden zich nog in het dorp en voorzieningen voor entertainment en primaire behoeften zijn niet afwezig in de meeste dorpen. Van krimp zal in de meeste dorpen pas sprake zijn als er geen sociale activiteiten meer georganiseerd zullen worden en wanneer men voor (sport) activiteiten (meer dan de helft geeft aan lid te zijn van een vereniging en dat dit invloed heeft op de verbondenheid) het dorp zal moeten verlaten. Dit hangt nauw samen met de aanwezigheid van jongeren in het gebied. De sociale activiteiten en ook de verenigingen worden veelal in stand gehouden en georganiseerd door de jongeren. Wanneer zij weg trekken zal er minder georganiseerd worden en zal het gebied minder aantrekkelijk worden en zijn voor andere jongeren om zich hier te vestigen.

Er zijn verschillende factoren die jongvolwassenen er toe aanzetten het ouderlijk huis te verlaten. Samenwonen is hierin de voornaamste reden. Veel jongvolwassenen zullen dus het ouderlijk huis pas verlaten wanneer zij dit met een partner kunnen doen. Leeftijd is ook een belangrijke reden. Niet iedereen zal op de gewenste leeftijd een partner vinden of hebben om mee te gaan samenwonen. Leeftijd is daarom een belangrijke factor om te kijken naar wanneer iemand op zoek zal gaan naar een woonruimte. De gemiddelde leeftijd waarop men verwacht het ouderlijk huis te verlaten is 25. In de praktijk blijkt echter dat degene die al zelfstandig wonen dit op de gemiddelde leeftijd van 22/23 hebben gedaan. Dit ligt niet ver van de gemiddelde leeftijd van 23,6 waarop jongeren het ouderlijk huis verlaten, volgens de gegevens van Eurostat (2015). De uitwonende respondenten zijn binnen de gemeente verhuisd. Daalhuizen (2011) beschrijft dat jongeren die binnen hun

eigen gemeente verhuizen dit op latere leeftijd doen. Uit de analyse blijkt dat dit niet geldt voor de jongeren in Werkendam en Woudrichem.

Ook de beschikbaarheid van een geschikte en betaalbare woning speelt een erg belangrijke rol. Dit geeft aan dat men het belangrijk vindt dat er een geschikte woning beschikbaar is en dat dat ook bepaalt wanneer men op zich zelf gaat wonen. Voor Machiel van der Stelt (2015) en Harmen Brouwer (2015) bleek dit de voornaamste reden om een huis te kopen. Zij hebben het ouderlijk huis pas verlaten toen er een geschikte en betaalbare woning beschikbaar kwam in het dorp waar zij wensten te wonen. Dit sluit aan op de constatering van Mulder en Hooijmeijer (2002), dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen een rol speelt bij de timing van het verlaten van het ouderlijk huis. Hiermee wordt de angst dat jongeren het gebied gaan verlaten vanwege het lage aanbod van woningen deels weggenomen. Wanneer een jongvolwassene heeft besloten in de gemeente te blijven wonen, zal hij meer geduld hebben in de zoektocht naar een geschikte woning.

Wanneer de levensloopbenadering van Clark en Dieleman (1997) naast de uitkomsten van deze analyse wordt gelegd kan worden gesteld dat het samenwonen met een partner als 'triggering career' kan worden gezien. Dit sluit aan met de bevindingen van Stoeldraaijer (2014). Zij geeft aan dat onder andere het samenwonen met een partner één van de belangrijkste gebeurtenissen is die samenvalt met het verlaten van het ouderlijk huis. Mulder (2012) beschrijft dat in deze tijd het merendeel van de jongeren uit huis gaat om alleen te gaan wonen, terwijl dat in het verleden nog een kleine minderheid was. Dit strookt dus niet met de bevindingen uit het onderzoek, omdat de meeste respondenten hebben aangegeven te gaan of te zijn gaan samenwonen. Daalhuizen (2011) geeft echter wel aan dat jonge starters die vanaf het platteland naar de grote steden verhuizen veel vaker zelfstandig gaan wonen zonder partner dan jongeren die op het platteland blijven wonen. Dit kan verklaren waarom de uitkomsten niet overeen komen met de theorie van Mulder. Mulder beschrijft ook dat het uit huis gaan om met een partner te gaan wonen steeds verder wordt uitgesteld. De gemiddelde leeftijd waarop de respondenten met partner het ouderlijk huis hebben verlaten verschilt echter niet met de gemiddelde leeftijd waarop de respondenten zonder partner het ouderlijk huis hebben verlaten. Voor de thuiswonende respondenten verschillen deze gemiddelde leeftijden wel. Maar juist de respondenten die verwachten zonder partner het ouderlijk huis te verlaten zullen dit naar verwachting op latere leeftijd gaan doen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat deze theorie niet op gaat in de gemeente Werkendam en Woudrichem. In de levensloopbenadering wordt ook onder andere de woon-werk afstand genoemd als een mogelijke 'triggering career'. Uit de analyse blijkt echter dat dit voor de meeste jongeren geen rol heeft gespeeld en zal gaan spelen in het kiezen van een woonplaats.

Er zijn echter verschillen geconstateerd tussen de beweegredenen van respondenten met partner en die van de respondenten zonder partner toen zij het ouderlijk huis verlieten. Voor de respondenten zonder partner is het belangrijk dat er een geschikte en betaalbare woning beschikbaar was en de keuze werd ook vaker gemaakt door persoonlijke redenen. Dit kan worden verklaard door dat de respondenten zonder partner niet gebonden zijn aan een partner en daarom enkel rekening te hoeven houden met hun eigen wensen wanneer zij zelfstandig gaan wonen.

Volgens Daalhuizen (2011) verhuizen jongeren die naar de stad trekken op jongere leeftijd dan jongeren die binnen het platteland verhuizen. Omdat er geen gegevens vergaard zijn over de jongeren die uit het gebied zijn weggetrokken naar de stad, kan er geen vergelijking worden gemaakt tussen deze jongeren en de jongeren die in de gemeente Werkendam of Woudrichem zijn blijven wonen. Wel geeft de gemiddelde leeftijd, waarop de jongvolwassenen het ouderlijk hebben verlaten, aan dat deze niet ver af wijkt van het gemiddelde. Als het daadwerkelijk zo zou zijn dat jongeren langer thuis blijven wonen op het platteland zou dit gemiddelde naar waarschijnlijkheid hoger moeten liggen dan het landelijk gemiddelde.

Uit de resultaten blijkt dat men de voorkeur heeft voor een koopwoning. Kopen ziet men als een investering en bouwen aan een toekomst, terwijl huren wordt gezien als het weggooien van geld. Een aantal respondenten geeft echter aan dat huren prettig is, omdat men niet graag vast zit aan een plaats, lening en/of een woning.



Deze voorkeur lijkt niet te worden beïnvloed door de keuze van de ouders of door andere factoren. Dat men de voorkeur heeft voor een koopwoning betekent echter niet dat dit voor iedereen haalbaar is. Uit ervaring blijkt ook dat mensen met de voorkeur voor koop starten in een huurwoning wanneer deze mogelijkheid er is. Ondanks dat weinig er weinig respondenten hebben aangegeven de voorkeur te hebben voor huur de woningcorporaties niet dat het verhuren van woningen lastig is. Kees Biesheuvel (2015) onderscheidt twee categorieën; de mensen die graag willen kopen, maar geen financiële mogelijkheid hebben en de mensen die bij voorbaat al aangeven dat ze de voorkeur hebben voor een huurwoning. Hiermee geeft Kees Biesheuvel aan dat de voorkeur voor koop niet altijd aangeeft dat er ook een mogelijkheid is voor koop. Ook de levensfase kan de keuze voor huur of koop beïnvloeden. Wat wel uit de resultaten naar voren is gekomen, is dat voornamelijk studenten aangeven dat zij liever niet meteen gebonden willen zijn aan een woonplaats. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn is dat zij niet met zekerheid kunnen zeggen waar zij zullen gaan werken en dat een koophuis niet wenselijk is wanneer dit nog onzeker is. Omdat het lastig is om inzicht te krijgen in de financiële middelen die de jongvolwassenen hebben, is het ook lastig om te voorspellen of de voorkeur voor een koopwoning ook daadwerkelijk zal leiden tot het kopen van een woning. Toch geeft de 90,4% aan dat de voorkeur, hoe dat ook in praktijk vorm zal krijgen, voor koop zeer groot is. Dit komt niet overeen met het onderzoek van Esveldt & Jong (2013). Zij constateren dat de meeste starters niet willen kopen en dat slechts op vier op de tien starters de voorkeur hebben voor een koopwoning. Maar de vraag is dan ook of de starters ook naar deze eerder genoemde voorkeur voor koop zullen handelen. Zoals Companen (2012) aangeven; ondanks de wens voor koop zijn er minder starters verhuisd naar een koopwoning. Zij geven daarvoor drie mogelijke belemmeringen die deze keuze veroorzaken;

1. Onzekerheid over ontwikkelingen op de woningmarkt;
2. Financieringsmogelijkheden en betaalbaarheid van koopwoningen en
3. Het aanbod aan goedkope koopwoningen.

Om de kans op de realisatie van de koopwens van de jongvolwassenen te vergroten is het belangrijk om deze onzekerheden bij de jongvolwassenen zo veel mogelijk weg te nemen en hen meer duidelijkheid te geven over de ontwikkelingen op de woningmarkt en wat dit betekent voor hen.

Op de hoofdvraag van dit onderzoek; "Is het huidige aanbod in de bestaande segmenten in de woningmarkt voldoende om aan de vraag van de starter in de gemeente Werkendam en Woudrichem tegemoet te komen?" kan het volgende antwoord worden gegeven: Als de verwachting dat de voorkeur uit gaat naar koopwoningen in de praktijk ook zal blijken, heeft de gemeente voldoende aanbod gerealiseerd doormiddel van verschillende nieuwbouw projecten waar ook starterswoningen in zijn opgenomen. Ook de woningcorporaties zien geen probleem in de huisvesting van de starters in het gebied. Zij voorzien geen problemen voor starters om een huurwoning te krijgen, mits men zich op tijd inschrijft. Maar ondanks deze positieve ontwikkelingen is het nog steeds belangrijk om de starters op de woningmarkt te ondersteunen en voldoende te informeren over hun mogelijkheden.

Een methode om starters te ondersteunen is het uitgeven van een starterslening. In zowel de gemeente Werkendam als Woudrichem is hiervoor een budget beschikbaar gesteld. Er is de jongeren gevraagd in de enquête of zij gebruik zullen gaan maken van deze lening als dit mogelijk is. Bijna 70 % heeft aangegeven dit te willen doen. Het budget is echter in beide gemeente bijna op en in beide gemeenten is het nog onduidelijk of in de toekomst dit budget aangevuld zal gaan worden en of er nog leningen verstrekt zullen gaan worden. Het verstrekken van een lening zal echter voor veel starters de onzekerheden over financieringsmogelijkheden wegnemen wanneer zij overwegen een huis te gaan kopen. Het zal daarom een goede optie zijn voor beide gemeenten om deze mogelijkheid de starters niet te ontzeggen in de toekomst.

Hoewel er woningen beschikbaar zijn die enkel geschikt zijn voor de starter, blijft het aanbod (op de huur- en koopmarkt) echter voornamelijk bestaan uit eengezinswoningen, terwijl er geconstateerd is dat er forse stijging zal komen van één en twee persoons huishoudens. De gemeente heeft aangegeven dat er geen nieuwbouw

meer zal plaats vinden. Er zal voornamelijk gewerkt moeten worden met het bestaande aanbod en nieuwe creatieve en innovatieve ideeën voor huisvesting zullen gestimuleerd worden om deze stijgende groep huishoudens tegemoet te komen. Binnen de bestaande woningvoorraad is meer mogelijkheid dan op het eerste gezicht lijkt. Zoals aangehaald door de gemeente Woudrichem zal er meer ruimte moeten komen voor CPO. De burger zal zelf meer initiatief moeten tonen om, onder andere, zelf de gewenste woonruimte te realiseren. Hier bevinden zich ook mogelijkheden voor de jongvolwassenen in de regio. Ook zij kunnen zelf het heft in handen nemen en projecten aanpakken. Maar ook de corporaties kunnen dit oppakken door de bestaande grote voorraad eengezinswoningen aan te passen en geschikt te maken voor eenpersoons-huishoudens. Volgens de nieuwe woningwet mogen corporaties zich niet meer bezig houden met de koopwoningenmarkt. Zij mogen zich enkel focussen op het aanbod in het huursegment. Maar ook met CPO is het mogelijk om het aanbod op de huurmarkt te vergroten. Binnen een CPO project bestaat er ook een mogelijkheid om huurwoningen te realiseren. Op deze manier is het voor woningcorporaties mogelijk om deel te nemen aan een project.

## 10.2 AANBEVELINGEN

Niet alleen de instanties kunnen de situatie voor starters veranderen. Ook de starters zelf kunnen het heft in handen nemen. Daarbij is het van belang dat de gemeente of andere instanties ook kenbaar maken dat zij deze mogelijkheid hebben. Het aanpakken van een CPO project zou een goede mogelijkheid zijn voor de starters om zelf huisvesting te realiseren en om op die manier, doormiddel van creatieve en innovatieve ideeën, het aanbod op de woningmarkt aan te passen aan de stijgende vraag naar huisvesting die geschikt is voor één en twee persoons-huishoudens. De gemeenten zouden hier een ondersteunende en wellicht faciliterende rol in kunnen spelen. Zij zouden adviezen kunnen geven over onder andere de aanvraag van vergunningen en de stappen die genomen moeten worden tijdens het bouwproces. Ondanks het feit dat, volgens de nieuwe woningwet, de woningcorporaties zich niet meer op de koopmarkt mogen begeven, betekent dit niet dat zij geen rol kunnen spelen in dergelijke projecten. CPO zou goed kunnen werken in de gemeente Werkendam en Woudrichem. Maar het concept van CPO is nog volop in ontwikkeling en om het te laten werken zou er eerst onderzocht moeten worden hoe dit concept uitgewerkt zou moeten worden in de gemeenten. Het advies is dan ook om als aansluiting op dit onderzoek de mogelijkheden voor CPO te onderzoeken in Werkendam en Woudrichem. Er zal ook onderzoek gedaan moeten worden naar de mogelijke rol van de woningcorporaties en gemeenten hierin. Er is in dit onderzoek geen kwantitatief onderzoek gedaan naar de kijk van de jongeren op dit concept. Dit zou in een vervolg onderzoek opgepakt kunnen worden, om zo de slagingskans van het concept in kaart te brengen.

Daarnaast is het ook belangrijk om de jongvolwassenen al op jonge leeftijd te informeren over de mogelijkheden op de huurmarkt. De voorkeur voor kopen ligt in de gemeente hoger dan de voorkeur voor huren. Maar ondanks de voorkeur voor een koopwoning wordt vaak toch nog in eerste instantie gekozen voor een huurwoning. Omdat bijvoorbeeld een 18-jarige besluit om in de toekomst een huis te willen gaan kopen, zal hij of zij er niet aan denken om zich in te schrijven voor een huurwoning. Als uiteindelijk het kopen van een woning niet mogelijk is op latere leeftijd is men te laat om, binnen een aanzienlijke tijd, kans te maken op een huurwoning. Het is daarom belangrijk dat men op tijd gestimuleerd wordt om in zichzelf in te schrijven bij de corporaties, om zo de kans op een huurwoning te vergroten wanneer men zelfstandig wil gaan wonen.

De starterslening wordt door de jongeren gezien als een goede optie voor de financiering voor een koopwoning. Gemeenten zouden de mogelijkheid dan ook moeten blijven bieden in de toekomst. Op deze manier zullen starters sneller de gelegenheid krijgen om een huis te kopen en kan er meer zekerheid geboden worden aan deze groep.

Niet alleen het woningaanbod, maar ook het aanbod van andere belangrijke voorzieningen (zoals verenigingen en uitgaansgelegenheden) kunnen de keuze van jongvolwassenen om in de gemeenten Werkendam of Woudrichem te blijven wonen beïnvloeden. In feite is hier sprake van een wisselwerking; jongeren organiseren

voor jongeren. Wanneer zij hier mogelijkheden voor krijgen en behouden zal dit bijdragen aan de vitaliteit van de gemeenten. Daarnaast is het belangrijk om in te spelen op de positieve kenmerken van de beide gemeenten en deze ook kenbaar te blijven maken aan de jongeren van het gebied. De goede bereikbaarheid, het aanbod van voorzieningen en daarnaast de rust en de sfeer van het platteland, zijn punten die ook de jongeren benadrukken. Deze kenmerken moeten ook in de toekomst behouden en versterkt blijven worden.

De uiteindelijke conclusie is dat het belang van de starter nooit weg gezet mag worden als een opgelost probleem. Het is voor het vasthouden van de jongvolwassenen van belang dat er ingespeeld wordt op alle veranderingen en wensen van deze doelgroep nu en in de toekomst.

### 10.3 REFLECTIE

In hoofdstuk 7 is er gereflecteerd op de onderzoeksmethoden die gebruikt voor dit onderzoek. In dit hoofdstuk is ingegaan op de dataverzameling; hoe de data is verzameld en waarom er gekozen voor deze methoden. In deze paragraaf zal er gereflecteerd worden op het onderzoek in het geheel.

Dit onderzoek kan een bijdrage leveren aan de kijk van de gemeente Werkendam en de gemeente Woudrichem op de starters in het gebied. Uit de uitkomsten van de onderzoek blijkt dat de meeste jongeren niet van plan zijn de gemeenten Woudrichem en Werkendam te verlaten wanneer zij zelfstandig gaan wonen, vanwege de bijzondere kenmerken van het gebied en wat dit gebied voor hen betekent. Om het gebied vitaal te houden zal de gemeente dan ook moeten blijven inspelen op de wensen van deze groep. In de hoop dat dit onderzoek aantoont dat dit een taak van de gemeenten zou moeten zijn zullen de gemeenten in de toekomst nog steeds een prettig en leefbaar thuis zijn voor haar inwoners.

Na een jaar kijk ik terug op een periode waarin ik veel geleerd heb over het doen van een onderzoek en om de juiste keuzes hierin te maken. In het begin bleek het lastig om een idee om te zetten naar een duidelijke onderzoeksopzet. Omdat het onderwerp mij nauw aan het hart ligt was het soms lastig om vast te leggen wat ik precies met het onderzoek wilde bereiken. In de loop van het proces heb ik het onderwerp pas goed kunnen afbakenen en had ik na een tijd pas eindelijk mijn einddoel voor ogen. De inleiding en onderzoeksvragen zijn hierdoor dan ook een aantal keer gewijzigd. Vanaf dat moment verliep het onderzoek redelijk voorspoedig te gaan. Ik vond al snel de juiste literatuur en met enkele wijzigingen en toevoegingen was dit hoofdstuk afgesloten. Tot ik op het punt kwam waarop ik respons probeerde krijgen op mijn enquête. Helaas bleek het lastig te zijn voldoende respondenten te vinden die mee wilden doen met mijn onderzoek. Dit heeft het onderzoek vertraagd. Maar met het uiteindelijke respons van 223 respondenten was het goed mogelijk om een goede analyse te doen en hiermee antwoord te geven op mijn onderzoeksvragen. Ik heb geleerd dat ik niet al aan het begin van een onderzoek het eindresultaat voor moet ogen hebben. In plaats daarvan zou ik mij beter moeten focussen op het doel en de weg hier naar toe.

## LITERATUURLIJST

- Altman, I. & Low, S. M., 1992. *Place Attachment*. Londen: Springer.
- Beek, H. v. d., Bos, E., Sluis, B. v. d. & LEI, 2000. In: *Het platteland op de kaart : sociaal-economische verkenning*. 1e red. Den Haag: LEI, pp. 8-9.
- Biesheuvel, K., 2015. *Interview Woonstichting Land van Altena* [Interview] (6 November 2015).
- Blijie, B. et al., 2013. *Wonen in ongewone tijden*, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Blijie, B. et al., 2013. *Woononderzoek 2013*, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Blok, S. A., 2013. *Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt*, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Bosman, N., 2008. *Collectief particulier opdrachtgeverschap*, Groningen: Universiteit Groningen.
- Boumeester, H., 2004. *Duurdere koopwoning en wooncarrière: Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt*. Delft: University Press.
- Brans, I., 2015. *Interview Woonservice Meander* [Interview] (13 November 2015).
- Brouwer, H., 2015. *Interview uitwonende respondent* [Interview] (9 November 2015).
- Burgel, T. v., 2015. *Thuiswonende respondent* [Interview] (25 November 2015).
- CBS, 2015. *Stedelijkheid van een gebied*. [Online]  
Available at: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/methoden/begrippen/default.htm?ConceptID=658>  
[Geopend 3 September 2015].
- Citytower, 2015. *Molen in Almkerk*. [Online]  
Available at: <http://www.citytower.com/EN/NL/Netherlands/Noord-Brabant/Almkerk/3408322/photo>  
[Geopend 3 Januari 2015].
- Clark, W. & Dieleman, F., 1996. *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. New brunswick: Center for Policy Research.
- Companen, 2012. *Koopstarters op de woningmarkt*, Arnhem: Companen.
- Daalhuizen, F., Boschman, S., de groot, C. & van Dam, F., 2011. Strijd om de plattelandswoning. *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*, Augustus, pp. 48-53.
- Dam, F., de Groot, C. & Verwest, F., 2006. *Krimp en ruimte bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*, Rotterdam: NAI Uitgevers, Ruimtelijk Planbureau Den Haag.
- de Graaf, R., 2015. *Brede woontafel, woonvisie Altena* [Interview] (22 Juni 2015).
- Dijkema, A., 2015. *Uitwonende student* [Interview] (28 November 2015).
- Dijkhuis-Potgieser, H., 1984. *Op weg naar een woning: Onderzoek naar woonwensen van potentiële starters op de woningmarkt*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Dohmen, J., 2013. De praktische gevolgen van het woonakkoord. *Elsevier*, 21 Februari, p. 1.

Esveltd, I. & Jong, A. d., 2013. Intentie om een woning te kopen varieert sterk onder starters en huurders. *Bevolkingstrends*, Issue 30, pp. 4-7.

Eurostat, 2015. *Estimated average age of young people leaving the parental household by sex*. [Online] Available at: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do> [Geopend 2 December 2015].

Graaf, R. d., 2015. *Interview gemeente Werkendam* [Interview] (3 November 2015).

Gruiters, M., 2015. *Interview woningcorporatie Woonlinie* [Interview] (1 December 2015).

Hagen, G. J. & van Eldonk, A., 2015. *Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena*, Leusden, Rotterdam: Fakton en SmartAgent.

Huizingh, E., 2006. *SPSS, 14.0 voor Windows en Data Entry*. 1e red. Den Haag: Sdu Uitgevers.

Jorgensen, B., 2010. subjective mapping methodologies for incorporating spatial variation in research on social capital and sense of place. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 101(5), pp. 554-567.

Jorgensen, B. S. & Stedman, R. C., 2001. Sense of Place as an Attitude: Lakeshore Owners Attitudes Toward Their Properties. *Journal of Environmental Psychology*, Volume 21, pp. 233-248.

Kyle(A), G., Mowen, A. J. & Tarrant, M., 2004. Linking place preferences with place meaning: An Examination of the Relationship Between Place Motivation and Place Attachment.. *Journal of Environmental Psychology*, Volume 24, pp. 439-454.

Kyle(B), G., Graefe, A., Manning, R. & Bacon, J., 2004. Effects of place attachment on users' perceptions of social and environmental conditions in a natural setting.. *Journal of Environmental Psychology*, 24(2), pp. 213-225.

Lawrence, E., 2012. Visitation to Natural Areas on Campus and its Relation to Place Identity and Environmentally Responsible Behaviors. *the Journal of Environmental Education*, 43(2), pp. 93-106.

Leefbaarometer(A), 2015. *Gemeente: Woudrichem, 2012*. [Online] Available at: <http://www.leefbaarometer.nl/overzicht-leefbaarometer-per-gemeente> [Geopend 5 Oktober 2015].

Leefbaarometer(B), 2015. *Gemeente: Werkendam, 2012*. [Online] Available at: <http://www.leefbaarometer.nl/overzicht-leefbaarometer-per-gemeente> [Geopend 22 Oktober 2015].

Leefbaarometer(C), 2015. *Leefbaarometer*. [Online] Available at: <http://www.leefbaarometer.nl/> [Geopend 22 Oktober 2015].

Leefbaarometer(A), 2015. *Gemeente: Woudrichem, 2012*. [Online] Available at: <http://www.leefbaarometer.nl/overzicht-leefbaarometer-per-gemeente> [Geopend 5 Oktober 2015].

Leefbaarometer(B), 2015. *Gemeente: Werkendam, 2012*. [Online] Available at: <http://www.leefbaarometer.nl/overzicht-leefbaarometer-per-gemeente> [Geopend 22 Oktober 2015].

Leefbarometer(C), 2015. *Leefbarometer*. [Online]

Available at: <http://www.leefbaarometer.nl/>

[Geopend 22 Oktober 2015].

Luttikhuis, E., 2012. *Welke Likertschaal kan je het beste gebruiken?*. [Online]

Available at: <http://www.netq-enquete.nl/nl/blog/online-enquetes-welke-likertschaal-gebruiken>

[Geopend 20 Oktober 2015].

McAndrew, F., 1998. The Measurement of Rootedness and the Prediction of Attachment to Home-towns in College Students. *Journal of Environmental Psychology*, Volume 18, pp. 409-417.

Ministerie van VROM, 2000. *Nota Wonen, Mensen Wensen Wonen*, Den Haag: Ministerie van VROM.

Mönch, 2015. *Werkgebied Mönch Dakkapellen*. [Online]

Available at: <http://www.monchdakkapellen.nl/werkgebied/>

[Geopend 28 December 2015].

Mulder, C., 2012. *Families, huishoudens en wonen*, Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.

Mulder, C. & Hooimeijer, P., 2002. Leaving home in the Netherlands: Timing and first housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, Volume 17, pp. 237-268.

Mulder, C. & Smits, J., 1999. First-Time Home-Ownership of Couples: the effect of inter-generational transmission. *European Sociological Review*, Volume 15, pp. 323-337.

Nederhoed, P., 2007. *Helder rapporteren*. 9e red. Houten: Bohn Stafleu van Loghum.

OpenStreetMap, M. d. (. , 2015. *File:BAG woonplaatsen - Gemeente Werkendam.png*. [Online]

Available at: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File%3ABAG\\_woonplaatsen\\_-\\_Gemeente\\_Werkendam.png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File%3ABAG_woonplaatsen_-_Gemeente_Werkendam.png)

[Geopend 28 December 2015].

OpenStreetMap, M. d. (. , 2015. *File:BAG woonplaatsen - Gemeente Woudrichem.png*. [Online]

Available at: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File%3ABAG\\_woonplaatsen\\_-\\_Gemeente\\_Woudrichem.png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File%3ABAG_woonplaatsen_-_Gemeente_Woudrichem.png)

[Geopend 28 December 2015].

PBL, P. v. d. L., 2013. *Bevolkingsprognoses 2013-2040*. [Online]

Available at: <http://www.pbl.nl/themasites/regionale-bevolkingsprognose/prognoses-in-beeld/bevolkingsprognoses-2013-2040>

[Geopend 4 September 2015].

Pretty, G., Chipuer, H. & Bramston, P., 2003. Sense of place amongst adolescents and adults in two rural Australian towns: The discriminating features of place attachment, sense of community and place dependence in relation to place identity.. *Journal of Environmental Psychology*, Volume 23, pp. 273-287.

Raad, S.-E., 2005. *Kansen voor het platteland*, Den Haag: Sociaal-Economische Raad.

Rijksoverheid, (. , 2015. *WoonOnderzoek Nederland (WoON)*. [Online]

Available at: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/onderzoeken-over-bouwen-wonen-en-leefomgeving/inhoud/lopende-onderzoeken/woononderzoek-nederland-woon>

[Geopend 2 September 2015].

Rijksoverheid(B), 2015. *Nieuwe Woningwet: Hoofdlijnen*. [Online]

Available at: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/inhoud/woningwet-hoofdlijnen>

[Geopend 3 December 2015].

Rijksoverheid, 2006. *Agenda voor een vitaal platteland*, Den Haag: Rijksoverheid.

Rijksoverheid, 2012. *Woononderzoek 2012*, Den Haag: Rijkswaterstaat.

Rubinstein, R. & Parmelee, P. A., 1992. Attachment to Place and the Representation of the Life Course by the Elderly. In: I. Altman & S. M. Low, red. *Place Attachment*. Londen: Springer, pp. 139-163.

Sandberg, A., 2003. Play Memories and Place Identity. *Early Child Development and Care*, 173(2-3), pp. 207-221.

Shumaker, S. & Taylor, R., 1983. Toward a Clarification of People-place Relationships: A Model of Attachment to place. In: N. Feimer & E. Geller, red. *Environmental Psychology: Directions and Perspectives*. New York: Praeger, pp. 219-251.

Simon, C., Steenbekkers, A. & Vermeij, L., 2007. *Het beste van twee werelden*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Smits, A. & Michielin, F., 2010. Housing Values of Adult Children and their Parents. Is the Quality of Housing Transmitted between Generations?. *Housing Studies*, 25(4), pp. 463-481.

Soest, J. v., 2015. *Interview gemeente Woudrichem* [Interview] (2 November 2015).

SPSShandboek, 2015. *Cronbachs alpha*. [Online]  
Available at: [http://www.spsshandboek.nl/cronbachs\\_alpha/](http://www.spsshandboek.nl/cronbachs_alpha/)  
[Geopend 13 Oktober 2015].

Statline(A), C., 2015. *Bevolking; geslacht, leeftijd, burgerlijke staat en regio, 1 januari*. [Online]  
Available at: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=03759ned&D1=0&D2=101-103&D3=1015&D4=I&HDR=T&STB=G2%2cG3%2cG1&VW=D>  
[Geopend 4 September 2015].

Statline(B), C., 2015. *Leerlingen, deelnemers en studenten; onderwijssoort, woonregio*. [Online]  
Available at: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=71450ned&D1=0&D2=0&D3=7-21&D4=0,7-8,16-17&D5=0&D6=638,664&D7=I&HDR=T,G2,G4,G1,G6,G5&STB=G3&VW=T>  
[Geopend 6 Oktober 2015].

Statline(C), C., 2015. *Gebieden in Nederland 2013*. [Online]  
Available at:  
<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82000NED&D1=48,50,52&D2=372,390&HDR=T&STB=G1&VW=T>  
[Geopend 3 September 2015].

Statline(D), C., 2015. *Kerncijfers wijken en buurten 2009-2012*. [Online]  
Available at: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=70904ned&D1=3,7-8&D2=12989,13046&D3=I&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>  
[Geopend 22 Juli 2015].

Statline(E), C., 2015. *Gereedgemelde woningen; doorlooptijd, projectgrootte, regio*. [Online]  
Available at: [http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82213ned&D1=0-11&D2=1-8&D3=0,10,13,118,230,402,453&D4=\(I-12\)-I&VW=T](http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82213ned&D1=0-11&D2=1-8&D3=0,10,13,118,230,402,453&D4=(I-12)-I&VW=T)  
[Geopend 28 Oktober 2015].

Statline(F), C., 2015. *Kerncijfers voor wijken en buurten 2014*. [Online]  
Available at: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82931ned&D1=3,7->

8&D2=10984,10997,11002,11007,11015&HDR=T&STB=G1&VW=T

[Geopend 24 November 2015].

Statline(G), C., 2015. *Woningen; hoofdbewoner/huishouden*. [Online]

Available at: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=7409WBO&D1=1-2&D2=1&D3=50&D4=I&HDR=T,G3&STB=G1,G2&VW=T>

[Geopend 29 Januari 2015].

Steenbekker, A., 2006. *Thuis op het platteland*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Steenbekkers, A. & Vermeij, L., 2013. *De Dorpenmonitor*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Stelt, M. v. d., 2015. *Interview met thuiswonende respondent* [Interview] (5 November 2015).

Stelt, M. v. d., 2015. *Thuiswonende respondent* [Interview] (9 November 2015).

Stoeldraijer, L., 2014. *Jongeren blijven langer thuis wonen*, Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Stokols, D. & Shumaker, S., 1981. People and places: A transactional view of settings. In: J. Harvey, red. *Cognition, social behavior and the environment*. Hilldale: Erlbaum, pp. 441-488.

SVn, 2015. *Starterslening*. [Online]

Available at: <https://www.svn.nl/producten/Starterslening/Paginas/WatIsHet.aspx>

[Geopend 23 Juli 2015].

Thissen, F. & Loopmans, M., 2013. Dorpen in verandering. *Rooilijn*, 46(2), pp. 80-89.

Twigger-Ross, C. & Uzzel, D., 1996. Place and Identity-processes. *Journal of Environmental Psychology*, Volume 16, pp. 205-220.

van Dalen, F., Boschman, S., de Groot, C. & van Dam, F., 2011. Strijd om de plattelandswoning?. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, Augustus, pp. 48-53.

Vermeij, L. & Steenbekkers, A., 2015. *Dichtbij huis, Lokale binding en inzet van dorpsbewoners*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Verwest, F., van Dam, F. & Daalhuizen, F., 2010. *Het krimpende platteland rekt zich rijk*, Den Haag: Planbureau voor de leefomgeving.

Werkendam, 2015. *Nieuwbouw*. [Online]

Available at: [http://www.werkendam.nl/Inwoners/Verhuizen\\_ver\\_bouwen/Nieuwbouw](http://www.werkendam.nl/Inwoners/Verhuizen_ver_bouwen/Nieuwbouw)

[Geopend 28 Oktober 2015].

Werkendam, 2015. *Veerdiensten*. [Online]

Available at: [https://www.werkendam.nl/Inwoners/Parkeren\\_en\\_vervoer/Veerdiensten](https://www.werkendam.nl/Inwoners/Parkeren_en_vervoer/Veerdiensten)

[Geopend 3 September 2015].

Werkendam, G., 2015. *Starterslening*. [Online]

Available at:

[http://www.werkendam.nl/Inwoners/Verhuizen\\_ver\\_bouwen/Huur\\_of\\_koopwoning/Starterslening](http://www.werkendam.nl/Inwoners/Verhuizen_ver_bouwen/Huur_of_koopwoning/Starterslening)

[Geopend 23 Juli 2015].

Woonlinie, 2013. *Meerjarenperspectief 2013-2017*, Woudrichem: Woonlinie.



Woudrichem, 2015. *Algemeen, ligging*. [Online]

Available at: [http://www.woudrichem.nl/inwoners/cijfers-en-feiten\\_41273/item/algemeen\\_21189.html](http://www.woudrichem.nl/inwoners/cijfers-en-feiten_41273/item/algemeen_21189.html)  
[Geopend 3 September 2015].

Woudrichem, 2015. *Projecten*. [Online]

Available at: [http://www.woudrichem.nl/inwoners/projecten\\_41501/](http://www.woudrichem.nl/inwoners/projecten_41501/)  
[Geopend 2 November 2015].

Woudrichem, G., 2015. *Startersleningen*. [Online]

Available at: [http://www.woudrichem.nl/inwoners/bouwen-en-verbouwen\\_41263/item/startersleningen\\_27082.html](http://www.woudrichem.nl/inwoners/bouwen-en-verbouwen_41263/item/startersleningen_27082.html)  
[Geopend 23 Juli 2015].

BIJLAGEN

Bijlage 1: Leefbaarheid in Werkendam en Woudrichem

Leefbaarheid in Werkendam (Leefbaarometer(B), 2015)

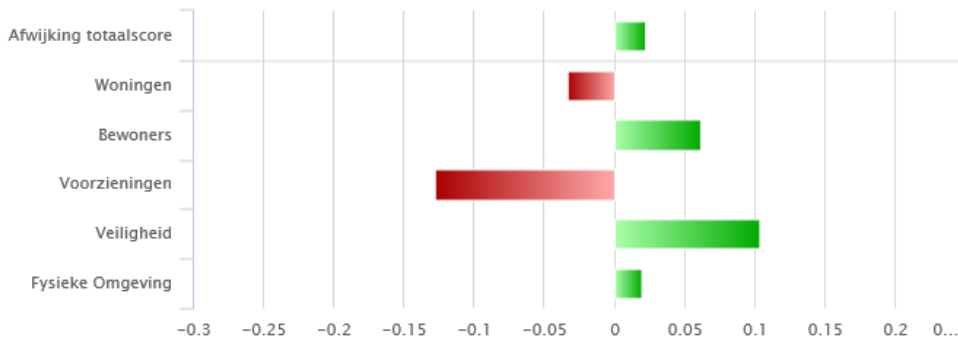
## Gemeente: Werkendam, 2012

### Totaalscore en ontwikkeling

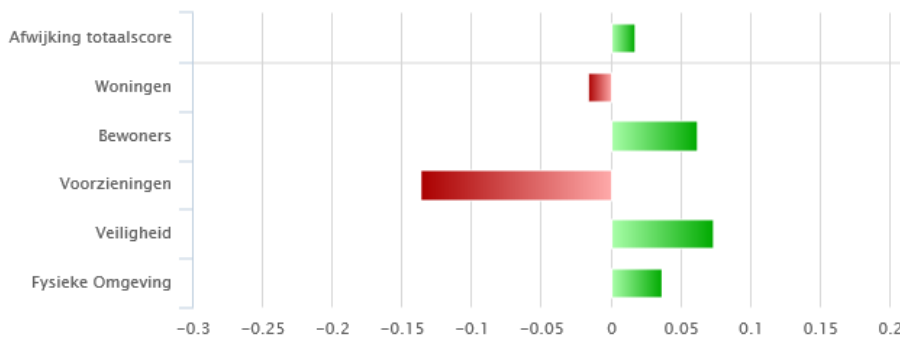
	Totaalscore Leefbaarometer	Ontwikkeling totaalscore LBM van 1998 tot 2012	Ontwikkeling totaalscore LBM van 2002 tot 2012	Ontwikkeling totaalscore LBM van 2006 tot 2012	Ontwikkeling totaalscore LBM van 2008 tot 2012	Ontwikkeling totaalscore LBM van 2010 tot 2012
Werkendam - Wijk 01	zeer positief	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling
Werkendam - Wijk 02	zeer positief	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling
Werkendam - Wijk 03	zeer positief	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling
Werkendam - Wijk 04	zeer positief	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling
Werkendam - Wijk 05	zeer positief	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling
Werkendam	zeer positief	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling

score dorp per factor

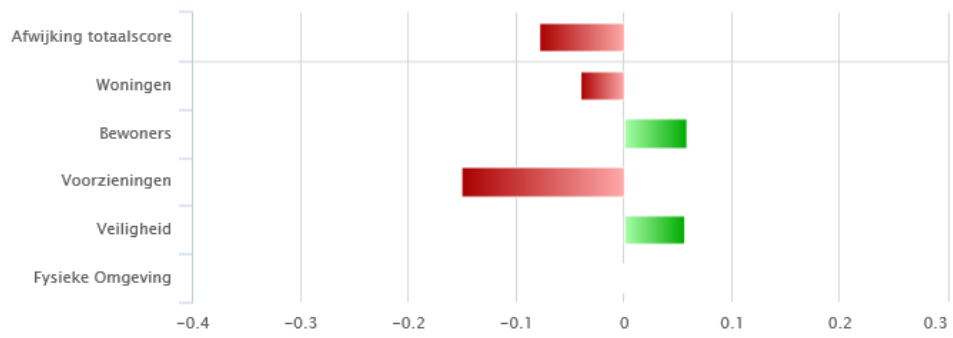
#### Werkendam



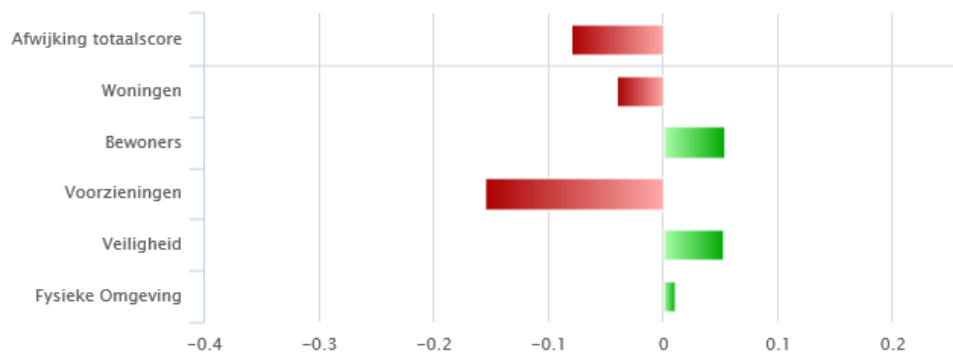
#### Sleeuwijk



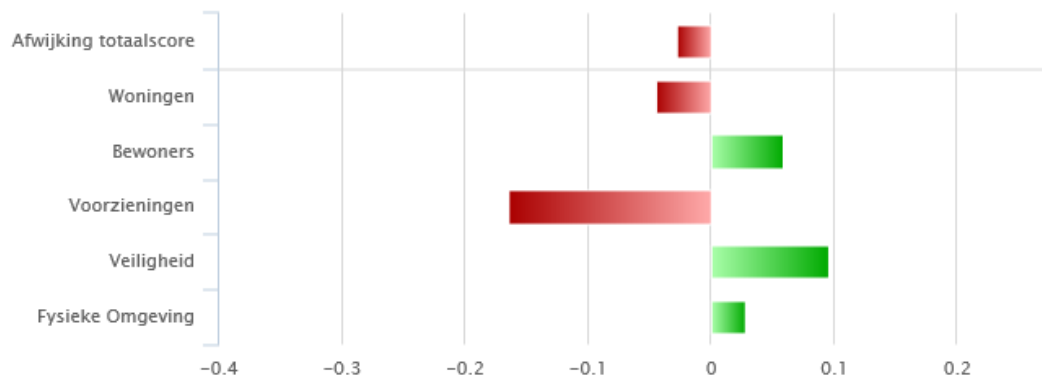
## Nieuwendijk



## Hank



## Dussen



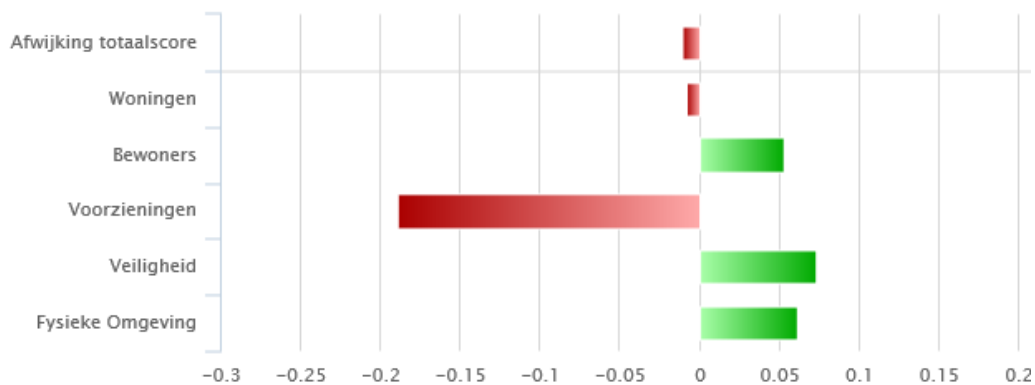
## Gemeente: Woudrichem, 2012

### Totaalscore en ontwikkeling

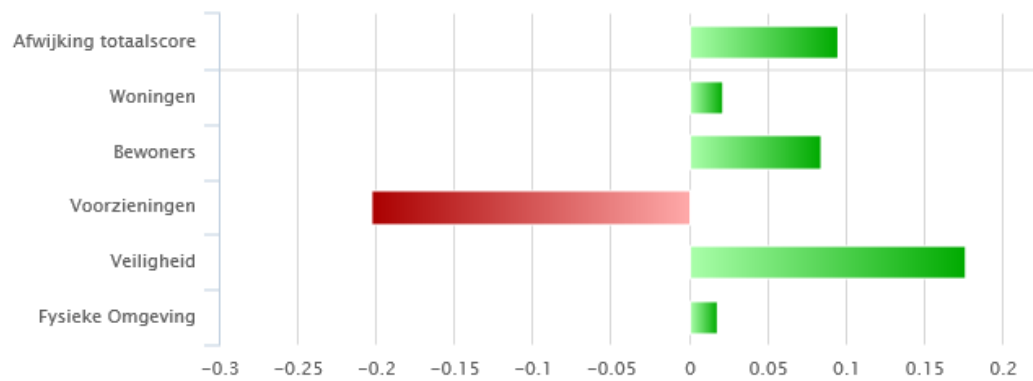
	Totaalscore Leefbaarometer	Ontwikkeling totaalscore LBM van 1998 tot 2012	Ontwikkeling totaalscore LBM van 2002 tot 2012	Ontwikkeling totaalscore LBM van 2006 tot 2012	Ontwikkeling totaalscore LBM van 2008 tot 2012	Ontwikkeling totaalscore LBM van 2010 tot 2012
Woudrichem - Wijk 00	zeer positief	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling
Woudrichem - Wijk 01	zeer positief	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling
Woudrichem - Wijk 02	zeer positief	beperkt positieve ontwikkeling	beperkt positieve ontwikkeling	beperkt positieve ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling
Woudrichem - Wijk 03	zeer positief	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling
Woudrichem - Wijk 04	zeer positief	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling
Woudrichem - Wijk 05	zeer positief	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling
Woudrichem - Uitswijk en Waardhuizen	zeer positief	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling	geen ontwikkeling

score dorp per factor

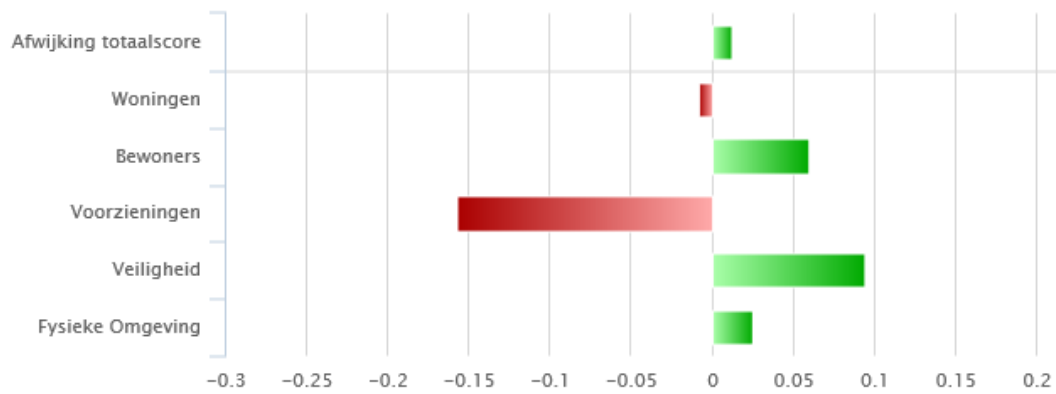
Woudrichem



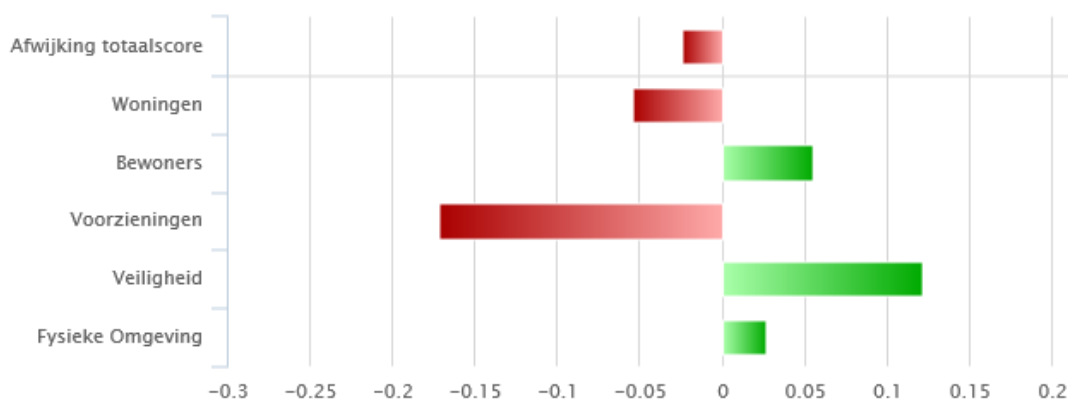
### Uitwijk/Waardhuizen



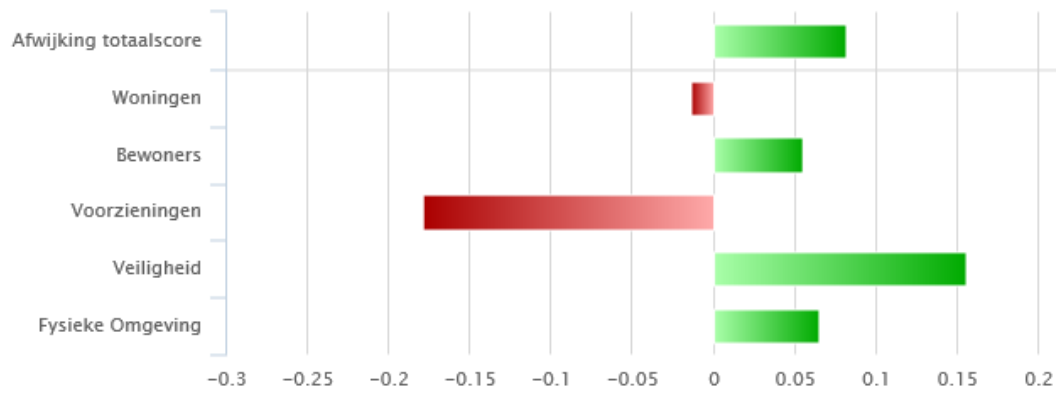
### Almkerk/Uppel



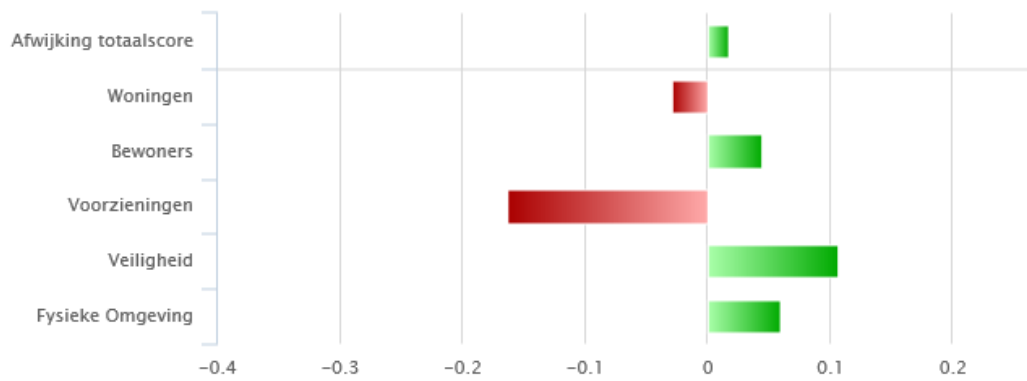
### Giessen



## Rijswijk



## Andel



## Verdieping: Invloed strengere hypotheekregels voor koopstarters

In november 2010 kondigde het kabinet Rutte I een aanscherping van de normen aangaande hypothecaire kredietverlening aan. Sinds 1 augustus 2011 hanteren banken en verzekeraars daarom strengere regels bij de afsluiting van nieuwe hypotheekleningen, de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Volledig aflossingsvrije hypotheekleningen worden niet meer verstrekt en huizenkopers moeten gedurende de looptijd verplicht minimaal de helft van de waarde van hun woning aflossen. De hoogte van de lening werd beperkt tot maximaal 110 procent van de woningwaarde. Deze maatregelen zijn genomen om kopers te beschermen tegen te hoge woonlasten en om het risico op een restschuld bij (gedwongen) woningverkoop te verkleinen.

Het kabinet Rutte II heeft de hypotheekregels verder aangescherpt voor nieuwe hypotheekleningen. Vanaf 1 januari 2013 geldt de hypotheekrenteaftrek uitsluitend voor het deel van de lening dat wordt afgelost. De hypotheekvormen waarvoor de renteaftrek gehandhaafd blijft, zijn de annuïteiten- en de lineaire hypotheek. Bij alle andere hypotheekvormen blijft de schuld gedurende de gehele looptijd openstaan en vindt strikt genomen geen aflossing plaats. Dit betreft niet alleen de aflossingsvrije hypotheek, maar ook beleggings- en spaarhypotheekleningen, en het relatief nieuwe banksparen. Immers, huishoudens leggen bij deze vormen wel geld in met als einddoel volledige aflossing, maar de openstaande schuld wordt niet tijdens de looptijd afgelost. Voor nieuwe hypotheekvormen is alleen renteaftrek mogelijk als tenminste annuïtair wordt afgelost. Verder wordt de maximale hoogte van de hypotheek verlaagd naar 100 procent van de woningwaarde (het onderpand), in stappen van 1 procent per jaar. Tenslotte wordt de hypotheekrenteaftrek voor hogere inkomens geleidelijk beperkt tot het een na hoogste tarief in de inkomstenbelasting, maar dit heeft op korte termijn geen groot effect.

We concentreren ons op de huishoudens die in de afgelopen twee jaar voor het eerst een koopwoning hebben betrokken: de koopstarters. Deze koopstarters bestaan uit voormalige huurders (inclusief semistarters) en starters op de woningmarkt.

### Wie zijn de koopstarters?

In de afgelopen twee jaar zijn 947.000 huishoudens verhuisd, 377.000 naar een koopwoning. Ruim de helft van deze groep is koopstarter (216.000). Dit komt overeen met ongeveer 5 procent van alle eigenaarsbewoners anno 2012. 50 procent zijn doorstromers vanuit de huursector, de overige 50 procent zijn voormalige leden van een huishouden (starters of semi-starters) of huishoudens die voorheen in een niet-woning of in het buitenland woonden. Ten opzichte van de totale groep

eigenaarsbewoners zijn in de groep koopstarters jongeren tot 34 jaar (68 versus 14 procent), alleenstaanden (32 versus 21 procent) en huishoudens met een besteedbaar inkomen tot € 34.500 (52 versus 40 procent) oververtegenwoordigd.

Totaal koopstarters	216.000
Semi-starters	9%
Doorstromers uit huur	50%
Woonaanheld	5%
Lid huishouden	30%
Buitenland	6%

Tabel 4.2

Verdeling van recent (afgelopen 2 jaar) verhuisde koopstarters over positie op de woningmarkt voor verhuizing (2012)

### Welke hypotheek?

Gelet op de afgesloten hypotheekvormen zijn er in 2012 opvallende verschillen aan te wijzen tussen koopstarters en de totale groep eigenaarsbewoners. Bij de enkelvoudige hypotheekleningen zijn de spaarhypotheek en de relatief nieuwe vorm banksparen erg populair onder koopstarters. Voor beide vormen geldt dat huizenbezitters maximaal voordeel genieten van de renteaftrek (onder de oude regelgeving). Volledig aflossingsvrije hypotheekleningen zijn – mede door de strengere regelgeving en de toename van het gebruik van de NHG, waarbij niet meer dan 50 procent aflossingsvrij mogelijk is – aanzienlijk minder afgesloten, maar in combinatie met andere vormen nog altijd aantrekkelijk. De beleggingshypotheek verloor behoorlijk aan interesse (tabel 4.3). Binnen combinatiehypotheekleningen is een opvallende toename van de annuïteiten- en de lineaire hypotheek waarneembaar; de enige vormen waarvoor de renteaftrek vanaf 2013 gehandhaafd blijft voor nieuwe hypotheekleningen.

	Enkelvoudig		Maarvoudig	
	Koopstarters	Totaal	Koopstarters	Totaal
Levenshypotheek	2%	5%	11%	19%
Spaarhypotheek	62%	26%	75%	64%
Beleggingshypotheek	1%	6%	12%	28%
Aflossingsvrij	18%	52%	92%	87%
Annuïtairhypotheek	4%	5%	13%	14%
Lineaire hypotheek	0%	2%	8%	7%
Effectiefhypotheek	0%	0%	7%	6%
Banksparen	11%	2%	20%	10%
Anders	2%	2%	0%	0%

Tabel 4.3

Vergelijking hypotheekvorm voor recent (afgelopen 2 jaar) verhuisde koopstarters en alle eigenaarsbewoners (2012)



### Bijlage 3: Enquête

Beste (toekomstige) starter,

Voor mijn masterthesis doe ik onderzoek naar de starter in het landelijk gebied, ofwel het platteland. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in de gemeenten Woudrichem en Werkendam.

Graag wil ik te weten komen waar de starter in deze gemeenten naar op zoek is op het gebied van huisvesting en waar de mogelijke wens vandaan komt om in de gemeente Woudrichem of Werkendam te blijven wonen.

Door het invullen van deze 10-15 minuten durende enquête, helpt u mij om een zo goed mogelijk antwoord te krijgen op de vraag; hoe er in de woningmarkt het beste rekening gehouden kan worden met u en met de starter in de toekomst! Dus ben u tussen de 15 en 30 jaar oud, dan zou u mij erg helpen met het invullen van deze enquête.

Vriendelijke groet,

Sanne Muijs

1. Wat is uw leeftijd?

2. Bent u man of vrouw?

- Man
- Vrouw

3. Wat is uw burgerlijke staat?

- Getrouwd
- Ongetrouwd, in een relatie
- Ongetrouwd, vrijgezel

4. Wat is het hoogste schoolniveau dat u hebt voltooid of de hoogste graad die u heeft behaald? (In geval van student of leerling, kies de huidige of verwachte studie)

- Minder dan een middelbare school diploma
- Middelbare school of gelijkwaardig
- MBO
- HBO (Bachelor)
- Universiteit (Bachelor)
- Universiteit (Master)
- Geen diploma of hoger onderwijs

5. In welke gemeente woont u? (Woudrichem, Werkendam of anders ivm studie?)

- Woudrichem
- Werkendam
- Anders

6. In welke plaats woont u op dit moment?

- Werkendam
- Sleeuwijk
- Hank

- Nieuwendijk
- Dussen
- Almkerk
- Giessen
- Rijswijk
- Andel
- Waardhuizen
- Uitwijk
- Woudrichem
- Uppel
- Anders (ivm studie)

7. Hoe woont u nu?

- Thuiswonend (bij ouder(s)) (Ga door naar vraag 15)
- Samenwonend (huurhuis)
- Samenwonend (koophuis)
- Alleenwonend (huurhuis)
- Alleenwonend (koophuis)
- Studentenhuis

8. Waar hebt u hiervoor gewoond? (Als u nu studentenwoning woont, vul dan de plaats in waar u woonde voor u ging studeren)(Als u heeft aangegeven dat u nu in een studentenwoning woont, ga dan na deze vraag direct door naar vraag 15)

- Werkendam
- Sleeuwijk
- Hank
- Nieuwendijk
- Dussen
- Almkerk
- Giessen
- Rijswijk
- Andel
- Waardhuizen
- Uitwijk
- Woudrichem
- Uppel

9. Is uw huidige woonplaats de gewenste keuze?

- Ja (Ga door naar vraag 12)
- Ja, maar de specifieke woonplaats is minder van belang, de regio is belangrijker (Ga door naar vraag 12)
- Nee

Mijn gewenste woonplaats is:

10. Wat bepaalde in dit geval de keuze om in deze woonplaats te gaan wonen? (Meerdere antwoorden mogelijk)

- Te weinig aanbod van geschikte woningen in gewenste woonplaats (Het aanbod van betaalbare woningen was er wel, maar de woningen voldeden niet aan de gewenste eisen)
- Te weinig aanbod van betaalbare woningen in gewenste woonplaats (Het aanbod van geschikte woningen was er wel, maar deze waren niet betaalbaar)
- Te weinig aanbod van geschikte en betaalbare woningen in de gewenste woonplaats
- In geval van sociale huur: in de huidige woonplaats kwam een huurwoning vrij

11. Wanneer er een geschikte en betaalbare woning zou vrij komen in de gewenste woonplaats binnen de gemeente Werkendam of Woudrichem, zou u dan verhuizen?

- Ja
- Nee, omdat ik mijn huidige woonplaats nu als gewenste woonplaats zie
- Nee, omdat ik mijn huidige koop- of huurwoning niet wil verkopen of opzeggen
- Nee, omdat ik bang ben dat ik mijn huidige koopwoning niet kwijt raak, waardoor het financieel niet mogelijk is
- Nee, een andere reden. Namelijk:

12. In welke mate hebben de volgende punten invloed gehad op de keuze om het ouderlijk huis te verlaten?

	Helemaal niet	Niet	Bijna niet	In beperkte mate	Wel	Erg	Heel erg
Samenwonen met partner	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Leeftijd	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Werk (woon-werk afstand)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Er was een geschikt en betaalbaar huis beschikbaar	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Persoonlijke redenen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

13. Als u met een partner samenwoont en gekozen hebt om in de gemeente Werkendam of Woudrichem te blijven wonen, wie had in dat geval (de meeste) invloed op deze keuze?

- U zelf
- De partner
- De partner had evenveel invloed als u zelf

14. Op welke leeftijd bent u zelfstandig gaan wonen? (Ga na deze vraag verder naar vraag 20)

...

15. Indien u het ouderlijk huis verlaat of uit uw studentenwoning verhuist, bent u dan van plan een woning te zoeken in de gemeente Werkendam of Woudrichem?

- Ja
- Ja, mits de woon-werk afstand gunstig is
- Dit weet ik nog niet, maar waarschijnlijk wel
- Dit weet ik nog niet, maar waarschijnlijk niet
- Nee (Ga verder naar vraag 17)

Zo ja, welke woonplaats? ...

16. Indien er geen geschikt huis beschikbaar is in het dorp waar u wilt wonen, welke keuze zal u dan maken?

- Ik zal dan kiezen voor een ander dorp, binnen de gemeenten Werkendam of Woudrichem
- Ik zal in eerste instantie inleveren op de wensen voor een woning in het gewenste dorp en als dit niet mogelijk is zal ik kiezen voor een ander dorp in Werkendam of Woudrichem
- Ik zal in eerste instantie inleveren op de wensen voor een woning in het gewenste dorp en anders kiezen voor een woning in een stad
- Ik zal kiezen voor een woning in een stad
- Ik zal in eerste instantie inleveren op de wensen voor een woning in het gewenste dorp en anders kiezen voor een woning in een andere gemeente (wel in het landelijke gebied)
- Ik zal kiezen voor een woning in een andere gemeente (wel in het landelijke gebied)

17. Op welke leeftijd verwacht u een eigen huis te gaan huren of kopen?

...

18. In welke mate hebben de volgende punten invloed op de keuze om het ouderlijk huis te verlaten?

	Helemaal niet	Niet	Bijna niet	In beperkte mate	Wel	Erg	Heel erg
Samenwonen met partner	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Leeftijd	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Werk (woon- werk afstand)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Er was een geschikt en betaalbaar huis beschikbaar	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Persoonlijke redenen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

19. In de gemeenten Woudrichem en Werkendam (ook in andere gemeenten) kunt u gebruik maken van een starterslening. Met een starterslening wordt het verschil tussen de prijs van het huis (inclusief bijkomende kosten) en het bedrag dat maximaal geleend kan worden overbrugd. Zou u hiervan gebruik maken als u een huis koopt?

- Ja
- Nee

Verklaar hier uw antwoord.

...

20. In welk type huis bent u zelf opgegroeid, of in welke type huis wonen uw ouders?

- Huurhuis
- Koophuis

21. In vervolg op vraag 20: heeft dit uw eigen keuze tot huur of koop beïnvloed of zal dit deze keuze beïnvloeden?

- Ja, dit heeft invloed op mijn voorkeur
- Nee, dit heeft geen invloed op mijn voorkeur

22. Hebt u de voorkeur voor een huur of koopwoning?

- Huurwoning
- Koopwoning

23. In vervolg op vraag 22: Hoe kunt u deze voorkeur verklaren?

...

24. Als u in de gemeente Woudrichem of Werkendam zou blijven of gaat wonen: Wat zijn voor u redenen daar toe? (Meerdere antwoorden mogelijk)

- Vrienden
- Familie
- Werk (woon-werk afstand)
- Deelname aan activiteiten, zoals een vereniging of vrijwilligerswerk
- Het gebied (de dorpen en het buitengebied) en wat dit gebied specifiek te bieden heeft
- De omgeving (het platteland)
- Anders namelijk:

25. Welke van de volgende categorieën beschrijft het beste uw arbeidsstatus?

- Werkzaam, 1 tot 39 uur per week
- Werkzaam, 40 uur of meer per week
- Niet werkzaam, op zoek naar werk
- Niet werkzaam, niet op zoek naar werk
- Niet in staat om te werken (Ziekte wet etc.)
- Student (met bijbaan)
- Student (zonder bijbaan)

26. Wat was is uw netto inkomen gemiddeld per maand?

- € 0 - € 649
- € 650 - € 1499
- € 1500 - € 2499
- € 2500 - € 3499
- € 3500 - € 4499
- € 4500 - € 5499
- € 5500 - € 6499
- € 6500 of meer

27. In welke mate kunt u zichzelf identificeren met uw woonplaats. Of in welke mate kunt u zeggen dat uw woonplaats invloed heeft gehad op de persoon die u nu bent? (Uw (ouderlijk huis of eigen huis in een) woonplaats binnen de gemeente Woudrichem of Werkendam, niet een studenten woonplaats)

	Helemaal niet	Niet	Bijna niet	In beperkte mate	Wel	Erg	Heel erg
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	0	0	0	0	0	0	0
Ik het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaatsen dan in woonplaatsen elders in het land	0	0	0	0	0	0	0
Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	0	0	0	0	0	0	0
Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere woonplaatsen elders in het land	0	0	0	0	0	0	0
Ik ben trots op mijn woonplaats	0	0	0	0	0	0	0
Deze woonplaats (incl. omgeving) biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	0	0	0	0	0	0	0
Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	0	0	0	0	0	0	0
Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	0	0	0	0	0	0	0

28. In vervolg op vraag 27: Kunt u deze antwoorden kort toelichten?

...

29. In welke mate voelt u zich verbonden met uw woonplaats? (Uw (ouderlijk huis of eigen huis in een) woonplaats binnen de gemeente Woudrichem of Werkendam, niet een studenten woonplaats)

	Helemaal niet	Niet	Bijna niet	In beperkte mate	Wel	Erg	Heel erg
Ik mis mijn woonplaats, wanneer ik hier lange tijd niet meer geweest ben	0	0	0	0	0	0	0
Mijn woonplaats betekent veel voor mij	0	0	0	0	0	0	0
Ik voel me erg verbonden met mijn woonplaats	0	0	0	0	0	0	0
Ik voel een sterke betrokkenheid bij mijn woonplaats	0	0	0	0	0	0	0
Ik voel mij emotioneel verbonden met mijn woonplaats	0	0	0	0	0	0	0
In verhouding met andere woonplaatsen voel ik mij erg verbonden met de karakteristieken en kenmerken van mijn woonplaats	0	0	0	0	0	0	0
In verhouding met andere woonplaatsen voel ik mij erg betrokken bij mijn woonplaats	0	0	0	0	0	0	0

30. In vervolg op vraag 29: Kunt u deze antwoorden kort toelichten?

...

31. In welke mate bent u het eens met de volgende stellingen? (Dit gaat over uw (ouderlijk huis of eigen huis in een) woonplaats binnen de gemeente Woudrichem of Werkendam, niet een studenten woonplaats)

	Ze er oneens	Oneens	Eens	Gedeeltelijk eens	Ze er eens
Als ik niet in deze woonplaats zou wonen zou ik minder contact hebben mijn vrienden en familie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Als ik niet in deze woonplaats zou wonen zou ik niet de gewenste activiteiten kunnen uitvoeren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mijn woonplaats ligt binnen de meeste wenselijke woon-werk afstand.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

32. Bent u lid van een vereniging, gemeenschap o.i.d. binnen de gemeenten Woudrichem of Werkendam?

- Ja
- Nee (Ga door naar vraag 36)

33. Van welke verenigingen bent u in dit geval lid? (Meerdere antwoorden mogelijk)

- Sportvereniging
- Denksportvereniging
- Muziekvereniging
- Vrijwilligersvereniging/groep
- Kerkgemeenschap en bijbehorende verenigingen
- Belangenverenigingen
- Hobbyverenigingen
- Werk gerelateerde verenigingen
- Anders, namelijk:

34. Is het lid zijn van een vereniging een reden voor u om te blijven wonen binnen de gemeente Woudrichem of Werkendam?

- Nee
- Ja,

Omdat: ...

35. In welke mate heeft het lid zijn van een vereniging invloed op de verbondenheid die u hebt met een bepaalde woonplaats?

Geen invloed    Zeer matige    Matige    Beperkte    Weinig    tot    Veel invloed    Grote

	invloed	invloed	invloed	veel invloed		invloed
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

36. In welke mate hebben vrienden en familie invloed op de keuze om binnen de gemeente Woudrichem of Werkendam te blijven wonen?

Geen invloed	Zeer matige invloed	Matige invloed	Beperkte invloed	Weinig tot veel invloed	Veel invloed	Grote invloed
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

37. In welke mate hebben vrienden en familie invloed op de verbondenheid die u hebt met een bepaalde woonplaats?

Geen invloed	Zeer matige invloed	Matige invloed	Beperkte invloed	Weinig tot veel invloed	Veel invloed	Grote invloed
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

38. In welke mate heeft uw werk invloed op de keuze om in de gemeente Woudrichem of Werkendam te blijven wonen?

Geen invloed	Zeer matige invloed	Matige invloed	Beperkte invloed	Weinig tot veel invloed	Veel invloed	Grote invloed
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

39. In welke mate heeft uw werk invloed op de verbondenheid die u hebt met uw woonplaats?

Geen invloed	Zeer matige invloed	Matige invloed	Beperkte invloed	Weinig tot veel invloed	Veel invloed	Grote invloed
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

40. Hoeveel jaar woont u, of (in geval van studentenwoning) hoeveel jaar heeft u gewoond in de gemeente Werkendam of Woudrichem?

...

41. Zijn er volgens u punten die van invloed zijn op de keuze tot een bepaalde woonplaats, die niet bij genoemd in deze enquête.

...

42. Zijn er volgens u punten die van invloed zijn op de verbondenheid of de mate van identificatie die u hebt met uw woonplaats, die niet in deze enquête zijn genoemd.

43. Mag ik u benaderen voor een interview naar aanleiding van deze enquête? Vul hier dan uw email adres in. (U maakt hiermee dan direct kans op één van de prijzen: een brasserie bon t.w.v. €20,- voor het Fort Altena)



...

44. Als u benieuwd bent naar de resultaten van dit onderzoek, geef dat dan hier aan en u zult de resultaten te zijner tijd opgestuurd krijgen naar uw email adres (indien deze is ingevuld bij vraag 43)

- Ja
- Nee

## Bijlagen 4 – 88: SPSS analyse

### Bijlage 4: Verdeling respondenten onder de dorpen

	Aantal	Percentage
Werkendam	21	9,4
Sleeuwijk	9	4,0
Hank	12	5,4
Nieuwendijk	38	17,0
Dussen	20	9,0
Almkerk	72	32,3
Giessen	6	2,7
Rijswijk	8	3,6
Andel	5	2,2
Waardhuizen	4	1,8
Uitwijk	3	1,3
Woudrichem	6	2,7
Uppel	1	,4
Anders (ivm studie)	18	8,1
Totaal	223	100,0

### Bijlage 5: Verdeling respondenten onder de gemeenten

	Aantal	Percentage
Woudrichem	104	46,6
Werkendam	100	44,8
Anders ivm studie	19	8,5
Totaal	223	100,0

### Bijlage 6: Verdeling man/vrouw

	Aantal	Percentage
Man	103	46,2
Vrouw	120	53,8
Totaal	223	100,0

### Bijlage 7: Verdeling mannen en vrouwen over de gemeenten

	Woudrichem		Werkendam		Anders i.v.m. studie	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Man	42	40,4	51	51,0	10	52,6
Vrouw	62	59,6	49	49,0	9	47,4
Totaal	104	100	100	100	19	100

### Bijlage 8: Leeftijdsverdeling van de respondenten

Aantal	223
Missende	0
Gemiddelde	22,84
Mediaan	23,00
Mode	24

Bijlage 9: Leeftijdsverdeling van de respondenten

	Aantal	Percentage
15 tot 20 jaar	44	19,7
20 tot en met 24 jaar	104	46,7
25 tot en met 30 jaar	75	33,6
Totaal	223	100

Bijlage 10: Hoogst afgeronde opleiding van de respondenten

	Aantal	Percentage
Minder dan een middelbare school	1	,4
Middelbare school of gelijkwaardig	36	16,1
MBO	77	34,5
HBO (Bachelor)	80	35,9
Universiteit (Bachelor)	11	4,9
Universiteit (Master)	16	7,2
Geen diploma of hoger onderwijs	2	,9
Totaal	223	100,0

Bijlage 11: Hoogst afgeronde opleiding per gemeente

			Minder dan een middelbare school of gelijkwaardig	Middelbare school of gelijkwaardig	MBO	HBO (Bachelor)	Universiteit (Bachelor)	Universiteit (Master)	Geen diploma of hoger onderwijs
Gemeente	Woudrichem	Aantal	1	20	34	36	6	5	2
		Percentage	1,0%	19,2%	32,7%	34,6%	5,8%	4,8%	1,9%
	Werkendam	Aantal	0	14	41	37	4	4	0
		Percentage	0,0%	14,0%	41,0%	37,0%	4,0%	4,0%	0,0%
	Anders ivm studie	Aantal	0	2	2	7	1	7	0
		Percentage	0,0%	10,5%	10,5%	36,8%	5,3%	36,8%	0,0%
Totaal		Aantal	1	36	77	80	11	16	2
		Percentage	0,4%	16,1%	34,5%	35,9%	4,9%	7,2%	0,9%

Bijlage 12: Burgerlijke staat van de respondenten

	Aantal	Percentage
Getrouwd	22	9,9
Ongetrouwd, in een relatie	105	47,1
Ongetrouwd, vrijgezel	96	43,0
Totaal	223	

Bijlage 13: Arbeidsstatus van de respondenten

	Aantal	Percentage
Werkzaam, 1 tot 39 uur	67	30,0
Werkzaam, 40 uur of meer	83	37,2
Niet werkzaam, op zoek naar werk	7	3,1
Student (met bijbaan)	53	23,8
Student (zonder bijbaan)	13	5,8

Totaal	223	100,0
--------	-----	-------

Bijlage 14: Gemiddeld inkomen van de respondenten

	Aantal	Percentage
0 - 649 euro	74	33,2
650 - 1499 euro	44	19,7
1500 - 2499 euro	93	41,7
2500 - 3499 euro	10	4,5
3500 - 4499 euro	2	,9
Totaal	223	100,0

Bijlage 15: Woonsituatie van de respondenten

	Aantal	Percentage
Thuiswonend (bij ouder(s))	132	59,2
Samenwonend (huurhuis)	17	7,6
Samenwonend (koophuis)	44	19,7
Alleenwonend (huurhuis)	7	3,1
Alleenwonend (koophuis)	10	4,5
Studentenhuis	13	5,8
Totaal	223	100

Bijlage 16: Tevredenheid woonplaats van de uitwondende respondenten (woonplaats is hetzelfde als die van ouder(s))

	Aantal	Percentage
Ja	28	82,4
Ja, maar de specifieke woonplaats is minder van belang, de regio is belangrijker)	2	5,9
Nee	4	11,8
Totaal	34	100

Bijlage 17: Tevredenheid woonplaats van de uitwondende respondenten (woonplaats is niet hetzelfde als die van ouder(s))

	Aantal	Percentage
Ja	28	63,6
Ja, maar de specifieke woonplaats is minder van belang, de regio is belangrijker)	10	22,7
Nee	6	13,6
Totaal	44	100

Bijlage 18: De keuze van de respondenten om in de ongewenste woonplaats te gaan wonen

	Aantal	Percentage
Ik ben in deze woonplaats gaan wonen, want er was te weinig	4	36,4

aanbod van betaalbare woningen in de gewenste woonplaats		
Ik ben in deze woonplaats gaan wonen, want er was te weinig aanbod van betaalbare en geschikte woningen in de gewenste woonplaats	6	54,5
Ik ben in deze woonplaats gaan wonen, want er was een sociale huur woning beschikbaar	1	9,1
Totaal	11	100

Bijlage 19: Wens om te verhuizen van de respondenten die niet in de gewenste woonplaats wonen

	Aantal	Percentage
Ja	7	70,0
Nee, omdat ik mijn huidige koop- of huurwoning niet wil verkopen of opzeggen	1	10,0
Nee, een andere reden	2	20,0
Totaal	10	100

Bijlage 20: Cronbach's alpha voor de factoren om het ouderlijk huis te verlaten

Cronbach's Alpha	Aantal items
,318	5

Bijlage 21: Cronbach's alpha voor de factoren om het ouderlijk huis te verlaten, per factor

	Variantie wanneer item verwijderd	Cronbach's Alpha wanneer item wordt verwijderd
Samenwonen met partner heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	21,523	,494
Woon-werk afstand heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	18,901	,287
Mijn leeftijd heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	19,596	,284
Aanbod van een geschikt en betaalbaar huis heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	16,058	,042

Persoonlijke redenen hebben invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	16,891	,176
---	--------	------

Bijlage 22: score op de factor samenwonen (voor uitwonenden)

	Aantal	Percentage
Helemaal niet	14	18,4
Niet	3	3,9
In beperkte mate	11	14,5
Wel	8	10,5
Erg	13	17,1
Heel erg	27	35,5
Totaal	76	100,0
Missende antwoorden	2	

Bijlage 23: score op de factor leeftijd (voor uitwonenden)

	Aantal	Percentage
Helemaal niet	9	11,7
Niet	11	14,3
Bijna niet	7	9,1
In beperkte mate	14	18,2
Wel	21	27,3
Erg	10	13,0
Heel erg	5	6,5
Totaal	77	100
Missende antwoorden	1	

Bijlage 24: score op de factor woon-werkafstand (voor uitwonenden)

	Aantal	Percentage
Helemaal niet	28	36,4
Niet	17	22,1
Bijna niet	7	9,1
In beperkte mate	4	5,2
Wel	12	15,6
Erg	6	7,8
Heel erg	3	3,9
Totaal	77	100,0
Missende antwoorden	1	

Bijlage 25: score op de factor aanbod van geschikte en betaalbare woningen (voor uitwonenden)

	Aantal	Percentage
Helemaal niet	7	9,0
Niet	6	7,7
Bijna niet	2	2,6
In beperkte mate	14	17,9
Wel	24	30,8

Erg	16	20,5
Heel erg	9	11,5
Totaal	78	100,0

Bijlage 26: score op de factor persoonlijke redenen (voor uitwonenden)

	Aantal	Percentage
Helemaal niet	18	23,4
Niet	10	13,0
Bijna niet	5	6,5
In beperkte mate	15	19,5
Wel	15	19,5
Erg	9	11,7
Heel erg	5	6,5
Totaal	77	100,0
Missende antwoorden	1	

Bijlage 27: Gemiddelde score voor de factoren voor het verlaten van het ouderlijk huis (voor uitwonenden)

	Samenwonen met partner heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	Mijn leeftijd heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	Woon-werk afstand heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	Persoonlijke redenen hebben invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	Aanbod van een geschikt en betaalbaar huis heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten
Gemiddelde	4,88	4,00	2,81	3,60	4,62
Aantal	76	77	77	77	78
Std. Deviatie	2,257	1,770	1,920	1,955	1,723

Bijlage 28: Eventuele invloed van partner op het kiezen voor een woonplaats binnen de gemeente Woudrichem of Werkendam

	Aantal	Percentage
U zelf	27	39,7
De partner	7	10,3
De partner had evenveel invloed als u zelf	34	50,0
Totaal	68	100,0
Missende antwoorden	10	

Bijlage 29: Keuze van de thuiswonende of studerende respondenten om in de gemeente Werkendam of Woudrichem te blijven wonen

	Aantal	Percentage
Ja	59	40,7
Ja, mits de woon-werk afstand gunstig is	22	15,2
Dit weet ik nog niet, waar waarschijnlijk wel	26	17,9
Dit weet ik nog niet, waar waarschijnlijk niet	15	10,3
Nee	23	15,9
Totaal	145	100,0

Bijlage 30: Chi-kwadraat toets, thuiswonende en studerende respondenten in de keuze om in de gemeente Werkendam of Woudrichem te blijven wonen

Chi-kwadraat toets					
	Waarde	df	Asymptotische Significantie (2-zijdig)	Exact Sig. (2-zijdig)	Exact Sig. (1-zijdig)
Pearson Chi-Square	1,109 <sup>a</sup>	1	,292		
Continuity Correction <sup>b</sup>	,522	1	,470		
Likelihood Ratio	1,031	1	,310		
Fisher's Exact Test				,326	,229
Linear-by-Linear Association	1,101	1	,294		
Aantal cases	145				
a. 1 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,41.					
b. Computed only for a 2x2 table					

Bijlage 31: Overeenkomsten in gewenste woonplaats en huidige woonplaats (voor thuiswonenden)

		Gewenste woonplaats											Totaal
		Werkendam	Sleeuwijk	Nieuwendijk	Dussen	Almkerk	Giesse n	Rijswijk	Andel	Waardhuizen	Uitwijk	Woudrichem	
Huidige woonplaats	Werkendam	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	Sleeuwijk	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
	Hank	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	3
	Nieuwendijk	0	0	4	0	2	0	0	0	1	0	0	7
	Dussen	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	Almkerk	0	2	0	0	13	0	0	0	0	0	0	15
	Giessen	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3
	Rijswijk	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	3
	Andel	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
	Waardhuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
	Uitwijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	Woudrichem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Anders (ivm studie)	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	4	



Totaal	7	4	4	4	17	4	3	1	2	1	4	51
--------	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	----

Bijlage 32: Overeenkomsten in gewenste woonplaats en oorspronkelijke woonplaats (voor uitwonende studenten)

		Gewenste woonplaats				Totaal
		Werkendam	Sleeuwijk	Almkerk	Rijswijk	
Oorspronkelijke woonplaats	Werkendam	1	0	0	0	1
	Almkerk	0	0	1	0	1
	Giessen	0	1	0	0	1
	Rijswijk	0	0	0	1	1

Bijlage 33: Keuze als er geen geschikt en betaalbaar huis is in de gewenste woonplaats

	Aantal	Percentage
Ik zal dan kiezen voor een ander dorp, binnen de gemeente Werkendam of Woudrichem	44	33,8
Inleveren op wensen, anders ander dorp in Werkendam of Woudrichem	38	29,2
Inleveren op wensen, anders woning in de stad	9	6,9
Kiezen voor een woning in een stad	17	13,1
Inleveren op wensen, anders een woning in andere landelijke gemeente	6	4,6
Kiezen voor een woning in een andere gemeente (in landelijk gebied)	16	12,3
Totaal	130	100,0
Missende antwoorden	2	

Bijlage 34: Cronbach's alpha voor factoren die invloed hebben op het verlaten van het ouderlijk huis

Cronbach's Alpha	Aantal items
,597	5

Bijlage 35: Cronbach's alpha als er items worden verwijderd

	Variatie wanneer item verwijderd	Cronbach's alpha wanneer verwijderd
Samenwonen met partner zal invloed hebben om het ouderlijk huis te verlaten	16,842	,608
Mijn leeftijd zal invloed hebben om het ouderlijk huis te verlaten	17,386	,544
Woon-werk afstand zal invloed hebben om het ouderlijk huis te verlaten	15,633	,509
Aanbod van een geschikt en betaalbaar huis zal invloed hebben om het ouderlijk huis te verlaten	16,729	,493
Persoonlijke redenen zullen invloed hebben om het ouderlijk huis te verlaten	17,505	,554

Bijlage 36: score op de factor samenwonen (voor thuiswonenden)

	Aantal	Percentage
Helemaal niet	14	10,9
Niet	7	5,4
Bijna niet	1	,8
In beperkte mate	11	8,5
Wel	42	32,6
Erg	27	20,9
Heel erg	27	20,9
Totaal	129	
Missende antwoorden	3	

Bijlage 37: score op de factor leeftijd (voor thuiswonenden)

	Aantal	Percentage
Helemaal niet	7	5,4
Niet	7	5,4
Bijna niet	10	7,8
In beperkte mate	26	20,2
Wel	49	38,0
Erg	20	15,5
Heel erg	10	7,8
Totaal	129	100,0
Missende antwoorden	3	

Bijlage 38: score op de factor woon-werk afstand (voor thuiswonenden)

	Aantal	Percentage
Helemaal niet	12	9,2
Niet	18	13,8

Bijna niet	12	9,2
In beperkte mate	21	16,2
Wel	46	35,4
Erg	12	9,2
Heel erg	9	6,9
Totaal	130	100,0
Missende antwoorden	2	

Bijlage 39: score op de factor beschikbaarheid van geschikte en betaalbare woningen (voor thuiswonende)

	Aantal	Percentage
Helemaal niet	4	3,1
Niet	7	5,4
Bijna niet	7	5,4
In beperkte mate	20	15,4
Wel	50	38,5
Erg	30	23,1
Heel erg	12	9,2
Totaal	130	100,0
Missende antwoorden	2	

Bijlage 40: score op de factor persoonlijke redenen (voor thuiswonenden)

	Aantal	Percentage
Helemaal niet	10	7,8
Niet	12	9,3
Bijna niet	16	12,4
In beperkte mate	29	22,5
Wel	42	32,6
Erg	15	11,6
Heel erg	5	3,9
Totaal	129	100,0
Missende antwoorden	3	

Bijlage 41: Gemiddelde score voor de factoren die invloed hebben op het verlaten van het ouderlijk huis (voor thuiswonenden)

	Samenwonen met partner zal invloed hebben om het ouderlijk huis te verlaten	Aanbod van een geschikt en betaalbaar huis zal invloed hebben om het ouderlijk huis te verlaten	Persoonlijke redenen zullen invloed hebben om het ouderlijk huis te verlaten	Woon-werk afstand zal invloed hebben om het ouderlijk huis te verlaten	Mijn leeftijd zal invloed hebben om het ouderlijk huis te verlaten
Gemiddelde	4,93	4,87	4,13	4,10	4,57
Aantal	129	130	129	130	129
Std. Deviatie	1,846	1,394	1,528	1,684	1,473

Bijlage 42: Keuze voor een starterslening

	Aantal	Percentage
Ja	88	68,8
Nee	40	31,3
Totaal	128	100,0
Missende antwoorden	4	

Bijlage 43: Redenen waarom wel of niet gebruik maken van een starterlening

	Aantal
Geen antwoord	55
Al een huis gekocht	1
Alleen als het echt niet zonder lukt	1
Alleen van toepassing als mijn hypotheek niet hoog genoeg zou zijn.	1
Alles is welkom	1
Als deze mogelijkheid er is waarom niet	1
Als het even kan dan zonder	1
Als het voordeleger is wel.	1
Als ik een leuk huis zou vinden die ik erg graag wil en er is zo'n mogelijkheid zou ik het zeker doen	1
als ik geen geld heb koop ik niets	1
Als ik hierdoor kan kopen lijkt mij dit interessant	1
Als starter is het tegenwoordig al aardig lastig om te kopen.	1
Anders is koop niet te realiseren	1
Dan heb ik iets meer keuze	1
Dat heb ik wel over voor mijn gewenste huis	1
Dat is makkelijker	1
Dat moet ook terug betaald worden	1
Dit helpt met de aanschaf.	1
Echter kom je hier niet snel voor in aanmerking omdat je als tweeverdieners al snel te veel verdient (maandelijkse inkomsten) maar als je beide beginnend bent op de arbeidsmarkt zonder vast contract is een hypotheek bijna onmogelijk en vooral sociale huur verdien je ook te veel.	1
Gemak	1
Gunstige lening met goede voorwaarden	1
Handig	4
Het bedrag wat ik maximaal kan lenen, is gebaseerd op mijn inkomsten. De starterslening moet ook terugbetaald worden en dan blijft er van mijn inkomsten niet genoeg meer over.	1
Het verschil zal ik betalen met spaargeld	1
Houd niet van lenen.	1
Huis in aanbouw gekocht zonder deze lening	1
Hypotheek is moeilijk te krijgen tegenwoordig	1
Ik ben vrijgezel	1
ik ga op zoek naar een betaalbaar huis, zonder gebruik te hoeven maken van een starterslening	1
Ik ga samenwonen nadat ik ben getrouwd.	1
Ik heb hier weinig verstand van maar het klinkt wel handig	1

Ik heb zojuist een huis gekocht maar wist hier niets van.	1
Ik leen geen geld.	1
Ik leen het liefst zo min mogelijk	1
ik spaar liever nog wat langer.	1
Ik verwacht eerst te huren en spaar veel.	1
Ik wil naar een andere gemeente	1
Ik zou me meer moeten verdiepen in de voorwaarden.	1
Indien de rente aantrekkelijk is	2
Indien dit nodig is zou ik hier gebruik van maken	1
Indien nodig lijkt het me wel handig.	1
Is aantrekkelijker.	2
Is makkelijker	1
Je blijft met vaste hoge kosten die mogelijk niet gedekt kunnen worden met het standaard inkomen in een veranderende situatie.	1
Liever op eigen kosten	1
Logisch, voordelig	1
Makkelijker om een koophuis te kopen	1
mits dit inderdaad voor mij op langere termijn ook voordelig is	1
mits ik meer informatie heb	1
n.v.t	4
N.v.t	1
Nee ik wil een huurwoning.	1
niet nodig	1
Niet wanneer het niet nodig is	1
nooit van gehoord.	1
Nvt	2
omdat het er is.	1
Omdat jet anders geen huis kan kopen, of je moet een goeie spaarrekening hebben	1
Teveel gebonden	1
Teveel leningen.	1
Want het moet toch terug betaald worden.	1
Weet ik niet hangt er vanaf wat nodig is	1
Weet ik nog niet.	1
Wennen aan de kosten	1
Wil niet in schulden eindigen.	1
Wil zo min mogelijk afhankelijk zijn van partijen of diensten.	1
zeker aan het begin als ik het geldkist bij elkaar krijg	1
Zo heb ik keus uit meer huizen, waardoor ik in de toekomst wellicht niet opnieuw hoeft te verhuizen in verband met bijvoorbeeld gezinsuitbreiding.	1
Zoveel mogelijk spaargeld opmaken	1
Totaal	132

Bijlage 44: Keuze voor huur of koop

	Aantal	Percentage
Huurwoning	21	9,4
Koopwoning	202	90,6
Totaal	223	100,0

Bijlage 45: Soort huis waarin men is opgegroeid

	Aantal	Percentage
Huurhuis	40	17,9
Koophuis	183	82,1
Totaal	223	100,0

Bijlage 46: Invloed van ouders op de eigen voorkeur voor huur of koop

	Aantal	Percentage
Ja, dit heeft invloed op mijn voorkeur	128	57,4
Nee, dit heeft geen invloed op mijn voorkeur	95	42,6
Totaal	223	100,0

Bijlage 47: Chi-kwadraat toets voor het verband tussen het soort huis waarin men is opgegroeid en wat hun voorkeur is

	Waarde	df	Asymptotische significatie (2-zijdig)	Exacte Sig. (2-zijdig)	Exacte Sig. (1-zijdig)
Pearson Chi-Square	1,781 <sup>a</sup>	1	,182		
Continuity Correction <sup>b</sup>	1,073	1	,300		
Likelihood Ratio	1,593	1	,207		
Fisher's Exact Test				,228	,150
Linear-by-Linear Association	1,773	1	,183		
Aantal valide cases	223				
a. 1 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,77.					
b. Computed only for a 2x2 table					

Bijlage 48: Verklaring van de voorkeur voor huur of koop

Huur

Verklaring voor de voorkeur voor een huurwoning	Aantal
Geen antwoord	4
Aan een koopwoning zit je er voor een lange tijd aan vast.	1
Ligt aan mijn inkomen	1
Als 1e woning is huren minder bindend	1
Ik wil geen leningen	2
Geld	1
Het biedt meer vrijheid. Als er in de toekomst meer zekerheid is kan een koopwoning een betere keus zijn.	1
Ik hou er niet van om ergens aan vast te zitten en het lijkt me fijn om te kunnen gaan wanneer ik wil, zonder aan kosten vast te blijven zitten. Dit lijkt me fijner en eerder waar te maken bij een huurhuis. Verder voel ik geen binding met bepaalde woonplaatsen en heb ik de voorkeur om op verschillende plekken te kunnen wonen en werken. Bijvoorbeeld 2 jaar in Amsterdam, dan weer 2 jaar in het buitenland bijvoorbeeld.	1
Kopen is nog geen optie	1
Meer aanbod, zodra ik klaar ben met mijn studie wil ik z.s.m. een eigen plekje hebben	1
Minder gedoe, zeker omdat ik toch op een gegeven moment wat groters wil zoeken (extra kamer, betere locatie, etc).	1
Niet vast willen zitten aan een huis	3
Voorzorg	1
Weinig geld	1
Zzp'er en dan kom ik niet in aanmerking voor koopwoning/hypotheek	1
Totaal	21
Geen antwoord	4
Aan een koopwoning zit je er voor een lange tijd aan vast.	1
Ligt aan mijn inkomen	1
Als 1e woning is huren minder bindend	1
Ik wil geen leningen	2
Geld	1

Koop

Verklaring voor de voorkeur voor een koopwoning	Aantal
Geen antwoord	16
Alles in één keer	1
Het is een goede investering	20
Bij een koopwoning kun je gemakkelijker verbouwen.	1
Bij huren voelt het alsof je het geld weggooit	20
Bouwen aan de toekomst	17
Dan ben je maandelijks minder geld kwijt	1
Eigen bezit	34
Dan wordt het ooit eigen bezit	16
Dat vind ik fijner	1
Financieel is kopen beter en het is op lange termijn voordeliger	16
De prijsklasse waarin ik val is net zo rendabel om te kopen.	1
De wens om op dezelfde plek te willen blijven wonen, waarbij kopen meer vastigheid biedt.	1
De woning behoort dan volledig tot mijn eigendom, waardoor ik meer zeggenschap erover heb en geld wat je 'erin stopt' een investering is in je eigen bezit.	1
Een vast eigen huis geeft rust.	1
Eigen baas, kan ik zelf dingen wijzigen binnenshuis	1

Geen geld weggoaien.	1
geen maandelijkse huur, maar een lening aflossen lijkt me fijner	1
Geen weggegooid geld en zekerheid voor de toekomst.	1
Goedkoper.	1
Gunstige rente/ investering waar je iets van terug ziet (later)	1
Heb het beide gehad, maar met koop heb je zelf meer in de hand	1
het huis is daadwerkelijk van jou en huren is duurder	1
het is een investering waar je later profijt van hebt op de lange termijn en het is dan toch echt van jezelf en dat is fijner.	1
Het is op dat moment eigen bezit en het kan verbouwt worden naar wens.	1
Het lijkt me fijner	1
Hier mee bouw je een vermogen op.	1
Hiermee heb je op latere leeftijd je eigen pensioen.	1
Huis waar je ook later nog steeds in kan wonen	1
Huren wordt in het algemeen duurder dan kopen	1
Huur is tegenwoordig niet meer te doen, als je kunt kopen doen! kost minder en het wordt op ten duur van jou.	1
Huurprijs stijgt te veel per jaar en ik kan het geld niet terug krijgen	1
Hypotheek is bijna net zo hoog als de huur, en over dertig jaar is je huis afbetaald en bij huur moet je blijven betalen	1
Ik verwacht lang op dezelfde plaats te blijven wonen.	1
Ik wordt rijk later, dus dan kan ik een huis kopen	1
In Delft (studentenwoning) is er nogal wat 'gezeik' met de verhuurder. Welk ik bedrijf ik wel of niet in mag schakelen voor bepaalde reparaties, wat ik wel of niet zelf moet betalen etc. Bij een koophuis mag je alles zelf doen (en helaas ook betalen), en die vrijheid vind ik makkelijk. Desalniettemin zou een huurwoning waarschijnlijk de eerste woning zijn ivm zekerheid van baan e.d.	1
Kan ik verbouwen in mijn eigen huis.	1
Koop komt naar je toe, huur niet	1
Koop verdien je geld, huur verlies je geld	1
Koop word van jezelf en scheelt in kosten i.p.v. huur wat elke maand geld kost.	1
Koophuis is spaargeld	1
Koopwoning is beter	1
Leverd meer op.	1
Liever koop dan huur	1
Lijk me makkelijker	1
Lijkt me fijner.	1
Maandelijkse lasten resulteren in meer eigen bezit	1
Maar ik zal beginnen met een huurwoning, om te kijken of de buurt bevalt	1
Makkelijker	1
Meer voordelen op lange termijn	1
Met een koophuis bouw je iets op voor je zelf	1
Met huren gooi je geld weg, met kopen investeer je	1
Mijn vriend en ik verdienen te veel voor sociale huur en particulier huren is erg duur. Bovendien heb ik geen connecties met mensen die particulier verhuren in omliggende dorpen.	1
Niet elke maand aan vaste lasten zitten	1
Nuttige investering en 'gooi' je geen geld weg	1
Omdat ik mijn geld wil investeren en niet kwijt raken	1
Omdat ik niet van plan ben veel te gaan verhuizen, en dat op den duur veel goedkoper is en je het huis makkelijker naar wens maakt.	1
Onafhankelijkheid, eigendom beter dan huur als je iets veel gebruikt.	1
Onafhankelijkheid, slimme investering	1
Opbouwen en mooier maken, het is van jezelf, je verbouwt het voor jezelf	1
Relatief minder hoge woonlasten en eigendom vergaren	1
Uit invloed van mijn ouders. En voor de wens je huis ook in alle situaties eigen te kunnen maken. Bij	1



huur zitten hier diverse beperkingen op	
Uiteindelijk goedkoper	1
Vanuit huis uit maak ik deze keuze	2
Voor in de nabije toekomst zal ik gaan huren, maar op lange termijn zou ik graag, mocht ik gaan samenwonen bijvoorbeeld, een huis willen kopen.	1
Voorkeur voor koop	1
Ik wil zelf een huis bouwen	1
Zekerheid van een huis, wel meegenomen dat we aflossen op de hypotheek en het huis dus echt van ons wordt	1
Zekerheid	1
Totaal	202

Bijlage 49: Lid van een sportvereniging

	Aantal	Percentage
Ja	126	56,5
Nee	97	43,5
Totaal	223	100,0

Bijlage 50: Van welke verenigingen bent u lid

		Responses		Percentage van totaal aantal cases
		Aantal	Percentage	
Van welke vereniging bent u lid	Lid van een sportvereniging	84	47,2	66,7
	Lid van een muziekvereniging	7	3,9	5,6
	Lid van een vrijwilligersvereniging/groep	42	23,6	33,3
	Lid van een kerkgemeenschap en bijbehorende verenigingen	38	21,3	30,2
	Lid van een belangenvereniging	2	1,1	1,6
	Lid van een hobbyvereniging	4	2,2	3,2
	Lid van een werk gerelateerde vereniging	1	0,6	0,8
Totaal		178	100,0	141,3

Bijlage 51: Is het lid zijn van een vereniging een reden om te blijven in Werkendam of Woudrichem

	Aantal	Percentage
Nee	55	43,7
Ja	71	56,3
Totaal	126	100,0
Missende antwoorden	97	

Bijlage 52: Verklaring voor de invloed van een vereniging

Verklaring	Aantal
Geen antwoord	5
Anders zie je die mensen gelijk veel minder	1
Bal is life.	1
Band opgebouwd met contacten	1
De sfeer binnen de vereniging is fijner hier dan op een vereniging elders	1
Dit mijn sport en mijn club is	1
Dit waardevol is voor mij	1
Een groot deel van mijn sociale leven hier plaatsvindt.	1
Fijne club	1
Gezellig voetbal team.	1
Gezelligheid/teamsband	1
GRC is mijn trots	1
Heb het erg leuk	1
Het brengt gezelligheid.	1
Het is anders zo ver fietsen op een vrijdagavond	1
Het leuk is	1
Het onderdeel is van mijn leven.	1
Iedereen daar samen komt.	1
Ik ben erg gehecht aan mijn voetbalclub	1
Ik daar mijn vrienden ontmoet en daar niet te ver voor wil rijden.	1
Ik dan mijn vrienden heb.	1
Ik de verenigingen erg leuk vind	1
Ik dit graag blijf doen	1
ik er veel vrienden heb leren kennen	1
Ik heb daar ook mijn vrienden	1
Ik het daar bij erg naar mijn zin heb	1
Ik het naar mijn zin heb hier.	1
ivm vriendenkring	1
Lekker dichtbij.	2
Omdat ik het daar naar mijn zin heb.	1
Omdat ik mijn sportvereniging een fijne vereniging vindt.	1
Saamhorigheid.	1
Sport	1
Verbonden met vrienden	1
Verbondenheid	1
verbondenheid met die vereniging door vrienden die daar ook lid zijn	1
vertrouwde omgeving	1
Voetbal is leuk	1
Vrienden	2
Vrienden en familie zijn ook lid van deze verenigingen	1
Vrienden. Kennissen familie	1
Wenselijk.	1
Xinix eindbaas is.	1
Totaal	71

Bijlage 53: Invloed van verschillende factoren op de keuze om binnen de gemeente Werkendam of Woudrichem te blijven wonen

		Responses		Percentage van totaal aantal cases
		Aantal	Percentage	
Invloed op blijven in gemeente	Familie heeft invloed om te blijven wonen in de gemeente Woudrichem of Werkendam	166	24,9	75,5
	De woon-werk afstand heeft invloed om te blijven wonen in de gemeente Woudrichem of Werkendam	100	15,0	45,5
	Deelname aan activiteiten hebben invloed om te blijven wonen in de gemeente Woudrichem of Werkendam	66	9,9	30,0
	Het gebied (en wat dit specifieke gebied te beiden heeft) heeft invloed om te blijven wonen in de gemeente Woudrichem of Werkendam	69	10,3	31,4
	De omgeving (het platteland) heeft invloed om te blijven wonen in de gemeente Woudrichem of Werkendam	86	12,9	39,1
	Vrienden hebben invloed om te blijven wonen in de gemeente Woudrichem of Werkendam	181	27,1	82,3
Totaal		668	100,0	303,6

Bijlage 54: Cronbach's alpha voor de stellingen met betrekking op 'place identity' en 'place dependence'

Cronbach's Alpha	Aantal items
,881	8

Bijlage 55: Cronbach's alpha voor de stellingen met betrekking op 'place attachment'

Cronbach's Alpha	Aantal Items
,946	7

Bijlage 56: T-toets voor twee onafhankelijke variabelen. Verschil score voor de gemeenten Werkendam en Woudrichem

Gemeente	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie
Woudrichem	104	4,4880	1,03994
Werkendam	100	4,3416	1,13504

	Levene's toets		T-toets op het gemiddelde				
	F	Sig.	t	df	Significantie (2-zijdig)	95% Betrouwbaarheidsinterval	
						Laag	Hoog
Gelijke variantie	,307	,580	,961	202	,338	-,15397	,44672

Bijlage 57: T-toets voor twee onafhankelijke variabelen. Verschil score voor het lid zijn van een vereniging

Lid van een vereniging	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie
Ja	126	4,6073	1,11904
Nee	97	4,0515	,95016

	Levene's toets		T-toets op het gemiddelde				
	F	Sig.	t	df	Significantie (2-zijdig)	95% Betrouwbaarheidsinterval	
						Laag	Hoog
Gelijke variantie	2,023	,156	3,922	221	,000	,27648	,83499

Bijlage 58: T-toets voor twee onafhankelijke variabelen. Verschil score voor thuiswonenden en uitwonenden studenten

Woonsituatie	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie
Thuiswonend (bij ouder(s))	132	4,4673	1,14945
Studentenhuis	13	3,7981	,84554

	Levene's toets		T-toets op het gemiddelde				
	F	Sig.	t	df	Significantie (2-zijdig)	95% Betrouwbaarheidsinterval	
						Laag	Hoog
Gelijke variantie	1,402	,238	2,042	143	,043	,02156	1,31681

Bijlage 59: One-Way ANOVA toets voor de thuiswonende en de uitwonende studenten

One-Way ANOVA toets					
	Kwadraatsom	df	Variantie	F	Sig.
Tussen groepen	40,004	4	10,001	9,528	,000
Binnen groepen	146,956	140	1,050		
Totaal	186,960	144			

	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. fout	95% betrouwbaarheids- interval		Minimum	Maximum
					Laag	Hoog		
Ja	59	4,9470	1,09717	,14284	4,6611	5,2330	2,00	7,00
Ja, mits de woon-werk afstand gunstig is	22	4,4034	,81003	,17270	4,0443	4,7626	2,75	5,75
Dit weet ik nog niet, waar waarschijnlijk wel	26	4,2940	,90320	,17713	3,9291	4,6588	2,50	6,50
Dit weet ik nog niet, waar	15	3,8083	,76600	,19778	3,3841	4,2325	2,38	5,50

waarschijnlijk niet								
Nee	23	3,5450	1,25679	,26206	3,0016	4,0885	1,50	6,25
Totaal	145	4,4073	1,13944	,09463	4,2202	4,5943	1,50	7,00

Bijlage 60: One-Way ANOVA toets voor het verschil tussen de dorpen

One-Way ANOVA toets					
	Kwadraatsom	df	Variantie	F	Sig.
Tussen groepen	19,435	11	1,767	1,548	,116
Binnen groepen	240,693	211	1,141		
Totaal	260,127	222			

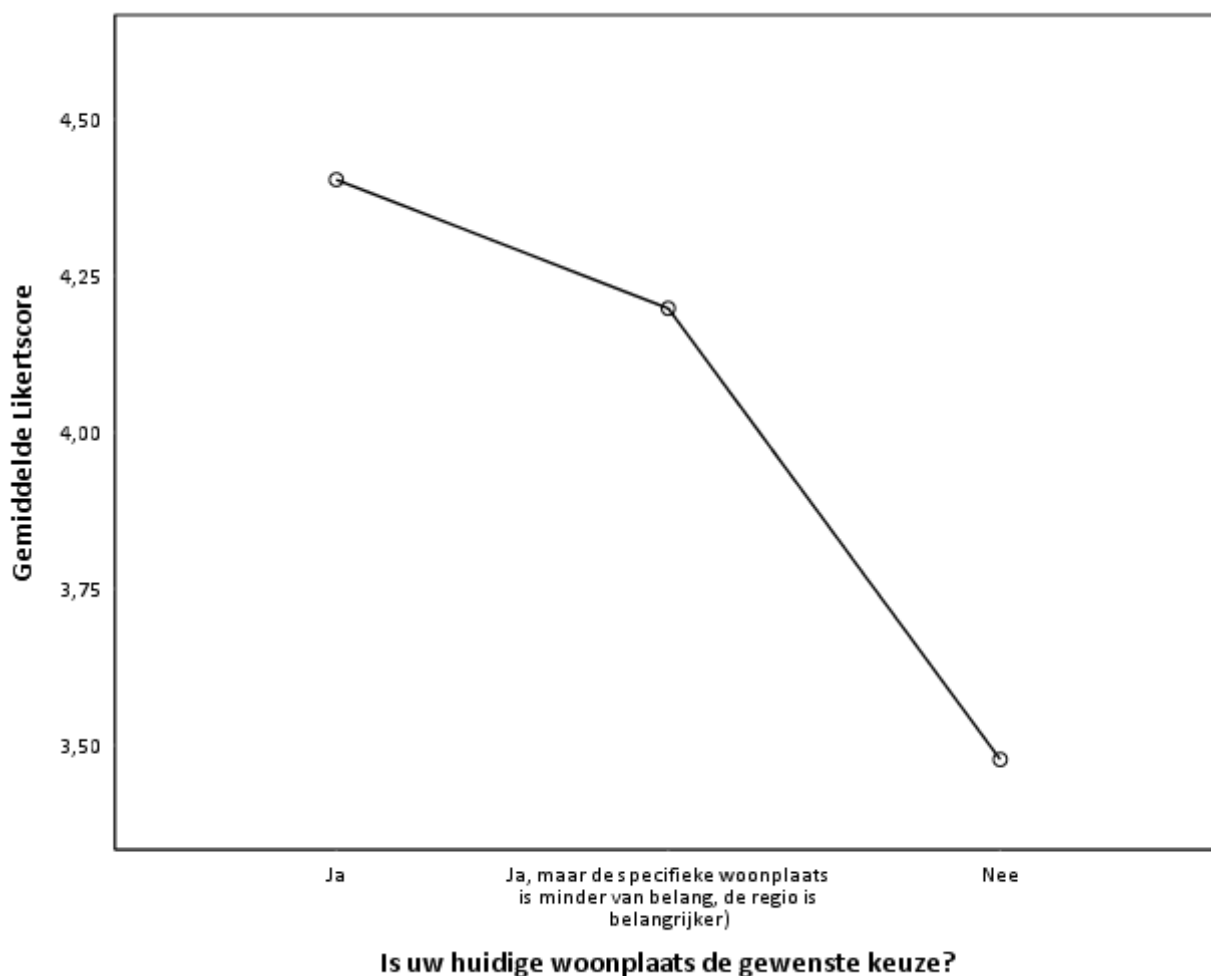
	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. fout	95% betrouwbaarheids-interval		Minimum	Maximum
					Laag	Hoog		
Werkendam	21	4,2500	1,63554	,35690	3,5055	4,9945	1,25	7,00
Sleeuwijk	9	4,7361	1,08513	,36171	3,9020	5,5702	2,38	6,38
Hank	12	4,6146	,95563	,27587	4,0074	5,2218	3,00	5,88
Nieuwendijk	38	4,3430	,88256	,14317	4,0530	4,6331	2,50	5,88
Dussen	20	4,0438	1,13140	,25299	3,5142	4,5733	2,00	7,00
Almkerk/Uppel	73	4,6199	,99814	,11682	4,3870	4,8527	1,50	6,88
Giessen	6	4,2292	,99818	,40750	3,1816	5,2767	2,88	5,75
Rijswijk	8	3,6875	1,18961	,42059	2,6930	4,6820	1,63	5,13
Andel	5	4,0500	,87767	,39251	2,9602	5,1398	2,75	5,00
Waardhuizen/Uitwijk	7	4,7321	1,43151	,54106	3,4082	6,0561	2,88	7,00
Woudrichem	6	4,3125	,56872	,23218	3,7157	4,9093	3,63	5,13
Anders (ivm studie)	18	3,8323	,80338	,18936	3,4328	4,2319	2,38	5,50
Totaal	223	4,3656	1,08247	,07249	4,2227	4,5084	1,25	7,00

Bijlage 61: One-Way ANOVA toets voor het verschil tussen de uitwonende respondenten (gewenste woonplaats)

One-Way ANOVA toets					
	Kwadraatsom	df	Variantie	F	Sig.
Tussen groepen	8,016	2	4,008	4,455	,015
Binnen groepen	71,965	80	,900		
Totaal	79,980	82			

	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. fout	95% betrouwbaarheids-interval		Minimum	Maximum
					Laag	Hoog		
Ja	60	4,4036	,90332	,11662	4,1702	4,6369	1,50	6,25
Ja, maar de specifieke woonplaats is minder van belang, de regio is	12	4,1979	,97038	,28013	3,5814	4,8145	1,63	5,00

belangrijker)								
Nee	11	3,4773	1,16030	,34985	2,6978	4,2568	1,25	5,13
Totaal	83	4,2511	,98761	,10840	4,0354	4,4667	1,25	6,25



Bijlage 62: T-toets voor twee onafhankelijke variabelen. Verschil score voor de gemeenten Werkendam en Woudrichem

Gemeente	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie
Woudrichem	104	4,5288	1,27680
Werkendam	100	4,2000	1,52422

	Levene's toets		T-toets op het gemiddelde				
	F	Sig.	t	df	Significantie (2-zijdig)	95% Betrouwbaarheidsinterval	
						Laag	Hoog
Gelijke variantie	2,867	,092	1,673	202	,096	-,05875	,71644

Bijlage 63: T-toets voor twee onafhankelijke variabelen. Verschil score voor het lid zijn van een vereniging

Lid van een vereniging	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie
Ja	126	4,6587	1,30943
Nee	97	3,9278	1,41603

	Levene's toets		T-toets op het gemiddelde				
	F	Sig.	t	df	Significantie (2-zijdig)	95% Betrouwbaarheidsinterval	
						Laag	Hoog
Gelijke variantie	,420	,518	3,988	221	,000	,36972	1,09207

Bijlage 64: T-toets voor twee onafhankelijke variabelen. Verschil score in woonsituatie van thuiswonenden en uitwonende studenten

Woonsituatie	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie
Thuiswonend (bij ouder(s))	132	4,5379	1,47449
Studentenhuis	13	3,7692	,92681

	Levene's toets		T-toets op het gemiddelde				
	F	Sig.	t	df	Significantie (2-zijdig)	95% Betrouwbaarheidsinterval	
						Laag	Hoog
Gelijke variantie	3,782	,054	1,841	143	,068	-,05681	1,59411

Bijlage 65: One-Way ANOVA toets

	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. fout	95% betrouwbaarheids- interval		Minimum	Maximum
					Laag	Hoog		
Ja	59	5,1017	1,29581	,16870	4,7640	5,4394	2,00	7,00
Ja, mits de woon-werk afstand gunstig is	22	4,6364	1,39882	,29823	4,0162	5,2566	2,00	7,00
Dit weet ik nog niet, waar waarschijnlijk wel	26	4,3077	,97033	,19030	3,9158	4,6996	2,00	7,00
Dit weet ik nog niet, waar waarschijnlijk niet	15	3,3333	1,04654	,27021	2,7538	3,9129	1,00	5,00
Nee	23	3,6087	1,69864	,35419	2,8741	4,3432	1,00	7,00
Totaal	145	4,4690	1,44844	,12029	4,2312	4,7067	1,00	7,00

One-Way ANOVA toets					
	Kwadraatsom	df	Variantie	F	Sig.
Tussen groepen	61,280	4	15,320	8,906	,000
Binnen groepen	240,831	140	1,720		
Totaal	302,110	144			

Bijlage 66: One-Way ANOVA toets voor het verschil tussen de dorpen

	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. fout	95% betrouwbaarheids-interval		Minimum	Maximum
					Laag	Hoog		
Werkendam	21	4,4762	1,83355	,40011	3,6416	5,3108	1,00	7,00
Sleeuwijk	9	4,1111	1,45297	,48432	2,9943	5,2280	1,00	6,00
Hank	12	4,8333	1,69670	,48979	3,7553	5,9114	2,00	7,00
Nieuwendijk	38	4,1579	1,30542	,21177	3,7288	4,5870	1,00	7,00
Dussen	20	3,6500	1,53125	,34240	2,9334	4,3666	1,00	7,00
Almkerk/Uppel	72	4,5890	1,17657	,13771	4,3145	4,8636	1,00	7,00
Giessen	6	4,5000	1,22474	,50000	3,2147	5,7853	3,00	6,00
Rijswijk	8	3,8750	2,03101	,71807	2,1770	5,5730	1,00	7,00
Andel	5	3,6000	1,51658	,67823	1,7169	5,4831	2,00	5,00
Waardhuizen/Uitwijk	7	5,5714	1,13389	,42857	4,5228	6,6201	4,00	7,00
Woudrichem	6	4,3333	,51640	,21082	3,7914	4,8753	4,00	5,00
Anders (ivm studie)	18	4,0000	1,13759	,26813	3,4343	4,5657	2,00	7,00
Totaal	223	4,3408	1,40157	,09386	4,1558	4,5258	1,00	7,00

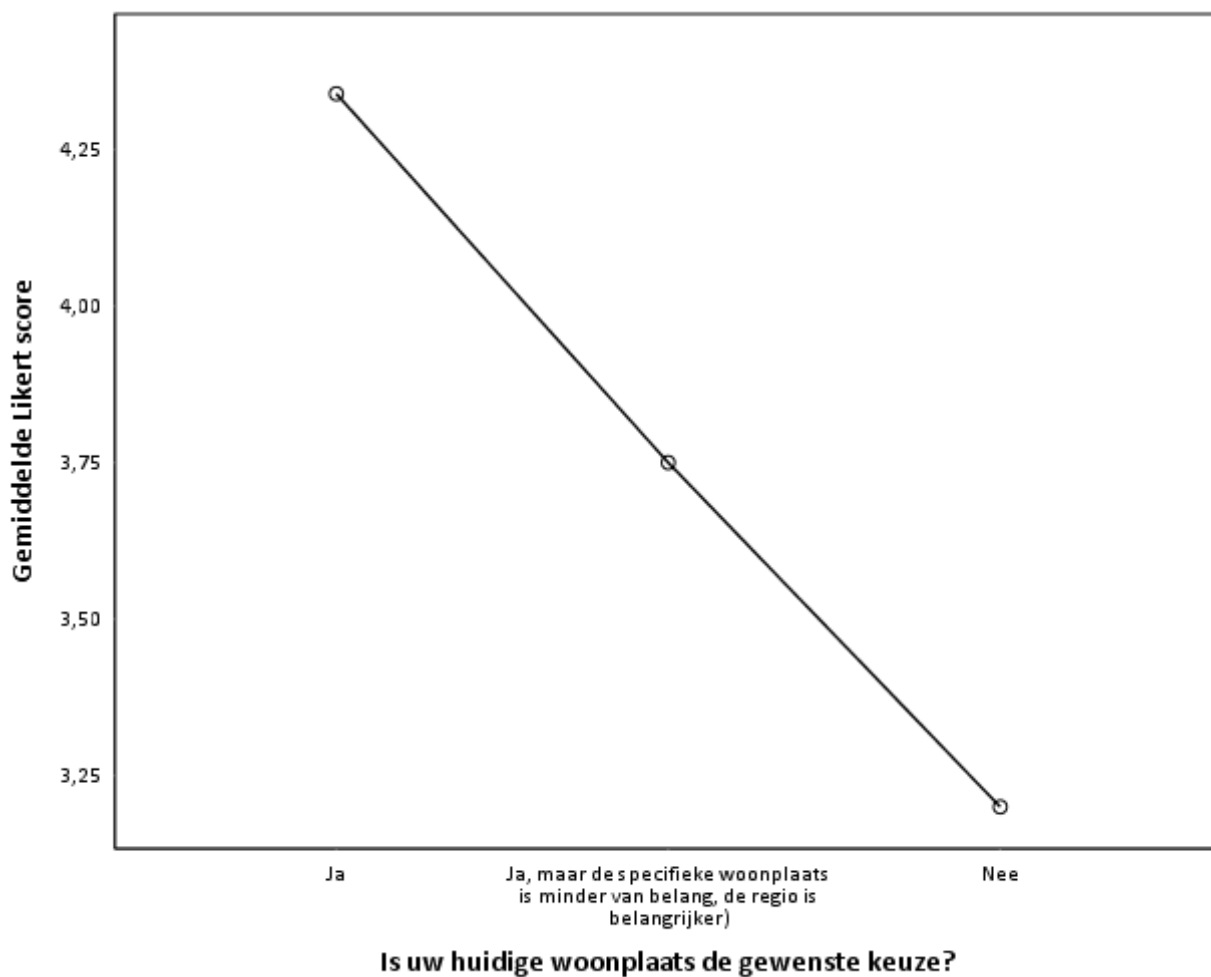
One-Way ANOVA toets					
	Kwadraatsom	df	Variantie	F	Sig.
Tussen groepen	36,409	11	3,310	1,747	,065
Binnen groepen	399,690	211	1,894		
Totaal	436,099	222			

Bijlage 67: One-Way ANOVA toets voor het verschil tussen de uitwonende respondenten (gewenste woonplaats)

	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. fout	95% betrouwbaarheids-interval		Minimum	Maximum
					Laag	Hoog		
Ja	56	4,3393	1,16427	,15558	4,0275	4,6511	1,00	7,00
Ja, maar de specifieke woonplaats is minder van belang, de regio is belangrijker)	12	3,7500	1,42223	,41056	2,8464	4,6536	1,00	5,00
Nee	10	3,2000	1,39841	,44222	2,1996	4,2004	1,00	5,00
Total	78	4,1026	1,28518	,14552	3,8128	4,3923	1,00	7,00

One-Way ANOVA toets					
	Kwadraatsom	df	Variantie	F	Sig.
Tussen groepen	12,776	2	6,388	4,188	,019
Binnen groepen	114,404	75	1,525		
Totaal	127,179	77			





Bijlage 68: Kruistabel voorkeur huur of koop versus inkomen

	Inkomen per maand					Totaal
	0 - 649 euro	650 - 1499 euro	1500 - 2499 euro	2500 - 3499 euro	3500 - 4499 euro	
Kopen is een investering	1	6	19	1	0	27
Huren is geld weggooien	1	2	15	1	0	19
Kopen betekent eigen bezit, bouwen aan de toekomst	3	13	29	5	0	50
Kopen is financieel voordeliger	1	6	13	1	1	22
Ik wil niet vast zitten aan een woning/plaats/lening	0	1	0	0	0	1
Kopen heeft mijn voorkeur	0	1	6	0	0	7
Op dit moment geen geld om te kopen	2	1	3	0	0	6
Totaal	8	30	85	8	1	132

Bijlage 69: Kruistabel voorkeur huur of koop versus arbeid status

	Arbeid status					Totaal
	Werkzaam, 1 tot 39 uur per week	Werkzaam, 40 uur of meer per week	Niet werkzaam, op zoek naar werk	Student (met bijbaan)	Student (zonder bijbaan)	
Kopen is een investering	11	16	0	4	1	32
Huren is geld weggooien	9	10	0	4	2	25

Kopen betekent eigen bezit, bouwen aan de toekomst	21	29	4	17	4	75
Kopen is financieel voordeliger	10	12	0	5	0	27
Ik wil niet vast zitten aan een woning/plaats/lening	1	0	2	8	1	12
Kopen heeft mijn voorkeur	2	5	0	9	3	19
Als ik huur hoef ik niet te lenen	0	0	1	0	0	1
Op dit moment geen geld om te kopen	5	1	0	0	0	6
Totaal	59	73	7	47	11	197

Bijlage 70: Kruistabellen voor verschillende variabelen met mogelijke invloed op de gedwongen keuze tot woonlocatie

#### Opleidingsniveau

	Indien er geen geschikt huis beschikbaar is in het dorp waar u wilt wonen, welke keuze maakt u dan?						Totaal
	Ik zal dan kiezen voor een ander dorp, binnen de gemeente Werkendam of Woudrichem	Inleveren op wensen, anders ander dorp in Werkendam of Woudrichem	Inleveren op wensen, anders woning in de stad	Kiezen voor een woning in een stad	Inleveren op wensen, anders een woning in andere landelijke gemeente	Kiezen voor een woning in een andere gemeente (in landelijk gebied)	
Lager of gelijk aan middelbare school	10	5	2	8	1	4	30
Middelbaar Beroeps Onderwijs	13	14	2	3	2	2	36
Hoger onderwijs	17	18	5	6	2	6	54
Totaal	40	37	9	17	5	12	120

#### Gemeente

	Indien er geen geschikt huis beschikbaar is in het dorp waar u wilt wonen, welke keuze maakt u dan?						Totaal
	Ik zal dan kiezen voor een ander dorp, binnen de gemeente Werkendam of Woudrichem	Inleveren op wensen, anders ander dorp in Werkendam of Woudrichem	Inleveren op wensen, anders woning in de stad	Kiezen voor een woning in een stad	Inleveren op wensen, anders een woning in andere landelijke gemeente	Kiezen voor een woning in een andere gemeente (in landelijk gebied)	
Woudrichem	19	24	7	8	4	6	68
Werkendam	20	11	0	7	1	4	43
Anders ivm studie	1	2	2	2	0	2	9
Totaal	40	37	9	17	5	12	120

Bijlage 71: Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor het dorp Rijswijk

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	8	3	6	4,25	1,035
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land	8	2	5	3,63	1,188
Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	8	1	5	3,63	1,408
Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere	8	1	5	3,50	1,414

woonplaatsen elders in het land					
Ik ben trots op mijn woonplaats	8	2	7	4,38	1,685
Deze woonplaats biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	8	1	6	3,25	1,753
Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	8	1	5	3,63	1,408
Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	8	1	5	3,25	1,488

Bijlage 72: Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor de dorpen in de gemeente Werkendam

Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor het dorp Werkendam

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	21	1	7	4,62	1,884
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land	21	1	7	3,95	1,936
Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	21	1	7	4,10	2,071
Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere woonplaatsen elders in het land	21	1	7	4,10	2,047
Ik ben trots op mijn woonplaats	21	1	7	4,52	2,250
Deze woonplaats biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	21	1	7	4,71	1,765
Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	21	1	7	4,62	1,884
Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	21	1	7	3,38	2,037

Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor het dorp Sleenwijk

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	9	2	6	4,78	1,202
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land	9	2	6	4,67	1,118
Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	9	2	7	4,89	1,453
Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere woonplaatsen elders in het land	9	2	7	4,67	1,414
Ik ben trots op mijn woonplaats	9	2	7	5,00	1,414
Deze woonplaats biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	9	4	7	5,44	1,130
Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	9	3	7	4,89	1,054

Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	9	1	6	3,56	1,667
--	---	---	---	------	-------

Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor het dorp Hank

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	12	4	7	5,67	,985
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land	12	2	6	3,92	1,564
Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	12	2	6	4,50	1,314
Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere woonplaatsen elders in het land	12	1	6	4,42	1,564
Ik ben trots op mijn woonplaats	12	3	7	5,25	1,138
Deze woonplaats biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	12	3	7	4,50	1,168
Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	12	3	7	4,58	1,240
Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	12	1	7	4,08	1,564

Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor het dorp Nieuwendijk

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	38	1	7	4,63	1,261
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land	37	1	6	3,95	1,452
Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	38	2	7	4,29	1,183
Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere woonplaatsen elders in het land	38	1	7	4,42	1,588
Ik ben trots op mijn woonplaats	38	3	7	4,87	1,166
Deze woonplaats biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	38	1	7	4,55	1,201
Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	38	1	6	4,37	1,239
Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	38	1	6	3,68	1,509

Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor het dorp Dussen

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std.
--	--------	---------	---------	------------	------

				elde	Deviatie
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	20	2	7	4,60	1,273
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land	20	1	7	4,00	1,522
Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	20	1	7	3,65	1,461
Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere woonplaatsen elders in het land	20	2	7	3,95	1,572
Ik ben trots op mijn woonplaats	20	1	7	4,45	1,538
Deze woonplaats biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	20	1	7	3,95	1,572
Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	20	1	7	4,25	1,482
Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	20	2	7	3,50	1,573

Bijlage 73: Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor de gemeente Woudrichem

Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor het dorp Almkerk/Uppel

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	73	1	7	5,00	1,280
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land	73	1	7	4,03	1,509
Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	73	1	7	4,60	1,421
Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere woonplaatsen elders in het land	72	1	7	4,82	1,407
Ik ben trots op mijn woonplaats	73	1	7	5,34	1,325
Deze woonplaats biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	73	1	7	4,62	1,265
Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	73	1	7	4,75	1,310
Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	73	1	7	3,79	1,616

Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor het dorp Giessen

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	6	3	6	4,67	1,033
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land	6	2	5	3,33	1,506

Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	6	2	7	4,83	1,941
Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere woonplaatsen elders in het land	6	4	6	5,17	,753
Ik ben trots op mijn woonplaats	6	4	7	4,83	1,169
Deze woonplaats biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	6	2	5	3,83	1,472
Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	6	2	5	4,00	1,265
Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	6	1	6	3,17	1,722

Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor het dorp Andel

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	5	2	6	5,00	1,732
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land	5	2	6	4,00	1,871
Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	5	2	6	3,60	1,673
Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere woonplaatsen elders in het land	5	2	6	3,80	1,789
Ik ben trots op mijn woonplaats	5	3	5	4,40	,894
Deze woonplaats biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	5	3	5	4,20	,837
Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	5	4	6	5,00	,707
Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	5	1	4	2,40	1,517

Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor het dorp Waardhuizen/Uppel

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	7	2	7	4,71	1,604
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land	6	1	7	3,83	2,137
Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	7	2	7	5,00	1,915
Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere woonplaatsen elders in het land	7	2	7	5,00	1,915
Ik ben trots op mijn woonplaats	7	5	7	5,86	1,069
Deze woonplaats biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	7	2	7	5,00	1,732

Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	6	3	7	5,17	1,602
Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	7	1	7	3,43	2,225

Waarde per stelling (place identity en place dependency) voor het dorp Woudrichem

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats	6	3	6	4,83	1,169
Ik heb het gevoel dat ik meer mijzelf kan zijn in deze woonplaats van in woonplaatsen elders in het land	6	1	5	3,33	1,633
Ik identificeer mij sterk met mijn woonplaats	6	2	5	4,00	1,095
Ik identificeer mij sterker met deze woonplaats dan met andere woonplaatsen elders in het land	6	3	6	4,67	1,033
Ik ben trots op mijn woonplaats	6	3	6	4,67	1,211
Deze woonplaats biedt alles wat ik zoek in een woonplaats	6	4	6	4,50	,837
Deze woonplaats komt mij tegemoet in hoe ik mijn leven wil leiden	6	4	5	4,33	,516
Door mijn woonplaats onderscheid ik mijzelf van andere mensen elders in het land	6	3	5	4,17	,753

Bijlage 74: Gemiddelde score voor de fysieke omgeving in de gemeenten

Woudrichem

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
In verhouding met andere woonplaatsen voel ik mij erg verbonden met de karakteristieken en kenmerken van mijn woonplaats	104	1	7	4,33	1,417
Ik mis mijn woonplaats wanneer ik hier lange tijd niet meer ben geweest	104	1	7	4,31	1,262
Mijn woonplaats betekent veel voor mij	104	1	7	4,62	1,272
Ik voel mij erg verbonden met mijn woonplaats	103	1	7	4,73	1,300
Ik voel een sterke betrokkenheid bij mijn woonplaats	104	1	7	4,52	1,365
Ik voel mij emotioneel verbonden met mijn woonplaats	104	1	7	4,04	1,494
In verhouding met andere woonplaatsen voel ik mij erg betrokken bij mijn woonplaats	104	1	7	4,67	1,368

Werkendam

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
In verhouding met andere woonplaatsen voel ik mij erg verbonden met de karakteristieken en kenmerken van mijn woonplaats	99	1	7	3,91	1,598
Ik mis mijn woonplaats wanneer ik hier lange tijd niet meer ben geweest	99	1	7	4,15	1,534
Mijn woonplaats betekent veel voor mij	100	1	7	4,26	1,555
Ik voel mij erg verbonden met mijn woonplaats	100	1	7	4,33	1,583
Ik voel een sterke betrokkenheid bij mijn woonplaats	100	1	7	4,19	1,587
Ik voel mij emotioneel verbonden met mijn woonplaats	100	1	7	3,95	1,623
In verhouding met andere woonplaatsen voel ik mij erg betrokken bij mijn woonplaats	100	1	7	4,12	1,565

Bijlage 75: Invloed woonduur op sense of place

Place identity en place dependency

Woont u al uw hele leven in de gemeente Woudrichem of Werkendam	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. fout
Ja	144	4,4674	1,07729	,08977
Nee	79	4,1799	1,07389	,12082

	Levene's toets		T-toets op het gemiddelde				
	F	Sig.	t	df	Significantie (2-zijdig)	95% Betrouwbaarheidsinterval	
						Laag	Hoog
Gelijke variantie	,062	,803	1,908	221	,058	-,00946	,58438

Place attachment

Woont u al uw hele leven in de gemeente Woudrichem of Werkendam	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. fout
Ja	144	4,5278	1,38395	,11533
Nee	79	4,0000	1,37747	,15498

	Levene's toets	T-toets op het gemiddelde
--	----------------	---------------------------



	F	Sig.	t	df	Significantie (2-zijdig)	95% Betrouwbaarheidsinterval	
						Laag	Hoog
Gelijke variantie	,734	,393	2,728	221	,007	,14654	,90901

Bijlage 76: Invloed woonduur op place identity

Woont u al uw hele leven in de gemeente Woudrichem of Werkendam	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. fout
Ja	144	4,4521	1,11341	,09278
Nee	79	4,0920	1,19184	,13409

	Levene's toets		T-toets op het gemiddelde				
	F	Sig.	t	df	Significantie (2-zijdig)	95% Betrouwbaarheidsinterval	
						Laag	Hoog
Gelijke variantie	,762	,384	2,253	221	,025	,04507	,67513

Bijlage 77: Invloed van vrienden, familie en werk (woon-werk afstand)

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
In welke mate hebben vrienden en familie invloed op de keuze om te blijven wonen in de gemeente Werkendam of Woudrichem?	223	1	7	5,41	1,666
In welke mate hebben vrienden en familie invloed op de verbondenheid met een woonplaats?	223	1	7	5,23	1,684
In welke mate heeft werk invloed op de keuze om te blijven wonen in de gemeente Werkendam of Woudrichem?	223	1	7	4,12	2,021
In welke mate heeft werk invloed op de verbondenheid met een woonplaats?	223	1	7	3,57	2,052

Bijlage 78: One Way ANOVA toets verschil in opleidingsniveau

	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. fout	95% betrouwbaarheidsinterval		Min.	Max.
					Laag	Hoog		
Lager of gelijk aan middelbare school	39	4,28	2,064	,331	3,61	4,95	1	7

Middelbaar Beroeps Onderwijs	77	3,88	1,980	,226	3,43	4,33	1	7
Hoger onderwijs	107	4,22	2,039	,197	3,83	4,62	1	7
Totaal	223	4,12	2,021	,135	3,85	4,38	1	7

	Kwadratisch	df	Variantie	F	Sig.
Tussen groepen	6,506	2	3,253	,795	,453
Binnen groepen	900,462	220	4,093		
Totaal	906,969	222			

Bijlage 79: Toelichting op sense of place

<b>Place identity en place dependency</b>
Aangezien ik hier 21 jaar heb gewoond, identificeer ik mijzelf wel met deze woonplaats maar ivm toekomst wil ik toch gecentreerder in Nederland wonen
Alles dicht bij wat ik nodig heb.
Alles wat nodig is kun je hier in de omgeving vinden en heerlijk tot rust komen in een landelijke omgeving.
almkerk bied alles wat ik zoek en daar mogen wel trots op zijn.
Almkerk heeft gewoon veel te bieden.
Almkerk heeft voor mij alles wat ik zoek, gezelschap, sfeer, activiteiten en omgeving.
Almkerk is een fijn dorp
Almkerk is een fijne plaats om in te wonen door de faciliteiten die worden aangeboden en de Brabantse gezelligheid, maar mocht een plaats zoals Almkerk elders in het land zijn, dan zou ik daar (rekening houdend met woon/werk situatie) wellicht gaan wonen.
Almkerk is een leuk dorp, waar alles wordt gedaan
almkerk is leuk.
Almkerk is over het algemeen heel sociaal, nuggere, ondernemende mensen.
Als kind had ik veel met mijn woonplaats dit word nu minder omdat ik vaker in andee dorp binnen de gemeente ben
ben gewoon op mijn plek
ben gewoon tevreden in mijn woonplaats
Ben trouw aan mijn dorp.
Blij met het dorp maar zou ook elders prima kunnen wonen.
Combinatie rust en activiteit in gebied is goed.
Dat is puur gevoelsmatig. Ik denk dat je als 'Nieuwendijker' geboren bent, ook als 'almkerker' uiteraard.. Ik denk dat dit steeds minder en minder gaat worden in de samenleving.
De activiteiten en de vrijheid de combi maakt het mooi
De woonplaats waar ik woon is mijn basis met alles
dit voelt als thuis
Door de vele contacten in het dorp heeft het een belangrijke invloed (gehad) op mijn leven.
door vrienden en kennissen is het een fijne omgeving
Doordat dus een klein dorp is heb ik het idee dat mijn kinderen in een veilige omgeving opgroeien.
Doordat het leven van een dorp beter bij me past en ik hier ben opgegroeid.
Doordat ik ogegroeid ben in een stad en nu in een dorp woon mis ik toch bepaalde aspecten (uitgaan, bedrijvigheid, winkels) in de woonomgeving waar ik nu woon.
Doormiddel van vrienden in deze woonplaats, is er een sfeer waar ik mijzelf prima in kan vinden.
Dorp is beter dan een stad, het is minder druk
dorpen bevallen mij beter dan steden
Dussen is maar een klein dorpje, maar omdat ik er opgegroeid ben is het vertrouwd en voel ik me er op mijn gemak. Alleen verder heeft Dussen natuurlijk niet zo veel te bieden (qua voorzieningen). Soms vindt ik dat lekker (rustig) en soms mis je er toch wel het een en ander.
Enkel een makkelijke woonplaats m.b.t. woonwerk verkeer.
Fijne leefomgeving.
Fijne woonplaats, betrokken bij activiteiten
Geen toelichting
goed dorp dat almkerk.
Grootste motivatie is vrienden en familie. Weegt op tegen de beperkte voorzieningen t.o.v. een stad
Heel erg

Het dorpse gezellige, sociale, ons kent ons cultuur. Iederee ler op elkaar, op een positieve manier. En met alle mensen die je elke dag begroeten. Ik zou niet weg willen!
Het is hier hartstikke gezellig en ik zal hier niet snel weggaan, maar dat wil niet zeggen dat het leven hier in geen andere woonplaats mogelijk is.
Het is hier rustiger en gemoedelijker, hallo zeggen en niet ieder weekend vechten
Het is puur vrienden, familie en werk. Als dit aan de andere kant van het land zou zijn, had ik me net zo fijn gevoeld. De omgeving is inderdaad wel een pre. Met name de biesbosch en de werkendamse en woudrichemse strandjes. Toch wel een fijne toevoeging.
Het ons kent ons verhaal en de achterdeur die altijd open staat.
Het platteland en klein dorp is positief voor het opvoeden van kinderen, maar voor een carrière is een stad makkelijker en he biedt meer en betere mogelijkheden
Hier geboren. Nieuwendijk ligt centraal tegen de randstap. Altijd snel overal. Voorkeur voor stad (Gorinchem). Meer winkels en mensen. Nieuwendijk wat dat betreft ook een saai dorp.
Hoog opgeleid in platte gemeenten sluit niet altijd aan. Maar opgroeien in zo'n gemeente is wel goed.
Iedereen accepteert je zoals je bent
Ik ben opgegroeid in dit dorp en voel me hier prettig. Ik kan mezelf zijn.
Ik ben blij dat ik in dit dorp woon
Ik ben blij met de plaats waar ik woon
Ik ben blij met waar ik woon
Ik ben erg gehecht aan mijn huidige woonplaats..
Ik ben geboren en opgegroeid in deze plaats en ik weet niet beter dan dit
Ik ben hier geboren en getogen. Hierdoor heb ik een sterke band met mijn woonplaats en de mensen hierin.
Ik ben hier opgegroeid, maar zou niet graag naar dit gebied terug gaan. Ik vind dat het te weinig kansen biedt en dat er beperkte mogelijkheden zijn om te reizen naar werk in de buurt
Ik ben iets avontuurlijker dan wat Woudrichem te bieden heeft, maar daar weegt de gezelligheid en vriendschap niet tegenop.
Ik ben in elk dorp mezelf
ik ben niet direct gebonden aan een specifieke woonplaats. omgeving en familie heeft meer invloed
Ik ben niet plaats gebonden.
Ik ben tevreden over mijn woonplaats
Ik ben trots op mijn dorp, maar mis wel bepaalde winkels en het nadeel is dat zondags de winkels dicht zijn
Ik heb altijd in Almkerk gewoond.
Ik heb niet veel vrienden in deze omgeving waardoor ik niet echt gehecht ben geraakt aan dit dorp. En mij dus net zo, gelijk aan, of zelfs meer identificeer met de woonplaats van vrienden.
Ik heb niets met het dorp waarin ik woon
Ik hecht me niet echt aan nieuwendijk.
Ik hou van dussen
Ik ken hier veel mensen, maar dit maakt niet dat ik me identificeer met de woonplaats.
Ik mis uit gaans gelegenheden maar voetbalvereniging kozakkenboys voegt wel veel toe in mijn leven. Ik kan bijna iedereen in het dorp en veel mensen om het dorp wat ik fijn vind.
Ik vind het een fijn dorp
Ik vind het te boers
Ik voel me erg thuis in Almkerk.
Ik voel me gelukkig zoals ik woon
Ik voel me goed in deze woonplaats, omdat ik hier (bijna) alle familie en vrienden heb
Ik voel me hier thuis
ik voel me hier thuis, kan daardoor mezelf zijn en vind het hierdoor een leuk dorp om in te wonen
Ik voel me op mn gemak in het dorp
ik voel me thuis in mijn woonplaats, en dat heeft mijn gedrag ook gemaakt. In andere plaatsen pas ik vaak mijn gedrag aan omdat ik niet zeker weet of dat daar geaccepteerd wordt.
Ik voel me thuis op het platteland, maar ik wil graag meer zien van de wereld
Ik voel mij goed in mijn woonplaats
Ik voel mij zodanig op mijn plek in mijn woonplaats, dat ik denk dat niet elders te kunnen vinden.
Ik vond het gezellig in mijn dorp.
Ik wilde graag los komen van het verleden in mijn oude dorp
Ik woon er best, maar zit niet aan Almkerk vast.
Ik woon in een plaats waar ik liever niet wil wonen
Ik woon liever in de stad dan op het platteland. Ik woon nu tijdelijk bij mijn ouders in een dorp door financiële redenen en zodra ik ben afgestudeerd en zelf mijn woonruimte kan bekostigen, vertrek ik weer naar een stad. Ik kan me niet vinden in het dorpse leven als volwassene. Als kind ben ik opgegroeid in een dorp en vond het fijn dat ik alle ruimte had. Maar als volwassene heeft een dorp mij niets meer te bieden en ik heb een hekel aan

de sociale controle die er in dorpen is. Er is veel te weinig (leuk) werken en er gebeurt veel te weinig op het gebied van kunst en cultuur. Ik krijg te weinig prikkels in een dorp om er een vol leven te leiden.
ik woon nu in het dorp waar ik ben opgegroeid, hier liggen mijn roots om het mooi te zeggen waardoor ik dus blij en tevreden ben om hier te wonen. andere plaatsen schieten dan toch te kort.
Ik woon nu op kamer in Breda en als ik terug ga naar me ouders voel ik me daar wel fijn bij. Ook ben ik wel een trots op de woonplaats waar ik vandaan kom
Ik woon te kort in deze woonplaats om hier voed antwoord op te kunnen geven
In deze dorpen zijn mijn familie en vrienden wat belangrijk voor mij is.
Leuk dorp niet speciaal.
Levensstijl past bij regio
m.n. dat de bewoners een gezamenlijke geschiedenis hebben zorgt voor meer binding, je begrijpt de meeste mensen beter en kent relatief veel mensen
Mijn sociale leven is hier. Maar ik geen persoonlijke bindingen met het dorp zelf
mijn voorkeur gaat uit naar een stad
Mijn woonplaats biedt de veiligheid van een dorp maar biedt tegelijkertijd vrijheid (weinig voelbare sociale controle).
Momenteel ben ik student en voel mij meer een stad dan dorpmens
Mooi dorp met veel activiteiten
Na meerdere verhuizingen kan ik me op meerdere plaatsen thuis voelen.
Niet geboren en getogen in deze omgeving
nieuwendijk is een mooie plaats om te wonen
nieuwendijk m'n stadje.
Nu binding vanwege familie/vrienden, dichtbij werk, voor nu is het goed. Maar; te bekrompen in mijn ogen. Weinig ruimte voor zelfontwikkeling, ondernemerschap, vernieuwing, leuke activiteiten.
Om persoonlijke redenen wonen wij in Noord-Brabant, ons koophuis zal waarschijnlijk in Zuid-Holland staan.
opvoeding en scholing in een beschermde omgeving
Prettig en rustig wonen. Fijn voor kinderen om op te groeien. Alleen niet alles bij de hand op gebied van winkels/uitgaan etc.
prima dorp
Proud to be een nieuwendijker.
Rustig dorp met alle voorzieningen.
rustig dorp waar je lekker je gang kunt gaan.
Samenhorigheid in het dorp
sleuwig is voor mij het perfecte dorp, het heeft alles -gezelligheid, winkels, etc. -sterkste punt het zit precies tussen onze ouders in, niet te vaak bezoek. :)
Suus moet slagen daarom vul ik dit in
Tevreden waar ik woon, scholen en supermarkt goed bereikbaar
Van geen kwaad bewust
Voel me hier gewoon thuis
Voel me trots en goed in mijn gemeente
Vooral mijn sociale netwerk heeft de keuze bepaald
Werkendam is gewoon een vaag dorp x)
Wonen in een dorp vind ik fijner dan in een stad
Woon in gilze
Woon prima hier in dusen

<b>Place attachment</b>
Aangezien het een kleine woonplaats is hoor je veel en ken je bijna alle mensen wel, daardoor voel je je ook sneller thuis
Alles dichtbij.
Almkerk is the best
Belangrijk
Ben trots op mijn dorp en alles activiteiten die georganiseerd worden, alleen de kenmerken zijn voor mij niet speciaal.
Betrokken bij woonplaats door familie en vrienden. Niet door de woonplaats zelf. Verhouding huur en plaats goed. Nieuwendijk ligt centraal. Overal makkelijk met de auto te komen en je betaald niet de volle mep zoals in

de stad zal zijn.
Blij met mijn woonplaats
blijft toch je thuis
de plek waar je wilt zijn zegt iets over wie weet zelf zijn.
Dit komt vooral door mensen die ik hier heb leren kennen en een mee heb opgebouwd
Door het opgroeien in dit dorp en de vele contacten heb ik een sterke band met (de inwoners van) Nieuwendijk.
Doordat ik opgegroeid ben in Dussen liggen hier de herinneringen en veel familie woont er. Daardoor misschien het enige gevoel van verbondenheid met mijn woonplaats.
Dussen is voor mij een woonplaats die op me pad kwam
Eens een almkerker altijd een almkerker
Er worden gave dingen georganiseerd die het dorpsgevoel vergroten. Zoals feestweek. Timmerdorp. Avondvierdaagse. Etc.
Erg verbonden.
Ergens anders kan ik vast ook lekker en goed wonen
Ga niet zomaar verhuizen.
Geboren en getogen.
Geen emotionele waarden bij de woonplaats.
Geen toelichting
Gemoedelijk familiale sfeer, voelt echt als thuiskomen
Gewoon
Heb niet veel met het dorp zelf
Het is al 7 jaar mijn plekje
Het is een gevoelskwestie. Het is lastig om dit in een korte toelichting te geven..
Het is heerlijk hier.
Het is hier lekker rustig
Ik ben blij met het dorp waar in ik woon
Ik ben er opgegroeid en het heeft herinneringen. Maar ik kan mij makkelijk aanpassen kwa woonplek
Ik ben erg betoekken bij de inwoners van mijn dorp.
Ik ben hier opgegroeid en mijn familie en vrienden wonen hier
Ik ben tevreden over mijn woonplaats
Ik ben trots op mijn woonplaats en voel me hierdoor ook verbonden hiermee
Ik heb het goed maar weet niet hoe het ergens anders is.
Ik heb meer verbondenheid met dorpen van vrienden omdat mijn sociaallevens zich daar afspeelt, en ik dus meer bind met verenigingen en happenings in dat dorp.
Ik heb niet veel met het dorp
Ik heb niets met het dorp waarin ik woon
Ik heb nooit ergens anders gewoond dus zie geen reden om naar een andere woonplaats te verhuizen.
Ik heb veel emotionele herinneringen
Ik heb wel eens op kamers gezeten in Dordrecht, maar was blij toen ik weer thuis woonde.
Ik hou van dusen
Ik kan me niet emotioneel verbonden voelen met een woonplaats. Het is maar een woonplaats. (ben op jonge leeftijd al een keer verhuist, dus misschien daarom minder honkvast)
Ik kom uit een ander dorp, hier aarzelen is lastig.
Ik mis de plek nooit echt, maar is altijd fijn om terug te zijn en alles vertrouwd te zien
Ik mis de praktische zaken van een stad
Ik mis Sleenwijk als ik van huis ben, maar zou ook wel ergens anders kunnen aarden.
Ik vind andere dingen belangrijker
ik vind het een leuk dorp en ben zelf veel betrokken bij activiteiten
ik voel me 'thuis' in mijn woonplaats.
Ik voel me niet snel verbonden tot een woonplaats
ik voel me thuis in dusen
Ik voel me verbonden doordat ik hier ben opgegroeid en me er vertrouwd voel.
Ik voel mij betrokken bij mijn dorp
Ik voel mij niet zo betrokken bij mijn woonplaats, ondanks het feit dat ik er zeer prettig woon. Het is wel altijd fijn om weer een weekend terug te zijn.
Ik voel mij verbonden alleen al omdat ik hier al bijna 25 jaar woon, ik veel mensen in mijn dorp en buurdorpen ken en daar veel gezelligheid mee beleeft.
Ik wodt bij veel dingen betrokken in het dorp
Ik woon er graag maar het maakt me niet uit of ik nu in hank of in Woudrichem woon
Ik woon graag in Almkerk

ik woon hier best
ik wordt veel betrokken bij dingen in het dorp
Ik zou graag blijven wonen in Nieuwendijk of omgeving mits er geschikte woonruimte beschikbaar is
Ik zou liever in sleeuwijk wonen.
In gem. W'dam/Wçhem heerst een beetje de zelfde sfeer die mij bevalt.
Ja ik wil naar almkerk
Keuze viel door huis en werk niet vanwege dorp.
Mij maakt het niet uit of ik nu in Oosterhout of Hank geboren ben, overal heb je dezelfde nationaliteit
Mijn huidige woonplaats is de plaats waar ik alles heb geleerd en ervaren. Zoals al mijn vrienden ontmoet. Hierdoor licht er een bepaalde band bij mijn dorp.
Mijn ouders zijn is Rijswijk gaan wonen toen ik al het huis uit was. Ik heb het grootste gedeelte van mijn leven in Wijk & Aalburg en Woudrichem gewoond, maar heb ook in verschillende steden als Utrecht, Arnhem en Breda gewoond. Mijn familie woont voor een groot gedeelte in het buitenland en mijn naaste gezinsleden wonen ook in andere steden. Veel vrienden uit de omgeving zijn ook de rest van het land ingetrokken. Van mezelf heb ik weinig binding met 1 plaats, ik weet niet waarom. Maar alle voorgenoemde dingen, maken dat ik niet extra binding voel met mijn woonplaats. Ik hou bovendien helemaal niet van de dorpse mentaliteit (sociale controle, nieuwsgierigheid, iedereen weet alles van elkaar, weinig anonimiteit en privacy, kortzichtigheid)
mijn woonplaats betekent veel voor me maar niet dat ik er heimwee naar heb of dat ik er emotioneel betrokken bij ben.
Na bijvoorbeeld een vakantie vind ik het fijn om weer terug te zijn in Almkerk, maar meer om dat daar mijn huis staat en ik me er thuis voel, niet zo zeer omdat ik me echt verbonden voel met het dorp zelf.
Net als de vorige vraag
niets boven almkerk.
nieuwendijk is een mooie plaats om te wonen
nieuwendijk m'n stadje
Nog steeds een vaag dorp
Omdat ik in deze plaats ben opgegroeid voel ik mij wel emotioneel verbonden met deze plaats. Nu heeft het echter nog maar een kleine rol in mijn leven en kom ik er niet vaak meer.
Omdat ik pas sinds een jaar in dit dorp woon, is de emotionele verbondenheid en betrokkenheid niet heel sterk aanwezig. Wel verwacht ik dat dit sterker wordt in de loop van de jaren. Omdat ik mijn toekomst hier zie wil ik hier ook in investeren.
opgegroeid
Relatief veel bedrijvigheid
sleeuwijk!! het blijft je eigen plekje op deze aardbol!
Trots op mij dorp
Uit de omliggende dorpen vind ik Almkerk het fijnste om te wonen, gezien mijn vrienden en kennissen er wonen, de faciliteiten en de georganiseerde activiteiten /feesten.
Verbonden maar het voelt niet als een verplichting
vertrouwd gebied
Werkendam is een fijn dorp om te wonen, wordt veel gedaan en het hebt er alles
zie 28: Nu binding vanwege familie/vrienden, dichtbij werk, voor nu is het goed. Maar; te bekrompen in mijn ogen. Weinig ruimte voor zelfontwikkeling, ondernemerschap, vernieuwing, leuke activiteiten.

Bijlage 80: Verschil in verklaring voor het gebruik van de starterslening tussen werkenden en studenten

	Verklaring waarom men wel of geen gebruik zal maken van de starterslening							Totaal
	Ik ga huren	Ik ga niet in deze gemeenten wonen	Ik wil eerst meer informatie hierover	Ja (altijd handig)	Nee (liever zonder en ik heb dit niet nodig)	Ik kom hier waarschijnlijk niet voor in aanmerking	Ik heb net een huis gekocht	
Werkende	0	3	6	11	17	1	3	41
Student	4	1	2	21	10	0	0	38
Totaal	4	4	8	32	27	1	3	79

Bijlage 81: Chi-kwadraat toets, verschil tussen werkende en studenten in het gebruik maken van een starterslening

		Zal u gebruik maken van een starterslening?		Totaal
		Ja	Nee	
Bent u werkende of student?	Werkende	51	35	86
	Student	46	17	63
Totaal		97	52	149

	Waarde	df	Significantie (2-zijdig)	Exact Sig. (2-zijdig)	Exact Sig. (1-zijdig)
Pearson Chi-Square	3,010 <sup>a</sup>	1	,083		
Continuity Correction <sup>b</sup>	2,437	1	,119		
Likelihood Ratio	3,055	1	,080		
Fisher's Exact Test				,117	,059
Linear-by-Linear Association	2,990	1	,084		
Aantal valide cases	149				
a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 21,99.					
b. Computed only for a 2x2 table					

Bijlage 82: Gemiddelde Likert-score van de factoren die invloed kunnen hebben gehad op het verlaten van het ouderlijk huis (respondenten met partner)

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
Samenwonen met partner heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	64	1	7	5,33	2,016
Mijn leeftijd heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	65	1	7	3,97	1,837
Woon-werk afstand heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	65	1	7	2,55	1,846
Aanbod van een geschikt en betaalbaar huis heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	65	1	7	4,43	1,723
Persoonlijke redenen hebben invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	65	1	7	3,34	1,947

Bijlage 83: Gemiddelde Likert-score van de factoren die invloed kunnen hebben gehad op het verlaten van het ouderlijk huis (respondenten zonder partner)

	Aantal	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Std. Deviatie
Samenwonen met partner heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	13	1	7	2,38	1,981
Mijn leeftijd heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	13	2	6	4,38	1,557
Woon-werk afstand heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	14	1	6	3,93	1,859
Aanbod van een geschikt en betaalbaar huis heeft invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	14	2	7	5,64	1,447
Persoonlijke redenen hebben invloed gehad om het ouderlijk huis te verlaten	13	2	7	5,00	1,291

Bijlage 84: Chi-kwadraat toets, verschil tussen werkenden en studenten in overweging voor huur of koop

		Bent u werkende of student?		Totaal
		Werkende	Student	
Is deze verklaring financieel gebonden	Financiële overwegingen	74	16	90
	Overige overwegingen	58	42	100
Totaal		132	58	190

	Waarde	df	Asymptotische Significantie (2-zijdig)	Exact Sig. (2-zijdig)	Exact Sig. (1-zijdig)
Pearson Chi-Square	13,105 <sup>a</sup>	1	,000		
Continuity Correction <sup>b</sup>	11,987	1	,001		
Likelihood Ratio	13,498	1	,000		
Fisher's Exact Test				,000	,000
Linear-by-Linear Association	13,036	1	,000		
Aantal valide cases	190				
a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 27,47.					
b. Computed only for a 2x2 table					

Bijlage 85: Chi-kwadraat toets, verschil tussen het wel of niet lid zijn van een sportvereniging

		Lid van een sportvereniging		Totaal
		Ja	Nee	
Is het lid zijn van een vereniging reden voor u om te blijven wonen in de gemeente Woudrichem of Werkendam?	Nee	38	17	55
	Ja	45	26	71



Totaal	83	43	126
--------	----	----	-----

	Waarde	df	Asymptotische Significantie (2-zijdig)	Exact Sig. (2-zijdig)	Exact Sig. (1-zijdig)
Pearson Chi-Square	,450 <sup>a</sup>	1	,503		
Continuity Correction <sup>b</sup>	,231	1	,630		
Likelihood Ratio	,452	1	,502		
Fisher's Exact Test				,572	,316
Linear-by-Linear Association	,446	1	,504		
Aantal valide cases	126				
a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 18,77.					
b. Computed only for a 2x2 table					

Bijlage 86: Chi-kwadraat toets, verschil tussen het wel of niet lid zijn van een vrijwilligersvereniging

		Is het lid zijn van een vereniging reden voor u om te blijven wonen in de gemeente Woudrichem of Werkendam?		Totaal
		Nee	Ja	
Lid van een vrijwilligersvereniging	Ja	16	25	41
	Nee	39	46	85
Totaal		55	71	126

	Waarde	df	Asymptotische Significance (2-zijdig)	Exact Sig. (2-zijdig)	Exact Sig. (1-zijdig)
Pearson Chi-Square	,529 <sup>a</sup>	1	,467		
Continuity Correction <sup>b</sup>	,287	1	,592		
Likelihood Ratio	,532	1	,466		
Fisher's Exact Test				,566	,297
Linear-by-Linear Association	,525	1	,469		
Aantal valide cases	126				
a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 17,90.					
b. Computed only for a 2x2 table					

Bijlage 87: Chi-kwadraat toets, verschil tussen het wel of niet lid zijn van een kerkgemeenschap

		Is het lid zijn van een vereniging reden voor u om te blijven wonen in de gemeente Woudrichem of Werkendam?		Totaal
		Nee	Ja	
Lid van een kerkgemeenschap	Ja	17	21	38
	Nee	38	50	88

bijbehorende verenigingen				
Totaal		55	71	126

	Waarde	df	Asymptotische Significantie (2-zijdig)	Exact Sig. (2-zijdig)	Exact Sig. (1-zijdig)
Pearson Chi-Square	,026 <sup>a</sup>	1	,872		
Continuity Correction <sup>b</sup>	,000	1	1,000		
Likelihood Ratio	,026	1	,872		
Fisher's Exact Test				1,000	,512
Linear-by-Linear Association	,026	1	,872		
Aantal valide cases	126				
a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 16,59.					
b. Computed only for a 2x2 table					

#### Bijlage 83: One-Way ANOVA toets, leeftijd en mate van verbondenheid

	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	95% betrouwbaarheids interval		Minimum	Maximum
					Lower Bound	Upper Bound		
15	9	4,4444	1,33333	,44444	3,4196	5,4693	2,00	7,00
16	10	4,7000	1,56702	,49554	3,5790	5,8210	2,00	7,00
17	7	3,7143	1,97605	,74688	1,8867	5,5418	1,00	6,00
18	10	5,0000	,81650	,25820	4,4159	5,5841	4,00	7,00
19	8	4,6250	1,68502	,59574	3,2163	6,0337	1,00	6,00
20	18	4,0000	1,13759	,26813	3,4343	4,5657	2,00	6,00
21	19	4,0000	1,52753	,35044	3,2638	4,7362	1,00	7,00
22	12	4,0000	1,04447	,30151	3,3364	4,6636	2,00	6,00
23	22	4,5455	1,05683	,22532	4,0769	5,0140	2,00	7,00
24	33	4,6061	1,39058	,24207	4,1130	5,0991	2,00	7,00
25	17	4,1176	1,72780	,41905	3,2293	5,0060	1,00	7,00
26	16	3,9375	1,61116	,40279	3,0790	4,7960	1,00	7,00
27	13	4,6923	1,37747	,38204	3,8599	5,5247	2,00	7,00
28	14	3,8571	1,65748	,44298	2,9001	4,8141	1,00	7,00
29	8	4,3750	1,18773	,41993	3,3820	5,3680	2,00	6,00
30	7	5,2857	,48795	,18443	4,8344	5,7370	5,00	6,00
Totaal	223	4,3408	1,40157	,09386	4,1558	4,5258	1,00	7,00

	Kwadratsom	df	Variatie	F	Sig.
Tussen groepen	32,650	15	2,177	1,117	,343
Binnen groepen	403,448	207	1,949		
Totaal	436,099	222			

#### Bijlage 84: One-Way ANOVA toets, opleidingsniveau en mate van verbondenheid

	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	95% betrouwbaarheids interval		Minimum	Maximum
					Lower Bound	Upper Bound		
Lager of gelijk aan middelbare school	39	4,6154	1,26938	,20326	4,2039	5,0269	2,00	7,00
Middelbaar Beroeps Onderwijs	77	4,2727	1,30421	,14863	3,9767	4,5687	1,00	7,00
Hoger onderwijs	107	4,2897	1,51102	,14608	4,0001	4,5793	1,00	7,00
Totaal	223	4,3408	1,40157	,09386	4,1558	4,5258	1,00	7,00

	Kwadratesom	df	Variantie	F	Sig.
Tussen groepen	3,576	2	1,788	,910	,404
Binnen groepen	432,522	220	1,966		
Totaal	436,099	222			

Bijlage 85: One-Way ANOVA toets, geslacht en mate van verbondenheid

	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	95% betrouwbaarheids interval		Minimum	Maximum
					Lower Bound	Upper Bound		
Man	103	4,4272	1,36196	,13420	4,1610	4,6934	1,00	7,00
Vrouw	120	4,2667	1,43623	,13111	4,0071	4,5263	1,00	7,00
Totaal	223	4,3408	1,40157	,09386	4,1558	4,5258	1,00	7,00

	Kwadratesom	df	Variantie	F	Sig.
Tussen groepen	1,428	1	1,428	,726	,395
Binnen groepen	434,671	221	1,967		
Totaal	436,099	222			

Bijlage 86: One-Way ANOVA toets, geslacht en mate van afhankelijkheid en identificatie

	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	95% betrouwbaarheids interval		Minimum	Maximum
					Lower Bound	Upper Bound		
Man	103	4,5192	1,01560	,10007	4,3208	4,7177	1,63	7,00
Vrouw	120	4,2336	1,12421	,10263	4,0304	4,4368	1,25	7,00
Total	223	4,3656	1,08247	,07249	4,2227	4,5084	1,25	7,00

	Kwadratesom	df	Variantie	F	Sig.
Tussen groepen	4,521	1	4,521	3,909	,049
Binnen groepen	255,606	221	1,157		
Totaal	260,127	222			

Bijlage 87: One-Way ANOVA toets, opleidingsniveau en mate van afhankelijkheid en identificatie

	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	95% betrouwbaarheids interval		Minimum	Maximum
					Lower Bound	Upper Bound		
Lager of gelijk aan middelbare school	39	4,3951	1,03395	,16556	4,0600	4,7303	2,50	6,88
Middelbaar Beroeps Onderwijs	77	4,3896	,95821	,10920	4,1721	4,6071	1,63	7,00
Hoger onderwijs	107	4,3374	1,18783	,11483	4,1098	4,5651	1,25	7,00
Totaal	223	4,3656	1,08247	,07249	4,2227	4,5084	1,25	7,00

	Kwadratesom	df	Variantie	F	Sig.
Tussen groepen	,163	2	,082	,069	,933

Binnen groepen	259,964	220	1,182		
Totaal	260,127	222			

Bijlage 88: One-Way ANOVA toets, leeftijd en mate van afhankelijkheid en identificatie

	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	95% betrouwbaarheids interval		Minimum	Maximum
					Lower Bound	Upper Bound		
15	9	3,8472	,62743	,20914	3,3649	4,3295	2,50	4,50
16	10	4,5000	1,14413	,36180	3,6815	5,3185	2,75	5,88
17	7	4,3929	1,20638	,45597	3,2771	5,5086	2,38	6,25
18	10	4,4911	,82634	,26131	3,8999	5,0822	3,29	5,63
19	8	4,5000	1,51333	,53504	3,2348	5,7652	2,13	6,88
20	18	4,2778	,77478	,18262	3,8925	4,6631	2,88	5,63
21	19	4,3684	1,18985	,27297	3,7949	4,9419	1,50	6,00
22	12	3,7798	1,17644	,33961	3,0323	4,5272	2,63	6,38
23	22	4,5795	,96482	,20570	4,1518	5,0073	2,00	7,00
24	33	4,7727	1,03619	,18038	4,4053	5,1401	3,00	7,00
25	17	4,0305	1,43852	,34889	3,2908	4,7701	1,25	6,38
26	16	4,1484	1,26509	,31627	3,4743	4,8226	1,50	7,00
27	13	4,3063	1,05817	,29348	3,6669	4,9458	1,63	5,75
28	14	4,0714	,93118	,24887	3,5338	4,6091	1,63	5,50
29	8	4,4375	,98425	,34799	3,6146	5,2604	2,75	5,75
30	7	5,0357	,13909	,05257	4,9071	5,1643	4,75	5,13
Totaal	223	4,3656	1,08247	,07249	4,2227	4,5084	1,25	7,00

	Kwadraatsom	df	Variantie	F	Sig.
Tussen groepen	20,746	15	1,383	1,196	,277
Binnen groepen	239,381	207	1,156		
Totaal	260,127	222			

## Bijlage 89: Projecten binnen de gemeente Woudrichem en Werkendam

Projecten binnen de gemeente Woudrichem en Werkendam (Woudrichem, 2015) en (Werkendam, 2015)

- Bouwkavels aan de rand van Postweide II te Woudrichem

Deze kavels zijn geschikt voor vrijstaande woningen.

- Postweide II te Woudrichem

In totaal zijn er hier 212 woningen gerealiseerd, waarvan:

- o 39 Woonzorgcomplex goedkoop en duur
- o 36 Appartementen
- o 4 Sociale woningen huur
- o 8 Sociale woningen koop
- o 42 Rijwoningen
- o 32 2/1 kapwoningen
- o 37 Vrijstaande woningen
- o 14 Kasteelwoningen

Ontwikkelaar partij: Ontwikkelaar Tankens B.V. uit Andel had het grootste gedeelte van het plangebied Postweide II in eigendom. Hierom heeft de gemeente met Tankens een samenwerkingsovereenkomst.

- Dorpshuis te Giessen (De Looveling)

In totaal worden er hier 18 woningen gerealiseerd, waarvan:

- o 7 Starterswoningen
- o 4 Hoekwoningen
- o 7 Patiowoningen

Ontwikkelaar partij: De ontwikkeling is in handen van Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling te Geffen

- Bronkhorst I te Andel

In totaal worden 198 woningen gerealiseerd, waarvan:

- o 32 Appartementen goedkoop
- o 23 Starterswoningen
- o 12 Seniorenwoningen huur
- o 15 Seniorenwoningen koop
- o 24 Rijwoningen
- o 44 2/1 Kapwoningen
- o 04 Vrijstaande woningen geschakeld
- o 44 Vrijstaande woningen

Ontwikkelaar partij: De volledige ontwikkeling is in handen van de gemeente Woudrichem.

- Den Doorn (Almkerk West)

In totaal worden er en zijn er hier 133 woningen gerealiseerd, waarvan:

- o 19% Sociale huurwoningen
- o 11 % Goedkope koopwoningen
- o 35% Middeldure koopwoningen
- o 35% Dure koopwoningen

Ontwikkelaar partij: De volledige ontwikkeling is in handen van Woonlinie

- Notenhoff te Andel

In totaal worden er hier de volgende woningen gerealiseerd:

- o 13 Starterswoningen
- o 20 Seniorenwoningen
- o 8 2/1 Kapwoningen
- o 6 Vrije sector woningen

Ontwikkelaar partij: De volledige ontwikkeling is in handen van Woonservice Meander te Werkendam

- Rijswijk West I te Rijswijk (Landrijk Rijswijk)

In totaal worden er hier 53 woningen gerealiseerd, waarvan:

- o 20 Rijwoningen Starters
- o 14 2/1 Kapwoningen
- o 19 Vrijstaande woningen

Ontwikkelaar partij: De volledige ontwikkeling is in handen van Reuvers Bouw en Ontwikkeling te Oss

- Herontwikkeling Het Rond te Woudrichem

In totaal wordt er hier het volgende gerealiseerd:

- o 18 Seniorenwoningen
- o 32 Appartementen
- o 2 Penthouses

Ontwikkelaar partij: De volledige ontwikkeling is in handen van Van Schijndel Bouwgroep te Geffen

- Bron te Rijswijk

- o 7 grondgebonden woningen

De volledige ontwikkeling is in handen van Bouwmaatschappij Midden Nederland B.V. te Hardinxveld-Giessendam

- Schouten te Waardhuizen

In totaal worden 21 woningen gerealiseerd, waarvan:

- o 6 Starterswoningen
- o 4 Seniorenwoningen
- o 6 2/1 Kapwoningen
- o 5 Vrijstaande woningen

Ontwikkelaar partij: De volledige ontwikkeling is in handen van Tankens Projectontwikkeling B.V. te Andel

- Starterswoningen te Giessen

- o 10 starterswoningen

Ontwikkelaar partij: De gemeente Woudrichem is in onderhandeling over de ontwikkeling met Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling te Geffen.

Ook verschillende plekken in de gemeente Werkendam komen nieuwe woningen of zijn nieuwe woningen gebouwd. Hieronder worden deze projecten kort beschreven:

- Zandweide, Dussen

Hier zijn de volgende woningen gerealiseerd:

- o 30 appartementen
- o 16 rijenwoningen

- 56 twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen
- Hiervan zijn 20 huurwoningen
- Westerhei, Nieuwendijk
  - In totaal worden er hier 140 woningen gerealiseerd, waarvan:
    - 25 appartementen: 25
    - 25 rijenwoningen: 25
    - 75 twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen: 75
    - 25 sociale huurwoningen: 15
    - Van de 140 te realiseren woningen zijn er 25 huurwoningen.
- Werkense Polder II, Werkendam
  - Er worden hier in totaal 171 woningen gerealiseerd:
    - 51 vrijstaand / twee-onder-één-kap-woningen
    - 32 rijwoningen
    - 88 appartementen
    - Van de in totaal 171 woningen zijn er 20 huurwoningen.
- Roode Camer, Hank
  - 16 Rijen (in driehoek)
  - 26 vrijstaand / twee-onder-één-kap-woningen
  - 22 rijenwoningen
  - 11 appartementen (in driehoek) voor senioren
  - 6 vrije sectorkavels
- Nieuwe Banne, Sleenwijk
  - Er worden hier de volgende woningen gerealiseerd:
    - 49 appartementen
    - 30 rijenwoningen
    - 92 vrijstaande woningen/twee-onder-een-kapwoningen
    - Hiervan zijn 32 huurwoningen en 54 starterswoningen
- De Nieuwe Es, Sleenwijk
  - Rijwoningen
  - Twee-onder-een kapwoningen
  - Vrijstaande woningen
  - Lege kavels
  - Het aantal woningen per soort is afhankelijk van de vraag
- De Burcht, Werkendam
  - 13 huurwoningen (twee-onder-één-kap) voor senioren
  - 53 appartementencomplex voor senioren
  - 17 appartementen
  - Vrije bouwkavels

Bijlage 90: Interviews met gemeente Werkendam en Woudrichem

Plaats: Gemeentehuis in Woudrichem

Tijd: 16:15-17:45

Datum: 2 november 2015

Geïnterviewde: Jan van Soest

Functie geïnterviewde: Beleidsmedewerker bij de gemeente Woudrichem

Mag het gesprek worden opgenomen, mits het transcript wordt doorgestuurd: Ja

Ik heb de oude woonvisie bekeken en hierin staat onder andere vermeld dat er in ieder geval ondersteuning zal komen voor de starters. Hierin worden verschillende experimentele projecten voor starters, zoals bijvoorbeeld rug aan rug woningen. Daar wil ik graag wat dieper op in gaan. Rug aan rug woningen? Ja dit stond zo genoemd in de woonvisie van 2011-2015 en dat hier de belangstelling nog voor gepeild moest worden. De nieuwe woonvisie heb ik nog niet bekeken, maar mijn eerste vraag is hoe wordt daarin rekening gehouden met de starters, ten opzichte van de oude woonvisie? Nou laat ik even teruggrijpen op de woonvisie 2011-2015, deze gaf een aantal doelgroepen aan, een van deze doelgroepen zijn de starters. Die starters zullen ook in de woonvisie terugkomen. Met name omdat de bereikbaarheid van een koopwoning door beperkingen op het gebied van de nationale hypotheekgarantie, dat ze minder kunnen lenen, en dat ook de bereikbaarheid van koopwoningen hierdoor minder is. Maar laat ik even vaststellen dat in de woonvisie van 2011 de starter belangrijk was en dat zal niet anders zijn dan in de nieuwe woonvisie. En waarin verschilt de kijk op starter in het huidige beleid ten opzichte van het oude beleid? Zoals ik al een aantal punten benoemde van het oude beleid, waaronder handhaving van betaalbare huur, transformatie van de bestaande woningvoorraad, herstructurering en dat zou soort stappen zouden toen gezet worden, maar welke concrete stappen zullen er nu vanuit de nieuwe woonvisie gezet worden? In het verleden waren er startersprojecten, waarin in ieder geval belangrijke taak lag om met name de jongeren binnen de kern vast te houden. Nu is het meer is het meer het vraagstuk van of de woningvoorraad aansluit op de toekomstige ontwikkelingen, toekomstige ontwikkelingen, één van de conclusies die in de nieuwe woonvisie terug zal komen is dat het aantal één en twee persoonhuishoudens heel sterk zal stijgen, naast het grotere aandeel van ouderen, vergrijzing. Daar zul je een op maat gesneden woningvoorraad of althans kernvoorraad voor moeten hebben. Dus wat ik in eerste instantie al zei, in 2011 was er een voorkeur voor om jongeren vast te houden, omdat dit ook zijn weerslag heeft op de leefbaarheid bijvoorbeeld. Concrete projecten, er zijn in de tussenliggende periode van vaststelling van de woonvisie 2011-2015 zijn er op verschillende plaatsen in de gemeente vastgoedprojecten, starterswoningen, gerealiseerd. Noem onder andere de Postweide. Dus het feit dat het een belangrijke doelgroep was heeft zich ook vertaald in het aantal nieuwe woningen en een ander punt is ook, de gemeente heeft ook actief het instrument van de starterlening ingezet, dat is hier ook ingevoerd, we hebben nu bijna het budget dat beschikbaar was gesteld, dat is bijna op. We hebben een aantal starter in ieder geval kunnen helpen. Met andere woorden de starterslening voorziet ook in een behoefte, want het heeft dus een aantal aanvragen gegenereerd. Dat instrument heeft in ieder geval het doel, de doelgroep is hiermee geholpen, of in ieder geval dat mensen die niet direct beschikken over voldoende geld toch een betaalbare woning kunnen kopen. Hoe we daar in de toekomst mee om gaan en welke vorm dat dat voor de starter in een nieuwe constellatie vorm en inhoud zal gaan krijgen dat zouden we even moeten kijken hoe we daar n de toekomst mee om gaan. De wet is ook gewijzigd, in 2011-2015 was er een andere wet dan hetgene wat er nu eigenlijk voor de nieuwe regionale woonvisie aan de orde is. Dat betekent dus ook dat de verhoudingen iets anders zullen zijn; in de nieuwe constellatie, dus in de nieuwe wetgeving ten opzichte van de oude wetgeving. Hoe we daar handen en voeten aan gaan geven, dat zal zijn in de vorm van prestatieafspraken zijn en ja wij proberen het in ieder geval aan de doelgroepen, dus ook voor starters, het handen en voeten te gaan geven in het kader van de conclusies die uit de regionale woonvisie zullen voortvloeien. Oke, dus voor de woonvisie is de



doelgroep duidelijk. Ik heb daarbij ook de structuurvisie bekeken van het Land van Heusden en Altena. Ik neem aan dat dat ook nog steeds van toepassing is op de nieuwe woonvisie? De structuurvisie is een eigen beleidsdocument. En die heeft dus naast de regionale woonvisie is die geldig. Dus er wordt niet vanuit de structuurvisie gewerkt in de woonvisie? De structuurvisie is nog een veel groter omvattend document. De structuurvisie, daar zie je ook dat daar beleidintenties uitgesproken zijn voor niet alleen het brede terrein van wonen. Het verschil tussen de oude en de nieuwe woonvisie is bijvoorbeeld in de oude woonvisie stond met name de volkshuisvesting centraal in de regionale woonvisie hebben we het terrein wonen in brede zin hebben we bij de kop gepakt. Dat betekent dus ook dat er als afzonderlijk onderdeel aandacht besteedt wordt aan bijvoorbeeld wonen met zorg. Dat is een apart hoofdstuk in de nieuwe woonvisie, en dat heeft alles te maken met het feit dat wonen en zorg, ik noemde al dat de vergrijzing toeneemt, je moet zorgen dat de woningen ook die toegevoegd worden ook gewoon een toegevoegde waarde hebben met het oog op de toekomst. Dat je in ieder geval voorkomt dat je woningen nu gaat bouwen, vroeg of laat tot leegstand leiden, omdat ze vervolgens niet meer voorzien in de nieuwe vraag. 2011 is een ander jaar dan 2015, in de tussenliggende periode hebben we nog is een crisis gehad. Nou die heeft ook zijn weerslag nog gehad. Ik begon het gesprek met de opmerking van de nationale hypotheek garantie, daar is men ook qua leencapaciteit is men daar, ja dat wordt ook steeds lager. De prijzen zijn in de tussenperiode wel gedaald, maar dat laat onverlet dat de leencapaciteit voor mensen die hun eerste koopwoning gaan kopen is beperkt. Maar ik ken de uitgangspunten van de hypotheek garantie, welke randvoorwaarden daarvoor gelden ken ik niet tot in detail, ik weet wel dat de grens was oorspronkelijk op 290.000 euro, dat is vanaf 1 juni teruggebracht naar 265.000 euro. Om te vallen onder de nationale hypotheekgarantie, dus daaruit zie je al dat de garantiestellingen in het kader van de nationale hypotheekgarantie, dat die wat terug gebracht worden. En dat heeft natuurlijk wel zijn weerslag op de leencapaciteit van mensen die voor het eerst zich op koopwoningenmarkt begeven. **Het is natuurlijk dan wel aan de gemeente om daar op in te spelen, want wat mij op viel, in ieder geval in de structuurvisie en ik vroeg mij af of dat dat ook in de woonvisie ter sprake komt. Er wordt hierin genoemd dat starterswoningen niet alleen betaalbare zijn, maar vooral beschikbare woningen. En dat er in de stad veel aanbod is aan woningen die minder aantrekkelijk zijn om lang te wonen. Maar dat ze daardoor wel binnen enkele jaren weer beschikbaar komen voor starters op de woningmarkt. Dit type woningen komen binnen het Land van Heusden en Altena maar op beperkte schaal voor en dit aanbod zal verhoogd moeten worden.** Ik begon natuurlijk met opmerking dat één en twee persoonshuishouden een heel belangrijke doelgroep zal zijn, daar valt als regel ook de starter onder. Dat betekent dus ook dat je daar in mijn beleving ook één van de pijlers van je beleid op moet prenten. Een ander punt, ik maakte ook de opmerking dat de markt moet aansluiten bij datgene wat er wordt gevraagd. Dat vraagt ook een andere beleving van hoe je om gaat met het toevoegen van woningen en de woningvoorraad. Terecht de opmerking van de ruimte voor starters in de stad zal in de zin van starterswoningen beperkter zijn dan op het platteland. Maar wat wel erg belangrijk is is het multifunctionele gebruik van een woning. Stel dat je een woning toe gaat voegen voor een starter die bij wijs van spreken ook nog is levensloopbestendig gemaakt kan worden, met andere woorden dat ook de volgende generaties daar baat bij hebben, dan heb je dus een multifunctioneel karakter van een woning die je voor verschillende doeleinden kan gebruiken. Dat is een andere kijk op woningmarkt dan dat vroeger het geval was. Ik maakte de vergelijking met 2011, toen was het ook nog de tijd van, toen speelde de economische crisis nog een rol, toen speelde de naweeën van bijvoorbeeld bouwen, bouwen, bouwen. Dat beeld van bouwen, bouwen, bouwen is eigenlijk steeds meer gaan opschuiven. Het ging eerst enkel op kwantitatief, het aantal woningen. Maar we gaan steeds meer dat de kwantiteit niet meer de maatstaf is, maar de kwaliteit van de woningen, is die multifunctioneel, is die levensloop bestendig, duurzaamheid. Verduurzaming is bijvoorbeeld één van die elementen die in de regionale woonvisie terug komt en dat heeft ook te maken, verduurzaming betekent dus besparing op de energie. Maar dat zal denk ik ook omdat de betaalbaarheid ook issue is en dan op welke manier kunnen mensen bijvoorbeeld de reguliere kosten van het wonen beperken, nou verduurzaming zou daar ook een maatregel voor kunnen zijn. De structuurvisie is een totaal omvattend document, waar alle soorten beleid in benoemd zijn, maar uiteindelijk moet je de regionale woonvisie zien als het document dat echt voorziet in het beleid voor wonen in brede zin, wonen en zorg. Dat is verbijzondering van datgene wat eigenlijk in de structuurvisie wordt benoemd. **Ja het wordt natuurlijk breder uitgemeten in de woonvisie.** Ja, ow ja nog één

opmerking nog wel, de structuurvisie, die dateert van 2013, dus die was actueler, dan de woonvisie van 2011, dus dat betekent wel dat in de nieuwe regionale woonvisie, wellicht ook conclusies en aanbevelingen voorkomen die verschillen dan die van de structuurvisie. Het was ook gelukkig dat we met de drie gemeenten in het Land van Heusden en Altena de structuurvisie hebben gemaakt en dat hebben we nu natuurlijk op dezelfde manier gedaan. Maar we hebben natuurlijk wel even gekeken, op welke manier moet we dat gaan verbijzonderen, en bij de regionale woonvisie, dat vind ik wel een belangrijk verschil euh bij de regionale woonvisie zoals die nu vastgesteld is, staat eigenlijk de burger en de consument centraal. **Ja, dat is erg positief.** Dat betekent dus ook dat er een andere beleving is dat één van de uitgangspunten is in de regionale woonvisie, er is gekeken naar de consument, dus de initiatiefnemers, op het moment dat die hier naar de gemeente komen, voor de bouw van woningen, zullen aan moeten tonen dat hun initiatief dat het een toegevoegde waarde heeft in zijn algemeenheid. **Zoals in de woonvisie uiteindelijk beschreven wordt?** Ja, en dat dus medewerking afhankelijk is van de redenering van de initiatiefnemer geeft. **Ja daar wou ik nog op in gaan, ik heb de verschillende projecten bekeken, waar ze de afgelopen jaren en nog steeds mee bezig zijn. Daar vroeg ik me wel af, daar zijn dus inderdaad overeenkomsten over af gesloten; van nou ja, dit is de wens en jullie zullen daar als projectleider op in moeten spelen?** Ja, klopt. **Euhm, hoe gaat het met die projecten? Blijkt dit ook echt goed in te spelen op de wensen van de consument op de huidige markt. Want er is natuurlijk enorm wat gebouwd, onder andere in Woudrichem. Is het uiteindelijk zo gelopen zoals gewent?** Voor zo ver ik daar van op de hoogte ben, Almkerk West zijn een aantal starterswoningen gerealiseerd, alleen je maakte al de terechte opmerking, dat project is nog niet af. Maar dat zal je continu moeten doen, zeker ook omdat het een co-productie is van de gemeente en Woonlinie, dat je moet gaan kijken of de woningen die aangeboden worden of die ook aansluiten op de markt. En dan komt nog een ander punt, maar dat staat eigenlijk buiten de woonvisie, hoe flexibel is het bestemmingsplan dat daaraan ten grondslag ligt? Een van de punten die nadrukkelijk aan de orde komt, je heb een gedetailleerd bestemmingsplan en je hebt een globaal bestemmingsplan, het gedetailleerde bestemmingsplan geeft precies aan van op die plek wonen en op die plek andere bestemmingen. Globaal heeft eigenlijk wat meer ruimte en meer flexibiliteit om in te kunnen spelen op de markt. Het bestemmingsplan is naar weten in 2010 vastgesteld. En volgens mij speelt het project Almkerk west ook vanaf 2011. Kortom zowel de gemeente als de ontwikkelende partij zal zich steeds af moeten vragen, bouwen we nog wel de woningen waar vraag naar is. Dus die vraag zal iedere keer aan bod moeten komen, en dat kan ook betekenen dat waar eerst starterswoningen voorzien waren dat daar wellicht een ander type woning komt. Daarbij onverlet dat in Almkerk West al een x aantal starterswoningen zijn gebouwd. **Ja, klopt. Ja, naar mijn weten, ik zit natuurlijk zelf ook in de positie van starter, en veel in mijn omgeving zijn naar Almkerk West gegaan, dus ik heb het idee dat dat erg goed liep. Dat er wel veel vraag naar was. Maar ik begreep wel dat het een tijdje duurde voordat het van de grond kwam. Rondom de crisis, dat het wat moeilijker ging.** Ja, klopt, maar ja misschien is het grote verschil tussen Werkendam en Woudrichem bijvoorbeeld, in Werkendam is er een project met het woonmatch principe toegepast, daar heb je natuurlijk wel wat flexibiliteit. En dat is in Almkerk West niet gedaan, dat betekent dus ook dat de belevingswaarde in Werkendam voor de starter een andere zou kunnen zijn dan die van de starters in Woudrichem. Dat heeft te maken met ja dat als je woonmatch toepast, dat is het systeem van Woonlinie, waarbij eigenlijk vraag gestuurd ingevuld wordt, afhankelijk van wat de koper wil. Terwijl dat bij Almkerk West, waar ik de opmerking al over maakte, dat een veel gedetailleerder bestemmingsplan is en dat je daar dus wat minder ruimte hebt om aan de wensen van de potentiële koper tegemoet te komen. En dat het feit of dat zaken nog aangepast moeten worden, dat kopers ook wellicht met een langere doorlooptijd te maken krijgen in bijvoorbeeld Woudrichem dan in Werkendam. De belevingswaarde van de starter, op het moment dat je een huis wil kopen wordt je vaak ongeduldig, ze willen dat zaken snel geregeld worden. Mijn ervaring is bijvoorbeeld, ik vertelde al over de starterslening, mijn ervaring is dat mensen vervolgens bij de makelaar komen en dat er gezegd wordt van nou ja goed de starterslening moet binnen 6 of 7 weken geregeld zijn en in de praktijk wijst uit dat er 8 tot 10 weken voor staat wil je de hele procedure door. Nou daar zit dus al een verschil van drie weken. Die drie weken dat zijn weer drie weken dat iemand langer moeten wachten op zijn koopwoning. **Ja, en dat is voor de starter natuurlijk van belang, omdat ze het ouderlijk huis verlaten.** Ja, het ouderlijk huis verlaten, ze hebben vaak genoeg ook een financiering die ze moeten realiseren en op het moment dat het niet bijtijds weten te realiseren met

behulp van de starterslening moeten ze een nieuwe offerte aanvragen, dat leidt weer tot kosten, dus het cirkeltje is dan ook wel rond, op het moment dat de snelheid niet in alle gevallen aansluit bij wat de koper wil. **Ja, ik kan mij inderdaad goed indenken in wat voor frustraties dat zal opleveren voor de starter. En ja, er wordt dus gekeken naar de starter in het geheel. Wordt daar verder nog onderscheid in gemaakt, in het type starter. Als ik kijk vanuit mijn onderzoek, ik zie de starter natuurlijk heel breed en ik zie verschillende inkomens, verschillen in burgerlijke staat. Ik bedoel het is natuurlijk heel anders als je als vrijgezel de markt op gaat of als stel. Dan heb je natuurlijk veel meer kansen. Wordt daar onderscheid in gemaakt. Als je bijvoorbeeld in alleen een huis wil kopen, dan is daarin minder mogelijk omdat je minder kan lenen.** Nou ik ga even terug naar de bron. Bijvoorbeeld voor de starterslening, hangt het af wat je onder het begrip starter verstaat, het begrip starter zou bijvoorbeeld in Werkendam anders geïnterpreteerd kunnen worden dan de starter in Woudrichem. Er zijn zoveel definities van starters en ja ik zou hier moeten kijken wat er hier in feite nou onder starter verstaan wordt. Alleen we hebben het denk ik in grote lijnen steeds over dezelfde persoon. Dat zijn mensen, jongeren vooral, maar het kan ook een starter op oudere leeftijd zijn. Maar in grote lijnen, en dat zal in Werkendam niet anders zijn, dat een starter, dat het iemand is, en dat laat ik het nu in het midden of het een alleenstaande is of iemand met zijn partner. Wat zowel een alleenstaande die een aanvraag indient als een stel, ze worden beiden gezien als een starter. Belangrijkste is dat ze zich gewoon voor het eerst op de koopmarkt bevinden en ouder zijn dan 18 jaar, want dat is denk ik sowieso wel een uitgangspunt en dan kun je inderdaad, want ik maakte al de nuancering van je hebt een starter die jong is tussen 18 en 30/35 jaar en je hebt natuurlijk ook mensen die wat ouder zijn en die zich ook voor het eerst op koopmarkt bevinden en die ook voldoen aan het begrip. **Ja precies, ik heb hier de definitie die door jullie wordt gebruikt in de oude woonvisie, dat is: huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige woning en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, vanuit onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen) en dat geen woning leeg achterlaat. Daar wordt inderdaad wel alles bij betrokken.** Precies, dus het is een formulering zoals die in de woonvisie 2011 staat, die de starter als een ruime doelgroep bekijkt. Dat blijkt ook wel uit de definitie. Dus dat zal in de regionale woonvisie ook niet anders zijn. Maar in de regionale woonvisie zul je ook niet een duidelijke definitie terug vinden. Van wat onder starter wordt verstaan het is een dusdanig algemeen begrip starter, en ja vele denken aan jongeren maar het begrip starter wordt ook niet uitgesloten voor iemand die op een latere leeftijd of op een gevorderde leeftijd zich voor het eerst op zoek is naar een zelfstandige woonruimte. Het kan ook best iemand zijn die alleenstaand is en tot zijn 50ste bij zijn vader en moeder gewoond heeft en dan vervolgens vanuit die situatie zich ook voor het eerst op de woningmarkt begeeft. **Ja, zolang je maar geen woning leeg achterlaat ben je in principe een starter. Precies. Maar ik focus mijzelf natuurlijk wel echt op de jonge starter. Maar wat ik bijvoorbeeld zelf in mijn resultaten tegenkom, het blijkt dat heel veel jongvolwassenen wel echt de wens hebben om hier te blijven wonen, eigenlijk gaat het hier wel om 60 % die duidelijk aangeeft dat ze hier willen blijven wonen. En ik denk dat er ongeveer 10 % duidelijk nee heeft gezegd. Ik zie dus dat deze wens groot is, maar ik weet niet of u dat zelf ook herkent?** Het feit dat er regelmatig vragen zijn of komen voor starterswoningen en het feit dat ontwikkelaars starter nog steeds als doelgroep hebben ook wat betreft de afzetmarkt voor de woningen betekent dus gewoon dat het een doelgroep is die in het verleden al belangrijk was en in de toekomst ook een plaats moet krijgen in het totale bestel. **Maar denkt u zelf ook wel dat er op dit moment voldoende wordt gedaan voor de starters, of mag dit meer zijn?** Dat is een lastige vraag, en waarom is dit een lastige vraag, ik maakte eerder de opmerking dat eigenlijk het uitgangspunt van de regionale woonvisie die nu in voorbereiding is, de multi functionaliteit van woningen is. Een woning moet ook voor de toekomstige generatie geschikt te maken zijn. **Maar dus ook in de zin dat starters daar langer kunnen blijven wonen.** Ja het heeft meer te maken in de zin van eh op het moment dat je een woning toevoegt, die ook voor de volgende generatie is, dus als iemand zijn starter zijn ontgroend is. En graag op die plek wil blijven wonen, dan moet dat kunnen tot z'n 70<sup>ste</sup> jaar en stel dat hij op z'n 70<sup>ste</sup> in een bepaalde woning zou willen blijven wonen, dat die ook daarvoor de voorzieningen bij de hand heeft. Dat is het ideale plaatje eigenlijk. **Ja, maar aan de andere kant, dat is eigenlijk mijn vraag, er zijn dus mogelijkheden om starters van nu een kans te bieden op de woningmarkt, dus in principe is de woningvoorraad voldoende, huizen zijn gevuld, laat ik het zo zeggen. Maar wat ik me dan wel af vraag, nu zijn dus die woningen gebouwd, die zijn voor nu geschikt en voor later, 20 jaar later, met drie kinderen. Maar hoe wordt er dan ingespeeld op de nieuwe starter? Want er komt natuurlijk uiteindelijk weer**

een nieuwe groep aan, en dan zijn de huizen gevuld. Hoe kan er dan op die nieuwe groep antwoord worden gegeven? Het feit dat er belangstelling voor bestaat, en dan grijp ik even terug naar een heel belangrijk issue, sinds 2012, de wetgeving heeft gezegd dat wij een actuele regionale vraag, daar ook een antwoord op moeten gaan geven in het kader van verduurzamelijke verstedelijking, dat betekent dus dat we de actuele regionale behoefte in kaart moeten brengen. Uitkomsten, of althans conclusies uit het onderzoek waar jij nu mee bezig bent, kan er hieraan een bijdrage leveren aan het feit dat typen woningen aan de behoefte van de toekomst. Met andere woorden, op het moment dat er een concrete belangstelling voor is kan het een afwegingsmoment zijn om net aan een project dat voorziet in de realisatie van starterswoningen de doorslaggevende stem toe te bedelen om aan dat project handen en voeten te gaan geven. Ik maak ook de opmerking van vroeger was het bouwen bouwen bouwen, nieuwbouw, dat zal in de toekomst heel anders zijn, dan zal met name kwaliteit, het geschikt maken van woningen voor de toekomstige generatie, heel belangrijk gaan worden. Dat betekent dus ook dat het niet een vanzelfsprekendheid is dat er woningen toegevoegd worden. Die woningen zullen in ieder geval een toegevoegde waarde moeten hebben voor de vraag die in de toekomst komt. Het feit dat er belangstelling is van een x aantal starters wil per definitie niet zeggen dat de gemeente dan over gaat tot de realisatie van nieuwbouw. **Nee ja, dat begrijp ik.** En we zijn natuurlijk ook begrenst in het aantal woningen dat een gemeente mag toevoegen. Daarvoor zijn woningbehoefte prognoses van de provincie, die vaak als leidraad dienen, dat betekent dus ook dat de gemeente niet zo maar honderden woningen zou mogen toevoegen. En ik denk eerlijk gezegd, zeker omdat het land van Heusden en Altena toch wel een regio is die een eigen dynamiek en kwaliteit kent wellicht dat er dan op termijn als we één gemeente zijn dat het best zou kunnen zijn dat we voor het hele land van Heusden en Altena vervolgens het in de totaliteit gaan bekijken, welke kwaliteiten en type en soort woningen kunnen we op welke plek toevoegen. Dat kan best zijn dat er tot de conclusie gekomen wordt dat we in Woudrichem voldoende starterwoningen hebben en dan vervolgens kan het zijn dat de nadruk dan meer moet liggen op bijvoorbeeld Werkendam of Aalburg. **Ja, dat is ook iets waarin ik in mijn onderzoek het onderscheid wou maken, maar dat is niet echt gelukt omdat de verdeling onder de dorpen slecht is. Je bouwt natuurlijk vanuit de gemeente en kijkt naar de wens, maar uit mijn ervaring blijkt wel dat mensen heel erg verbonden zijn aan hun dorp. Ik kom zelf uit Almkerk en ik zou niet zo snel verhuizen naar Werkendam, terwijl dat toch maar 10 kilometer verder ligt. Wordt er ook op een bepaalde manier naar gekeken, zo van de wens ligt op die plek hoger, dus zullen we daar ook meer op inspelen?** Zeker, nou zal ik een tipje van de sluier oplichten. Eén van de richtinggevendende principes is identiteit. En de identiteit hebben we ook een plaats willen geven. En omdat je zelf ook al terecht opmerkt van nou, iemand die in Hank woont en honkvast is zal ook niet zo snel uit Hank verhuizen. Dat is per gemeente overigens wel verschillend. **Ja dat klopt, er zijn een aantal dorpen waar dit sterk naar boven kwam en bij andere dorpen, zoals Dussen, daar ligt de plaats gebondenheid weer wat lager.** Hetgeen dus ook betekent dat je wellicht in een kern al Hank misschien nadrukkelijker rekening moet houden met de identiteit dan bijvoorbeeld in Dussen. Maar ik denk dat het beeld van identiteit wat je nu maakt, dat we dat met z'n allen ook wel hebbe geprobeerd. In ieder geval een plaats te geven. Wellicht dat je en dan zal ik nog een ander tipje van de sluier oplichten, 24 november, dan kom de regionale woonvisie in de raad. Voor die tijd staat ie als agendapunt op de website, dus kan dit document kan dan gedownload worden. En dat jij deze punten kan bekijken in de woonvisie. **En even daar op verder, de verbondenheid, wat mijn grootste angst is voor de gemeenten is dat, wat ik zelf ook ervaar, je voelt je verbonden met een plaats, ik ook met Almkerk en zal daar zelf ook graag blijven wonen, maar al zou ik gedwongen weg moeten omdat er in Almkerk niets beschikbaar is, dan zou ik eerder uitwijken naar een stad dan dat ik een ander dorp ga. Hoe kan je op zo'n situatie het beste inspelen? Want deze groep die er hetzelfde over denk als ik wil je natuurlijk niet kwijt. Want zodra je naar de stad gaat is de kans groter dat je blijft en op deze manier raak je wel veel jongeren kwijt. Ondanks het feit dat ze zich verbonden met hun woonplaats.** Ja dat blijft een dilemma, omdat op het moment dat jij een zelfstandige woonruimte zoekt dan zal er net op dat moment een woning beschikbaar moeten zijn die bij jou past. En je zal altijd zien dat op het moment dat jij de woningmarkt op gaat, dat er op dat moment niets is. Dat betekent dat je dan uit moet wijken. Ik kan me voorstellen van een starter, die nog studeert, eerder de neiging heeft om dan naar de grote stad te gaan, maar wellicht met de wens om weer terug te kunnen als die mogelijk is. Die verbondenheid, mensen gaan of woon-werk gerelateerd of studeren in de grote stad, komen tot de ontdekking dat in Woudrichem of Werkendam of Aalburg geen woning

beschikbaar is waar zij op dat moment behoefte aan hebben en als toevlucht maar op een kamer gaan in de stad in afwachting tot de mogelijke komst van starterswoningen. Dat dilemma blijf je toch houden. Ja, maar toen ik zelf net begon met dit onderzoek heb ik verschillende mogelijkheden bekeken, en nu begrijp ik dat woningen die mee gaan met de generatie positief is, maar aan de andere kant is het wellicht ook een mogelijkheid om woningen te realiseren die als tijdelijke woningen worden gezien, zoals in de stad. Waar je niet de rest van je leven wil blijven, maar wel een gat kan opvullen, omdat je graag op jezelf wil. Waarin je dus een tijdelijk periode kan blijven en dat je wel in je eigen woonplaats kan blijven. En dan heb ik natuurlijk met name over alleenstaanden, voor hen is het moeilijker om aan een woning te komen. Dat vraag ik me dan af, daar moeten toch meer mogelijkheden voor zijn. Niet dat dit perse nieuwbouw moet zijn, maar kleine bestaande appartementen, zoals nu bijvoorbeeld al wel in Woudrichem. Dus tijdelijke oplossingen, waaruit je kan doorstromen als je een zeker inkomen hebt en een vaste baan. Nou het vraagt een andere manier van denken. Het zal je niet ontgaan zijn dat er links en rechts kantoren leeg staan of andere maatschappelijke instellingen, zorg instellingen. Mantel zorg neemt toe, zorg moet binnen de familie geleverd worden, vanuit Den Haag bepaalt. Dit betekent dus ook dat de kans bestaat dat zorginstellingen leeg komen te staan en dat je daar naar moet gaan kijken, van wat is een geschikte functie om die gebouwen maar niet leeg te laten staan. Dan zou dat een optie kunnen zijn. Ja precies, nieuwbouw is ook niet nodig, omdat het tijdelijke opvang betreft. Ja in ik bedoel dus, in toenemende mate zal dat aan de orde moeten komen, vroeger was nieuwbouw het geval, dat is steeds minder het uitgangspunt. Kwaliteit is belangrijk. Dit hoeft niet alleen door nieuwbouw, maar kan ook door herstructurering, transformatie, va bestaan vastgoed. De opmerking die jij maakt van kan er geen tijdelijke oplossingen gevonden worden voor een tijdelijke basis in afwachting tot iets permanent. Dat kan bijvoorbeeld door het realiseren van kleine appartementjes in verpleeg tehuizen of iets dergelijks, zodat je toch een geschikte functie hebt voor maatschappelijk vast goed, wat anders leeg zou staan en zal gaan verpauperen. Dat zal in de toekomst steeds nadrukkelijker een rol gaan spelen. We hebben hier daar nog geen beleid onder liggen, voor hoe we daar in de toekomst mee om gaan. Maar dat is wel een vraagstuk voor de toekomst. Ik ben blij dat er op deze manier naar wordt gekeken en dat er over na gedacht zal gaan worden. Ik zie het als iets positiefs als het flexibele wonen in een stad kan worden toegepast in een dorp. Ik denk dat dat issue steeds vaker aan de orde zal komen. Ik denk dat het goed is om te kijken naar deze mogelijkheden. Ik heb bijvoorbeeld ook gekeken naar de prognoses voor 2040, de krimp die gaat opspelen, ook voor deze gemeenten, wat ik zelf zo nog niet zo ervaar. Nou krimp, althans de laatste de dingen die ik heb gezien, zou voor deze gemeenten nog wel meevallen. Aalborg zal nog groeien, Woudrichem beperkte groei. Maar krimp is nu in ieder geval nog niet aan de orde. Dus de eerst komende jaren zal er toch nog gewoon een oplossingsrichting voor gevonden moeten worden. Ja wat ik zeg, ik heb enkel gekeken naar de prognoses voor 2040, en aan de ene kant, moet je daar wel vanuit gaan, omdat het nog een eind weg is. Maar het klopt dat het voor deze gemeente mee valt, het inwoner aantal zal dalen, maar het huishoudens aantal niet. Nou ja, het aantal huishoudens, naar wat ik er vanaf weet zal ongetwijfeld nog stijgen, maar de bevolking van Woudrichem zal maar heel marginaal zijn. Qua huishoudens zal wel voor alle gemeenten nog groeien. Maar hoe je het ook went of keert de krimp zal hier niet zo snel toe slaan. En ik vind het een terechte constatering die je doet, prognoses geven een mogelijk beeld. Op het moment dat jij de prognoses bij stelt kan het ook veranderen. Krimp werd al eerder voorspelt, vervolgens late de latere prognoses zien dat die krimp niet of op een later moment aan de orde komt. Ja, en daarbij ben ik ook van overtuigd dat het van meerdere factoren afhankelijk is dan enkel de gemeente zelf. Een van de redenen dat ik deze gemeenten gekozen heb is ook de ligging. Het ligt natuurlijk gunstig ten opzichte van Breda, Utrecht en Rotterdam en ik denk ook dat mede de verbreding van de A27, die er hopelijk toch echt aan zit te komen. Dat dat ook de ligging weer meer begunstigd. Utrecht is nog beter te bereiken. Maar zodra dat verbeterd zal worden zal ook de gemeente weer een stuk positiever gezien worden, ook door de jongeren. En dat ze daardoor nog minder geneigd zijn om te vertrekken. Land van Heusden en Altena heeft sterke punten. En de verbreding van de A27 zal het nog meer aantrekkelijk maken. Ja precies, ik weet niet of dat ook in de prognoses meegenomen wordt. Je woont hier prachtig landelijk en daarbij heb je alle voordelen van van wat het platteland kan bieden en daarnaast heb je veel de nabij gelegen steden, waardoor je niet echt afgesloten bent van de stedelijkheid, zoals bijvoorbeeld in het hoge noorden en het zuiden van Nederland. Ja, maar dat is ook een conclusie van het is goed wonen in het land van Heusden en Altena, die ook al tijdens de brede

woontafel aan de orde kwam en die vervolgens ook in de regionale woonvisie tot uitdrukking gebracht wordt. Nogmaals, het kan altijd beter. Alleen ja de externe factoren, verbreding A27, is een omstandigheid die gemeenten niet zelf in de hand hebben. Misschien één punt wat wij nog niet besproken hebben, maar waarvan ik wel vind dat dat moet en daarmee zeg ik dat je daar ook nadrukkelijk zelf nog naar moet kijken. Collectief Particulier opdrachtgeverschap. **Ja, CPO. Dat heb ik bekeken, maar dat heb ik inmiddels weer uit mijn verslag gehaald, omdat naar mijn idee gestopt was vanuit de provincie, het budget althans.** Ja maar dat laat onverlet, ik haal dat issue aan, CPO kan ook betekenen dat een collectief of particulier zelf opzoek gaat naar een locatie en dan zelf ook met initiatieven komt. Dat betekent wel extra tijd en energie, stoppen in een project. Maar het heeft natuurlijk wel het voordeel dat het initiatief dat zelf gedragen wordt, ook handen en voeten kan krijgen. Initiatieven zullen ook vanuit de burger moeten komen. Dit hoeft niet perse CPO op de koopmarkt te zijn, maar dit kan ook op de huurmarkt. Een soort coöperatie op de huurmarkt, een woon coöperatie. Daar zal in de regionale woonvisie op in worden gegaan, dat zijn innovatieve creatieve zaken die wellicht ook handen en voeten gegeven zouden kunnen worden, want nieuwbouw zal het niet worden, per definitie. En zaken die er nog niet zijn hebben een toegevoegde kans in het kader van de nieuwe woningbouw ontwikkeling. Je ziet het her en der zie je ook woning coöperatie van ouderen die zich samen voegen en vervolgens een coöperatie en vanuit die coöperatie een woning huren van datgene dat binnen de coöperatie gerealiseerd wordt. Het vraagt een vorm van creativiteit, maar wellicht dat je op die manier ook mensen die graag in de eigen gemeente willen blijven wonen, dat ze zelf ook het heft in handen nemen en vervolgens zelf ook naar kijken. **En dat dan in bestaande bouw?** Ja dan wel een nieuwe locatie. Eén van de elementen die hier als les getrokken zou kunnen worden is vanuit het verleden, CPO, er was een CPO project, dat is eigenlijk in feite niet goed van de grond gekomen, omdat de planologische procedures nu eenmaal lang duren. En daar zitten starters ook niet op te wachten, maar op het moment dat je weet dat procedures lang duren, maar dat je wel de insteek hebt van we kunnen wel ons droompaleis realiseren, mits we daar zelf maar tijd, energie en geld in stoppen. Dat is ook wat waard. **Maar dat is ook het probleem met burgerinitiatieven, burgers hebben er geen weet van, dus ze zullen het ook minder snel oppakken, omdat ze niet weten wat er mogelijk is. Terwijl dit juist in een plattelandsgemeenschap wel goed zou kunnen werken, vanwege de kennis die ze hebben.** Ja, precies. Laat ik je twee voorbeelden geven, in Brabant is CPO als eerst gekomen. Ik weet dat die club best bereid is om particulieren en jongeren daarover voor te lichten en informatie over te geven. Dat betekent wellicht dat het collectief van starters door een extern bureau wordt begeleid en ook een hoop werk uit handen neemt, dat loont zich de moeite. Maar mensen moeten er wel doordrongen van zijn dat ze een heleboel zelf moeten doen, dat ze vervolgens een externe kunnen inschakelen, maar dat dat wel een kostenplaatje met zich mee neemt, maar ik ben er van overtuigd dat je dan een woning compleet naar wens realiseert en goed aansluit op het wensenpakket van de starter en wellicht een stuk goedkoper is dan een woning die je van een ontwikkelaar afneemt die je maar gewoon moet aannemen zoals die is, alleen ja daar zit een doorloop tijd aan. **Ja, dat kost tijd. Maar ik denk wel dat jongeren van een jaar of 20, die niet gelijk op zich zelf willen, daar zeker wel geïnteresseerd in zijn. Ik denk wel degelijk dat daar mogelijkheden in zijn. Maar wat ik zeg, de weet, ze weten er niets van.** Ja, en daarom zou ook vanuit de gemeente CPO bevordert moeten worden, we zitten nu in een nieuwe fase van de regionale woonvisie, waarin met name de burger aan zet is. Dat biedt nieuwe kansen. Het voordeel is ook als starters elkaar kennen, dan weet je wat je aan elkaar hebt. Dat zijn voordelen.

Maar goed het instrument is er, ik denk dat daar onvoldoende gebruik van gemaakt wordt. Maar procedures, ze kunnen langdradig zijn, kunnen niet veranderd worden, door Rijks bescherming. Maar het belangrijk dat starters, die in de kern willen blijven wonen, zelf ook een bijdrage willen leveren en zelf ook het heft in handen nemen. **Helaas heb ik mijn enquête al rond, maar ik zal er wel mijn best voor kunnen doen om dit duidelijk te maken voor de starters.** Maar voor de mogelijkheid zelf zal je wel een locatie moeten hebben, dat is onderzoeksvraag. Maar als je bij wijs van spreken 8 of 10 starters hebt, kunnen die locaties gaan bekijken en aan de gemeente vragen wat daarvoor de mogelijkheden zijn. En er hoeft er maar 1 van de 10 verstand van zaken te hebben, om het zelf uit te zoeken. Een woon coöperatie kan ook door starters worden opgezet. Maar er wordt een andere 'mindset' gevraagd vanuit de nieuwe regionale woonvisie; mantelzorg, CPO, nieuwe innovatieve ideeën. **Is het mogelijk om de proceduretijd te verkorten?** Ja kijk, wij hebben rekening te houden



met de procedures. Maar ik weet dat als er een goed initiatief is, dat wij als gemeente zijnde de procedure niet langer willen laten duren dan noodzakelijk. En de omgevingswet staat op stapel, één loket, om alle zaken te laat stroomlijnen. En ik denk dat als er goed initiatief komt, voor de volkshuisvesting en een project dat prima past op die plaats, ontsluiting etc. dat daar geen belemmeringen zijn, dat het gemeente bestuur daar ook warm voor te krijgen zal zijn, als ze een bijdrage kunnen leveren aan het verkorten van de procedure, dan zal dat niet aan ons liggen. Hiervoor moet de kijk en de 'mindset' van de burger om gezet worden, zo dat zij ook weten dat er meer mogelijk is als er een goed initiatief komt en dat de gemeente daar positief op zal reageren. En als je met zn alle iets wil, kan je samen kijken hoe we dat kunnen bereiken. Maar procedures zijn wel nodig. Maar de portefeuille houder van dit moment, geloof ik zal daar ook zeker goed mee om gaan en behulpzaam zijn. Maar de doorlooptijd van een bestemmingsplan is nou eenmaal rond het half jaar drie kwart jaar. En als er bezwaren worden geleverd, ben je al bezig met een doorlooptijd van 2 jaar. Dat ligt dan natuurlijk ook buiten de gemeente. Het moet wel duidelijk zijn dat de gemeente hier positief tegenover staat, hier kan het onderzoek ook voor gebruikt worden. Om het duidelijk te maken aan de starters dat dit het geval is. Maar één ding moet duidelijk zijn dat in de creativiteit en innovatie, dat daarin nog een slag te maken. Starters kunnen ook een bijdrage leveren. En dat ze met projecten moeten komen waarvan de gemeente ook ziet dat het ook op de lange termijn voordelen heeft en niet alleen op de korte termijn. Het aanpakken van leegstand met goede al dan niet tijdelijke permanente opvulling, daar zal je een betere leefbaarheid mee creëren. Maar goed ik nodig je uit als je klaar bent, om je onderzoeksrapport op bestuurlijk niveau aan te kaarten, om te kijken wat er mogelijk is en om het probleem aan te kaarten. **Dat zal ik zeker doen en het lijkt me heel leuk als er iets met rapport bereikt kan worden. En hierbij wil ik het interview eindigen en u hartelijk danken voor het interview en alles wat u mij heeft verteld.**

Interview gemeente Werkendam

Plaats: Gemeentehuis in Werkendam

Tijd: 9:00 – 10:00

Datum: 3 november 2015

Geïnterviewde: Rianne de Graaf

Functie geïnterviewde: Beleidsmedewerker bij de gemeente Werkendam

Mag het gesprek worden opgenomen, mits het transcript wordt doorgestuurd: Ja

**Allereerst het ik een paar vragen over de nieuwe woonvisie. Jullie hebben natuurlijk ook een oudere woonvisie. Mijn vraag is welke stappen worden er nu genomen in de nieuwe woonvisie ten opzichte van het oude beleid?** In onze oude woonvisie dat ging echt in op aantallen, het bouwen van nieuwbouw, daar was die woonvisie erg op gericht. Vooral het toevoegen van woningen. En daarin stonden voor ons als gemeente best wel harde afspraken, zoveel starterswoningen moeten worden toegevoegd in iedere kern en ook tot de woningcorporaties resulteerde dat in prestatieafspraken, dat iedere woningcorporaties in bepaalde kernen starterwoningen mocht realiseren of toevoegen. De nieuwe woonvisie is eigenlijk veel meer gericht op het kwalitatieve en betreft ook veel meer de bestaande voorraad bij het beleid en daarmee is het aan de andere kant weer veel minder gericht op één specifieke doelgroep. Natuurlijk is het in de bevolkingssamenstelling voor de komende jaren duidelijk dat we een groei zien in één en twee persoonshuishoudens, maar dat hoeft niet zozeer, ja dat wordt natuurlijk grotendeels veroorzaakt door de 65 plusser, maar aan de andere kant is er ook gezegd van de maatschappij individualiseert zich steeds meer, dus ook zeg maar de starter zal steeds meer dan één of twee persoonshuishouden vormen. Maar ik vind zelf als je het vergelijkt dat dit onderzoek veel minder specifiek gericht is en als je kijkt naar onze ouder beleid, daar stond echt een hoofdstuk starter in. **Ja want wat ik ook wel begreep dat de huizen multi functioneel moeten zijn, dus mee moeten groeien met iedereen, met de starter en de nieuwe generatie.** Ja het is nu veel meer gericht op de kwaliteit van de woningen dan gericht

op de woning, verduurzaming. En er wordt wel gezegd van je moet bouwen voor een één of twee persoonshuishouden, maar of dat dan inderdaad de senior is of de starter. Want er nu ook wel gezegd, de groep is nu misschien wel de senior, maar die houdt ook een keer op, die bulk senioren dan natuurlijk, want je houdt natuurlijk altijd wel van alles wat. Maar datgene wat je nu toevoegt staat er langer dan dat de grote groep 65 plussers er is, dus ja wat doe je dan met zo'n huis. Dus vandaar dat er ook is gezegd wat je nu toevoegt moet ook geschikt zijn voor langer en voor een andere doelgroep. **Maar ondanks dat de starter niet als specifieke doelgroep wordt benoemd, hebben de starters wel genoeg kansen?** Ja, want er is juist ook gezegd van er moet ruimte zijn voor innovatieve ideeën en ander soort aanpak, dus ik denk wel zeker dat daar ook wel ruimte is voor de starter, het is alleen dat politiek en beleidsmatig ligt natuurlijk nu heel erg de aandacht op de senior, omdat dat nu de grootste groep is. Maar er is ook duidelijk gesproken over menging van wijken, dus dat je zorgt dat de verjonging weer komt in de wijken, zo dat je ook kunt zorgen voor mantelzorg en het levendig houden van wijken. Dus ook daar wordt die starter ook weer naar voren geschoven. **Ja want in mijn interview met de gemeente Woudrichem hadden we het ook over de CPO projecten, dat dat ook meer gestimuleerd moeten worden, maar zien jullie daar ook meer mogelijkheden voor. Want we zaten er over te brainstormen over hoe je dat kan overbrengen naar de starters en de jongeren die dat op zouden moeten pakken. Maar wordt dat een beetje concreet weergegeven, van hoe dat mogelijk is?** Nee niet specifiek voor de starter, er wordt in algemene zin gezegd dat er ruimte moet zijn voor initiatieven, maar of dat nou een groepje starters of een groepje andere mensen is. Wij hebben natuurlijk als gemeente in het verleden ook een CPO project gehad in Dussen en daar zijn we positief over. Ja maar er nu niet, ook niet vanuit de politiek, zo iets van we moeten opnieuw zo'n CPO zelf initiëren. **Het moet vanuit de mensen zelf komen?** Ja dat is natuurlijk ook een verschil, vanuit de oude woonvisie, dan ging het meer van top down, zo van wij als overheid gaan een CPO starten. Terwijl het nu ook meer vanuit de overheid is, van oke, we willen meer burgerinitiatieven, we moeten open staan voor ideeën van onderaf. En niet vanuit de overheid zeggen van wij gaan dit doen. En juist daarom denk ik wel dat er mogelijkheden zijn, het is natuurlijk wel de vraag, hoe maak je dit kenbaar. **Ja dat is iets waar ik zelf ook tegenaan loop, de burgers krijgen meer mogelijkheden, ze mogen meer zelf doen. Maar weten ze dat ook?** Ja precies, weet de burger dat ook. En vaak is het andersom, de burger is het ook gewend geweest vanuit overheden, dat zij voor hen zorgen. Dus ze zijn het ook niet gewend weg gaat en zegt kom maar met ideeën. Dus ik ben het helemaal met je eens dat wij als overheid daar ook een taak in hebben om het naar buiten te gooien. Zo van, wij hebben hier nog gronden of een wijk en we staan open voor ideeën om op een uitbreidingslocatie met een leuk projectje te gaan beginnen met starters. **Maar wat ik bijvoorbeeld in de structuurvisie tegenkwam, is dat er weinig betaalbare woningen die voor een kortere periode beschikbaar zijn, dus net als in de stad een woning waar je niet de rest van je leven blijft wonen, maar wat wel een soort gat op vult: ik kan nog geen huis kopen, maar ik wil wel zelfstandig wonen. En dat nu hier in de buurt niet echt te vinden is. En ja goed, deze CPO projecten kunnen dus wellicht ook gecombineerd worden met dit probleem. De starters die kunnen dus ook voor zich zelf ook zeggen, van daar staat een pand leeg, laten we dat is oppakken. Ja precies, laten we daar een leuke woning voor ons zelf gaan maken. Want ja, als ik dan kijk, er zijn veel starters woningen gerealiseerd in Werkendam en Woudrichem, dat is positief. Maar de starterswoningen die daar gebouwd zijn, zijn voor heel veel mensen nog onbereikbaar. Bijvoorbeeld als je alleenstaand bent, is het natuurlijk ook moeilijker om een hypotheek te krijgen. Dan moet je eigenlijk een plek hebben of een plaats hebben, waar de starter tijdelijk terecht kan en daarmee niet naar de stad vertrekt. Mee eens, want de starterswoningen die zijn weggezet zijn eigenlijk gewoon eengezinswoningen, waar je niet alleen als starter in kan, waar ze wel bereikbaar voor zijn gemaakt, omdat zij als eerste de keuze hadden in de selectie, maar als je kijkt naar de woning is die niet alleen bedoeld voor de starter. Er kan ook willekeurige ander in. Maar daarmee ben ik het ook met je eens dat een bepaalde startersgroep daarbuiten valt, omdat de woning alsnog te duur is. Je kan hem bijna niet alleen betalen. **Ja en dat zijn dus dingen waar ik naar kijk, er wordt niet echt onderscheid gemaakt in het type starter, ik onderscheid daar wel in, in de zin van inkomen, burgerlijke staat, opleidingsniveau en dergelijke, wat heel veel bepaald zeg maar. Maar ik begrijp dat het moeilijk is om zo'n doelgroep nog meer te specificeren bij het opstellen van een woonvisie, maar zie je wel dat er op dit moment mogelijkheden zijn voor al deze starters?** Nou ja, mogelijkheden, juist omdat de starter, met verdienen je net teveel voor sociale huur, dan denk ik dat je het hier super lastig hebt om aan een geschikte**



woning te komen, omdat je natuurlijk ook bijna niet in aanmerking komt voor een hypotheek. En het zal ook lastig zijn om te bundelen, willen ze samen iets voor elkaar krijgen, want in je eentje is het alsnog lastig om een initiatief te starten. En daarom hebben wij ook wel gezegd, juist die categorie, niet alleen de starter, maar ook de andere alleenstaanden, gescheiden met teveel inkomen voor een huurwoning, maar te laag voor een koopwoning, dat zij ook lastig aan een woning te komen. Daarom zullen wij als gemeente daarvoor ook ontwikkelaars moeten uitnodigen om dat gat op te gaan vullen. Daar geeft de woonvisie ook een duidelijk beeld van, dat deze stappen genomen moeten worden. Maar ja daarentegen moeten wij als overheid dat natuurlijk ook wel uitdragen. **Ja precies, want dat is natuurlijk ook iets wat de starter zelf op kan pakken. Er is natuurlijk wel een doorlooptijd en vaak als je de keuze maakt om op jezelf te gaan is het ook van hup hup hup, ik wil zo snel mogelijk een woning. Daar heb je dan geen zin. Maar als je 20 bent, hoef je vaak nog niet per direct op jezelf, maar dan heb je al wel mogelijkheden om op dat moment iets op te pakken. Dus de stimulering van die mensen is dan wel nodig.** Ja, maar er kwam ook naar voren. Dat de projectontwikkelaars, want de woningcorporaties mogen zich vanwege de wetgeving niet meer begeven op dit stukje markt. De grote ontwikkelaars komen niet aar het land van Heusden en Altena, die zien wat meer mogelijkheden in de wat stedelijke omgevingen, dus daar ligt wel de uitdaging voor ons als gemeente om ook dat soort ontwikkelaars is uit te nodigen. Want ook hier is daar wel behoefte aan en zou daar wel is een peil projectje uitgevoerd kunnen worden en daarmee kun je dus ook het stukje opvullen van als er een starter is die zelf zegt dat ze die stap wil zetten. Van he dat is leuk, daar wil ik wel in mee gaan. **Het is leuk dat daar zo naar gekeken wordt, want wat ik ook zelf zie is nu zijn er veel starterswoningen gebouwd en veel mensen van mijn leeftijd hebben wel een plek gevonden. In Almkerk en Dussen zijn veel woningen gebouwd. Maar ik denk dan ook wel dat de woningmarkt, het aanbod daarin wel op is. Omdat de huizen steeds meer meegaander worden, je hoeft er niet weg, je kan er als starter blijven. Maar aan de andere kant komt er over 5 of 10 jaar weer een hele groep starters aan.** Ja dat is ook het probleem van wat ik net vertelde dat starterswoningen die we in het verleden hebben gerealiseerd, dat is niet specifieke starterswoning. Hij is wel bereikbaar gemaakt voor starters, maar je kan er wel je hele leven blijven wonen, daarmee blijft die woning niet beschikbaar voor de starter. Dus dat is een beetje het mankel, we hebben er wel starters ingestopt, maar die gaan er nooit meer weg. De woning is niet specifiek bedoeld voor een tijdelijke periode van de starter, tenzij je echt een groot gezin start natuurlijk, dan past het waarschijnlijk niet meer in de woning. Dat is ook maar een klein deel. Verder is de woning gewoon een eengezinswoning, daar kan je je leven in blijven wonen. **Maar hoe zou dat dan in de toekomst uiteindelijk aangepakt moeten worden?** Dus veel meer kijken naar het woningtype of grootte, dat je inderdaad zegt de woning die we neerzetten is echt bedoeld voor een kortere periode, tenzij iemand qua inkomen of gezinssamenstelling niet veranderd. Je hebt ook studenten die een eeuwigheid in hun studentenwoning blijven. **Maar dat loop dus uiteindelijk naast de huizen die meegaan met de generatie, zou er dus ook een deel gebouwd, of een deel gerealiseerd moeten worden in de bestaande bouw die dus echt enkel geschikt zijn voor starters voor een periode van 5 tot 10 jaar.** Ja, en dan zien we niet alleen dat stukje van boven sociale huur en koop, maar inderdaad ook in de sociale huur zien we eigenlijk maar één soort woning, ook daarin zien we in het land van Heusden en Altena alleen maar die eengezinswoning. Er zijn maar heel weinig huizen in de sociale huur die geschikt zijn voor dat een en twee persoonshuishouden of voor de starter. **Ja en dat is zonde, want de huurprijzen liggen dermate laag dat je er als starter heel graag in wil, maar het is veel te groot.** Ja, daar zit je niet altijd op te wachten als starter op een eengezinswoning. **Ja en daarbij is het probleem met huurhuizen, uit de enquête is ook gebleken dat de meeste de voorkeur hebben voor koop, koop is investeren, maar er geven er ook een aantal aan van ik zou eerst wel in een huurwoning willen zitten, want ik weet nog niet waar ik ga werken of ik kan me het nog niet veroorloven om te kopen, maar ik wil wel op mezelf. Maar zo'n sociale huurwoning moet je natuurlijk in de meeste dorpen gemiddeld vier jaar ingeschreven zijn en daarnaast hou je ook een heel huis bezet, wat voor een andere doelgroep bedoeld zou moeten zijn.** Ja precies, dat is ook met woningcorporaties, daar is nu ook die discussie gaande van snelle huisvesting voor starters. We krijgen een hogere taakstelling, we moeten steeds meer mensen verplicht huisvesten en we zijn in gesprekken met woningcorporaties, van hoe kunnen we meer huisvesting realiseren. Maar daar is nadrukkelijk ook gezegd, we moeten dit niet alleen doen voor de starters, als we meer willen realiseren zoals tijdelijke bewoning voor die specifieke doelgroep. Die doelgroep bestaat ook uit alleenstaande mannen meestal, die moeten we ook breder

bekijken. En als we dat doen of we een stukje woningzoekende interesseren om ook in dat soort woningen te gaan zitten. Er is gesproken over het tijdelijk neerzetten van woningen, niet voor de specifieke doelgroep starters beschikbaar, maar ook voor de algemeen woningzoekende. Alle woningzoekende die niet zozeer zitten te wachten op de eengezinswoning maar wel geïnteresseerd is in een woning. **Ja, maar waar wat ik ook zie, is dat als de groep van 20 tot 30 jaar vertrekt, dat lijkt mij ontzetten nadelig, omdat zo'n groep je hele vitaal houdt.** Ja, dat is ook iets wat eerder naar voren kwam in gesprekken met zorg partijen. Je zou je juist die menging moeten hebben, omdat jonge mensen kunnen ook zorgen voor een stukje mantelzorg. Zij kunnen gemakkelijk een boodschapje doen, als je als jonge buurvrouw naast een ouder stel woont, zou je dat stukje zorg kunnen geven. En houdt ook buurten qua menging wat levendig, in plaats van dat je vergrijzing krijgt. **Ja en daarbij ook dat er ontzettend veel georganiseerd wordt. En wat ik ook zelf gevraagd heb in mijn enquête wat voor invloed heeft het lid zijn van een vereniging oid op de verbondenheid met een plaats. Ik merk dat dat verenigingsleven, in alle maten en vormen, dat je heel erg bij de buurt houdt. En die groep heb je daarbij ook nodig om dat soort dingen te laten organiseren, wat ook weer voor levendigheid zorgt. En het is voor jong en oud, het brengt iedereen samen. En daarin is huisvesting natuurlijk belangrijk, dat ze niet weg trekken, en dat je dus daarom veel aandacht aan dat verenigingsleven besteed.** Mee eens, want dat is uit de woonvisie ook gebleken, we hebben er ook voor gekozen om die woonvisie op te laten stellen door een bureau wat met name ook kijkt naar leefgemeenschappen, hoe ziet onze regio er uit qua type mens en de type mensen hier in de regio houden van die sociale gebondenheid en verenigingsleven, dat soort dingen blijken inderdaad heel erg belangrijk te zijn. **Ja die identiteit die bepaald wordt door waar je vandaan komt?** En ja, wil je ook dat stukje behouden, dat ben ik met je eens, dan moet je ook juist die doelgroep hier houden. **Juist voor de toekomst, want nu is dat verenigingsleven nog goed. Wat me daarnaast ook op viel, dat ook jij aan gaf aan de brede woontafel dat deze gemeente krimp verwacht; Dan hebben we het dus over die groep die mogelijk zal vertrekken. Maar is dat nog steeds heel reëel voor deze gemeente? Want ik zie voor de gemeenten niet snel krimp ontstaan, blijkt uit de prognoses. Althans niet binnen een aantal jaren.** Ja dat is heel verschillend per kern, de kern Werkendam die krimpt voorlopig nog niet, daar hebben we nog te maken met een geboorteoverschot. Maar kijken we naar Dussen, daar is het beeld heel anders, daar is het bij wijze van nu al aan het krimpen. Dan zie je dat de gemeente als geheel nog niet krimpt, daarbij valt de krimp van dusden in het niet, maar als je kernen gaat bekijken dan ga je dat wel veel eerder zien. **Maar is dat dan krimp vanuit Dussen naar de omgeving, trekt de bevolking weg?** Nee het heeft puur te maken met dat er minder geboren wordt, niet zozeer verhuizingen. In kern Hank daar zie je niet echt krimp, maar daar zie je wel verhuizingen, de 60 plusser trekt daar weg. Dat heeft ook te maken met het woningaanbod aan de overkant van de maas, daar is het aantrekkelijker voor deze groep qua woningaanbod. **Maar als ik kijk naar starters, daar is Hank wel weer aantrekkelijk voor, ik heb het idee dat er daar veel blijven, of uit Dussen juist naar Hank vertrekken. Dussen en Hank liggen daarin dicht bij elkaar.** Ja want daar heb je natuurlijk ook de rode kamer als project. Als je kijkt naar het aantal startersleningen, dan zijn er meer in Hank dan in Dussen verstrekt. **Maar dat heeft natuurlijk ook weer te maken met de mogelijkheden die Dussen biedt, want wat ik ook zie is dat mensen die in Dussen zijn gaan wonen toch meer verbonden blijven met bijvoorbeeld Almkerk, omdat daar veel meer georganiseerd wordt en veel meer te doen is. En Hank is ook veel groter in mogelijkheden voor jongeren.** Ja en ik denk ook dat er zijn wel een aantal verenigingen in Dussen, maar dat is ook weer meer zelfgericht, van je moet daar zijn opgegroeid, om er in te komen. Als buitenstaander kom je daar minder makkelijk in. En zeker als je dan uit Almkerk komt, is het ook weer makkelijker om te zeggen van ok ik ga weer naar Almkerk terug en ik zoek daar het verenigingsleven weer op omdat je dat ook gewend ben. Maar waar dat dan sterk mee samenhangt dat weet ik niet, als het gaat om de krimp, dan zie je ook Nieuwendijk, dat is ook weer zo'n kern waar het geboortecijfer lager ligt dan het sterfte aantal, zo'n kern krimpt ook. Daarom zie je ook verschillen in diverse kernen. En Sleeuwijk is natuurlijk ook meer altijd een soort van forenzen dorp geweest, daar zie je qua bevolking ook dat er minder geboortes zijn, maar Sleeuwijk is dan weer aantrekkelijk voor mensen van buiten om zich daar te vestigen, ten opzichte van een kern zoals Dussen, daar kom je minder snel in en vanwege het aantal voorzieningen en de ligging bij de A27. **Dat ervaar ik zelf ook zo, Sleeuwijk is wel dorp waar niemand echt vandaan komt.** Ja het is een ander type dorp dan Dussen of Nieuwendijk of Almkerk. **Maar daarom is het des te meer van belang om de jeugd die er nu woont, in dorpen zoals Dussen of Nieuwendijk, daar ook te**

**houden.** Ja en misschien juist ook zouden we in zo'n kern als Dussen een soort van oproep te doen aan de bevolking en dan misschien juist jongeren of de ouderen. De zandwilde komt niet zo hard van de grond, de woningen komen daar ook bijna niet weg. En dan juist de bevolking vragen wat zijn jullie ideeën daarvoor. We hebben hier mogelijkheden, hoe zouden we dat kunnen aanpakken. En juist in een kern waar het gevoelig ligt qua bevolking en krimp. Hier in Werkendam, hier krijgen we de woningen toch wel weggezet. Daarom zouden we ons meer moeten richten op de kernen die wat zwakker zijn, waar we problemen kunnen verwachten.

**Maar er dus per dorp een duidelijk verschil te zien in de loop en verkoop van de projecten.** En we hebben ook projecten die niet van de grond komen, daar hebben we ook wel dingen in veranderd, maar ook hier in Werkendam een inbreidingslocatie achter de burgt, achter de Hoogstraat, een binnenstedelijke locatie, dat project komt ook niet van de grond. Dus ook hier in Werkendam hebben we ook wel projecten die ook niet lekker lopen. **En voor welke doelgroep is dat project?** Verschillende doelgroepen, er zijn ideeën voor eengezinswoningen, twee kapers en een soort appartementen geweest. Het is idee om nu doormiddel van een soort van prijsvraag het in de markt te gaan zetten, maar dan is de prijsvraag wel gericht op de ontwikkelaar, dus dan laten we het aan de ontwikkelaar over. Zelf heb ik zoiets misschien moeten we het ook hier aan het dorp vragen. **Ja, wat ik ook begreep is dat er sprake is van een woonmatch, vanuit de Woonlinie.** Ja dat is van de Woonlinie, hier in Werkendam is dat gedaan en misschien ook in Hank, in de rode kamer denk ik. En ook bij de nieuwe Es in Sleeuwijk. Het principe is dat ze een lap grond hebben en ze hebben een aantal woningen die ze weg kunnen zetten. En dan gaan ze aan de mensen vragen die geïnteresseerd zijn, van ja, waarin wil jij wonen. Is dit een tweekaper of een hoekwoning bijvoorbeeld. En zij proberen daarin een match te vinden. Zo van ja, welke mensen hebben we en wij gaan kijken of dat weggezet krijgen. Maar ja dat is ook weer gedaan in de twee kernen, waar het volgens mij op zich sowieso al wel wat makkelijker zal zijn. Wellicht dat het in Dussen anders zal lopen. Maar ja het is wel meer vraaggericht bouwen, niet zoals in het verleden van ja dit is het en je kunt misschien nog een dak kapelletje wijzigen, maar hier blijft het bij. Mensen kunnen nu ook kiezen, voor de kleur van de stenen, dus meer dan alleen het type, je kan ook toevoegen aan de woning zelf toevoegen. Zoals in Sleeuwijk kan je bijvoorbeeld ook voor een kavelgrootte kiezen, binnen bepaalde grenzen want het moet natuurlijk wel passen voor iedereen. Maar dat is ook de lering geweest vanuit de crisis voor de gemeente, van je maak je bestemmingsplannen alsjeblieft niet te star, anders kan je je werk weer opnieuw gaan doen. **Ja zeker weten, want op het moment dat je met een bestemmingsplan bezig bent weet je niet precies wat er over 5 jaar zal gaan spelen en wat er kan veranderen in wat er nodig is. Verder heb ik alleen nog een vraag over de woningcorporaties, de prestatieafspraken die er gemaakt zijn. Zij hebben dus ook een aandeel in de zin van wat zij moeten bieden in huur en hoe zij dat oppakken.** Ja er staat in de woonvisie beschreven en dat is natuurlijk ook een taak van de woningcorporatie, dat zij moeten zorgen voor voldoende voorraad. De strategische voorraad van sociale huur. En daarin zullen ook afspraken gemaakt moeten worden, dat zij dat aanbod op peil zullen houden. De woningcorporaties verkopen een deel van hun bezit omdat zij moeten voldoen aan de financiële afdrachten aan het rijk. Om financieel gezond te blijven zijn ze daar toe genooddaakt. Dat begrijpen wij als gemeente, maar er zal wel gekeken moeten worden, blijft er voldoende voorraad over voor de doelgroepen. Daarin zal er met de woningcorporaties goed gekeken moeten worden om dat goed op peil te houden. **En dan ook op het gebied van de starter? Ik denk dat hierin wellicht het belang van woningcorporaties ergens anders ligt, misschien meer eigen belang?** Nou zij, hebben natuurlijk heel goed inzicht in wie er (actief) woningzoekende zijn, zij hebben inzicht in wie er bij hun staat ingeschreven. Bij ons het maar gissen hiernaar natuurlijk. Daarmee, kunnen zij wel beter analyseren in waarin zien wij een toename en wat is er nodig. Met name vanuit de corporaties werd gezegd dat er meer behoefte is voor dat 1 en twee persoons huishouden, dat wellicht soms ook een tijdelijke woning zoekt. Tuurlijk liggen hun belangen anders, maar aan de andere kant zijn ze nu ook door wetgeving meer gestuurd om zich echt bezig te houden met de sociale huurwoningen. Ik denk niet dat zij alleen kijken naar de starter. **Nog een vraag over de starterslening, in Woudrichem is het bijna op is dat in Werkendam ook zo?** Helaas wel. **Blijft dat ook zo?** Nou er is wel een discussie gaande. Er zijn sinds 2009 56 leningen verstrekt en wij zitten nu ook op het moment weer te wachten op aflossingen. Want de eerste drie jaar is de lening rente vrije. Maar inmiddels is het budget van het rijk en de provincie is op, dus de lening die wordt verstrekt is 100 % van de gemeente, dus daarmee gaat het budget ook sneller leeg. **Maar die lening komt uiteindelijk weer terug?** Ja op zich wel, dat wordt op zich wel terug gestort, maar het is natuurlijk

wel de vraag, kan je daarmee voldoende je fonds in stand houden. En het is natuurlijk onzeker wanneer die lening wordt terug gestort, dus op het moment dat het potje op is kan ik niet tegen een starter zeggen van ow ja over een maand wordt er weer wat afgelost, dus kom da maar weer terug, want dat weet je niet. Maar er een discussie met de raad of we inderdaad op nieuw geld moeten storten in het fonds of dat we zeggen van we sluiten het fonds nu en op het moment dat er bijvoorbeeld weer voor een ton in zit zetten we m weer tijdelijk open. Maar wat ik wel zie is dat de lening van max 25.000 euro volledig gebruikt werd in het verleden en dat nu niet het volledige bedrag wordt afgenomen of dat mensen er uiteindelijk geen gebruik meer van maken. Maar waar dat dan aan ligt, of ze ergens anders lenen of dat de woningen goedkoper zijn. Of wellicht is de starterslening zelf ongunstig? Qua rente ofzo. Dat mensen daarom een andere oplossing kiezen. Ik weet niet waar het aan ligt, maar ik zie er wel een verschil in, nu en in het verleden. Maar ik word nog wel regelmatig gebeld en ik zie dan nog wel een toename in het aantal aanvragen, wanneer we met een project naar buiten komen. Maar de starterslening is er gezet voor de starter in bestaande woningmarkt, om de doorstroming te bevorderen. Waarmee je dus ook de vorige eigenaars van een woning verlost. We wilden met de starterslening dus niet alleen het selecte groepje bereiken dat toevallig voor een nieuwbouw woning gaat.

Ik ben hiermee aan het einde van mijn vragen. Ik wil u hierbij bedanken voor uw tijd voor het interview en de informatie die ik hierdoor heb gekregen.

## Bijlage 91 : Interviews met respondenten

Plaats: Almkerk

Tijd: 19:30 – 20:00

Datum: 05-11-2015

Geïnterviewde: Machiel van der Stelt

Mag het gesprek worden opgenomen, mits het transcript wordt doorgestuurd: Ja

Kenmerken van de respondent:

- Thuiswonend
- In een relatie
- Werkende
- Lid van vrijwilligersvereniging

Je hebt aangegeven in Almkerk te wonen, hoe lang woon je al in dit dorp? Ik woon hier vanaf mijn geboorte. Daarnaast heb je aangegeven bij je ouders te wonen, heb je al plannen om het ouderlijk huis te verlaten? Ja, ik heb een huis gekocht in Almkerk en ga binnenkort het huis uit. Oke, je bent dus een bijna uitwonende respondent, wat bepaalde voor jou de keuze om in Almkerk te blijven wonen? De keuze is gemaakt omdat mijn familie en vrienden hier wonen. Oke, vrienden en familie, zijn er nog meer dingen waar bijvoorbeeld Almkerk voor staat en waarvan je zegt dat zou ik nergens anders terug kunnen vinden? Ja nee, ik heb eigenlijk niet verder gekeken, maar van mij hoeft dat ook niet. Ik zou sowieso niet in een ander dorp willen wonen. Als dat zou moeten zou ik wel naar de stad gaan. Je hebt aangegeven dat je in een relatie zit, ga je samenwonen? Ja. En wat waren voor haar de redenen om hier te gaan wonen? De keuze voor haar is ook eigenlijk afhankelijk geweest van de vriendengroep, ze komt hier niet vandaan, maar ze is in mijn vriendengroep terecht gekomen en kan heel goed met mijn vrienden opschieten en vooral met de vriendinnen. Oke, merkte je dan ook dat jouw verbondenheid met Almkerk sterker was dan haar verbondenheid met de plaats waar zij vandaan kwam? Ja zeker wel, en ik heb ook helemaal niets met Terheijden, daar komt mn vriendin vandaan, of met haar vrienden, dus daar heb ik erg veel geluk mee. Dit dorp biedt eigenlijk alles wat je wil, alles wat je nodig hebt in openbare voorzieningen? Ja nee, niet alles, het uitgaan en een keer een biertje gaan drinken is hier wel een probleem, maar goed dat is ook maar sporadisch. Maar dat dit mist zou jou niet overhalen om alsnog naar de stad te gaan dus? Nee absoluut niet. En hoe ervaart jouw vriendin dat? Je zei dat ze uit terheijden kwam, dichtbij Breda. Dat heeft natuurlijk veel meer te bieden als het op voorzieningen aan komt. Ja ze vind het wel heel erg spannend. Ze komt eigenlijk in een boerendorpje terecht en ja normaal kan ze natuurlijk zo wat gaan doen, vooral op zondag. Hier is op zondag natuurlijk de supermarkt niet eens open. Naast voorzieningen, merk je dat een omgeving zoals deze jou meer ligt dan de stad? De stad is natuurlijk voller en drukker. Ik ben wel iemand die van rust geniet, niet te druk, lekker in de buurt. Zie je dit gebied dan ook zien als de best of 'both worlds'? Ja zeker weten. Almkerk ligt toch bij veel in de buurt. Als je naar de stad moet sta je binnen 10 minuten in Gorinchem en in een half uurtje sta je in Breda of Utrecht, er zijn dus wel genoeg mogelijkheden om ergens heen te gaan. Oke, en je gaf aan binnenkort samen te gaan wonen, je hebt een woning gevonden, een koopwoning? Ja. En hoe is de zoektocht gegaan? Ben je pas gaan zoeken vanaf het moment dat je met partner samen was? Of ben je al eerder gaan zoeken? We zijn al twee en een half jaar samen. En we gaan in die nieuwbouwwijk wonen in Almkerk, ik had zelf al het idee om daar eerder te gaan wonen. Maar ja dat was financieel niet mogelijk. Ze zijn nu met de 2<sup>e</sup> fase bezig, maar ik wilde eigenlijk in de 1<sup>e</sup> fase gaan wonen, maar ja dat was in mn eentje niet mogelijk. Dus ja ik had het geluk dat wij samen graag een nieuwbouw woning willen. En dit was met zn tweeën dus goed mogelijk? Ja, dat was geen probleem. Dus je geeft aan dat de zoektocht met een partner makkelijker is. Ja zeker. Toen het op het moment dat jij niet kon kopen in de 1<sup>e</sup> fase, ben je toen nog op zoek gegaan naar andere mogelijkheden? Nee, ik heb niet verder gekeken. Ja nja ik heb

Funda in de gaten gehouden, maar ik wou wel heel graag een koopwoning. Dus daar ben ik op gaan wachten. En het scheelt dat ik het thuis nog prima naar mijn zin heb en goed met mijn ouders kan opschieten. En niet echt de drang had om het huis uit te gaan. **Ik wil ook graag kijken naar het algemene plaatje. Heb jij op dit moment het idee dat er voldoende kansen zijn voor iedere starter? Dan heb ik het over mensen die alleen de woningmarkt op gaan en mensen met een relatie, maar ook mensen met een lager inkomen.** Qua huur, daar heb ik geen ervaringen mee. Maar in de vriendengroep heb ik wel een paar vrienden die ook graag een koopwoning zouden willen, maar ja dat is voor hun niet haalbaar. **En zouden zij dan over wegen om te gaan huren?** Nee die zouden echt graag willen kopen. **In mijn gesprek met de gemeente kwam het idee van CPO naar boven, hiermee staat de gemeente er voor open dat starters of jongeren zelf met ideeën komen, een leegstand pand zelf aanpakken en zelf aan de slag gaan. Denk jij dat zoiets hier zou kunnen werken?** Ik denk van niet, ik denk dat het in een dorp niet echt zal werken. Ik denk dat er te weinig animo voor is. Ik ben bang dat er niet zoveel man zijn dit dat zullen gaan oppakken. Ik denk dat je dat je dat in een stad meer succes zou hebben. Je hebt in hier met minder mensen te maken. Ik zou het sowieso niet doen. **Denk je dat de wellicht negatieve kijk op de gemeente vanuit de burger hier een rol in speelt? Dat daardoor mensen minder snel iets dergelijks op zullen pakken?** Lastige vraag, ik ben sowieso niet echt betrokken bij de gemeente. Dus dat weet ik niet. **Oke, snap ik, maar daar op verder wel, heb jij het idee dat woningcorporaties en gemeenten voldoende steun bieden tijdens het kopen van een huis? Voor jou geldt dat natuurlijk de Woonlinie een belangrijke rol hierin speelde. Heb je het idee dat zij jou voldoende hebben geholpen tijdens het proces?** Ja zeker, ik ben er wel over te spreken. Het voordeel van dit project is ook dat je de woning helemaal zelf hebt kunnen samen stellen. Er was een rijtje goedkopere woningen en een rijtje duurdere woningen. Er werd hier wel goed ingespeeld op de starter. En je kon naar eigen wens je woning nog verbreden enzo. **En hoe verliep het contact met de Woonlinie?** Ja dit was vrij persoonlijk. Mathijs, de contactpersoon kan je mailen met vragen en hij was er op informatieavonden. Het was wel lekker om een aanspreekpunt te hebben in het project.

Plaats: Almkerk

Tijd: 19:00 – 19:15

Datum: 25-11-2015

Geïnterviewde: Tobias van Burgel

Mag het gesprek worden opgenomen, mits het transcript wordt doorgestuurd: Ja

Kenmerken van de respondent:

- Thuiswonend
- Werkende
- Lid van een kerkgemeenschap
- (ex) lid van voetbalvereniging

**Wat is je huidige woonplaats?** Ik woon in Dussen **Hoe lang woon je al in Dussen?** Heel mijn leven eigenlijk, 22 jaar dus. **Ben je lid vereniging en heeft dit invloed op de keuze om hier te blijven wonen of niet?** Ik ben jaren lid geweest van de voetbalvereniging in Almkerk, en dat zorgt er wel voor dat je meer mensen uit die omgeving leert kennen en ook erg vaak ziet. Dat is zeker een reden, om het makkelijker te maken om ergens te blijven wonen of misschien moeilijker om dan weg te gaan. **Wat is het aan het dorp wat je zo verbonden laat voelen of juist niet?** Ik voel me verbonden met Dussen in de zin dat ik er al heel mijn leven woon en ook dus ook vrienden en familie heb wonen. Maar dat zijn ook de enige redenen. Verder heb ik niet het idee dat Dussen iets heeft waardoor ik meer verbonden zou zijn met het dorp. **Wat mist het dorp?** Ik denk dat het dorp vrij weinig mist, er zijn sportverenigingen, winkels en er worden dingen georganiseerd, maar voor mij persoonlijk is het te klein en gebeurt er te weinig. Verder is het aantal van mijn leeftijd niet erg groot, wat het ook minder interessant maakt. **Waarom zou je er voor kiezen om hier wel of niet te blijven wonen?** Voor mij zou ik er niet voor kiezen

om in Dussen te blijven wonen. Ik zou liever in een iets groter dorp of richting de stad gaan om te wonen. Daar is meer te doen, meer mogelijkheden en ook meer opties om werk te zoeken. **Welke factoren zijn volgens jou van belang voor het kiezen van een woonplaats? (denk aan woon-werk afstand, vrienden etc)** Voor mij persoonlijk zijn dat woon-werk afstand, vrienden, beschikbaarheid van woonvoorzieningen, werkgelegenheid, leeftijdsgenoten, uitgaansgelegenheden, winkels en afstand tot familie. Ik wil graag alles zo dichtbij mogelijk hebben. **Heb jij het idee dat er voldoende kansen zijn voor iedere starter in de gemeente Werkendam en Woudrichem? Er kan hier onderscheid worden gemaakt in burgerlijke staat, inkomen, woonduur in de regio etc.** Qua werkgelegenheid iets minder, maar er wordt naar mijn idee genoeg nieuwbouw gebouwd waar ook starters voldoende kans maken als ze lang genoeg ingeschreven staan voor een huis. **De gemeente wil graag inspelen op de innovatie en creativiteit van de burger. Dit kan vorm krijgen door middel van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Dit zijn projecten waarin burgers zelf het heft in handen nemen en samen bijvoorbeeld een leegstaand pand ombouwen tot een woonlocatie. (Een wenselijk resultaat zou dan zijn dat verschillende leeftijdsgroepen samen zullen werken en uiteindelijk wonen, zodat zij ook (mantel)zorg voor elkaar kunnen dragen mocht dit nodig zijn). Zou iets dergelijks kunnen werken in deze regio denk je? En zou jij hier aan mee willen doen?** Persoonlijk zou ik eerder mensen die in dezelfde levensfase zitten als mezelf zoeken om zo iets mee te doen. Maar ik denk wel dat als er een groep mensen is die dit wil doen en als het mogelijk is een heel goed initiatief kan zijn. **Waar zou de slagingskans van een dergelijk project in jouw ogen verbeterd door kunnen worden?** Begeleiding vanuit de gemeente als het gaat om vergunningen en alles wat erbij komt kijken. Verder zou er een platform moeten zijn waar mensen die dit zien zitten met elkaar in contact kunnen komen. Ik heb alleen geen idee of dit al het geval is. **Wat zou jou tegenhouden of juist stimuleren om mee te doen aan zo een project?** Ik zou gestimuleerd worden door eventueel voordeel in kosten of de mensen die er eventueel komen wonen. Wat me tegen kan houden is dat zodra er een persoon is die afhaakt, het project misschien niet door kan gaan of duurder wordt.

#### **Interview uitwonende respondent**

Plaats: Utrecht

Tijd: 14:00 – 14:30

Datum: 28-11-2015

Geïnterviewde: Annabel Dijkema

Mag het gesprek worden opgenomen, mits het transcript wordt doorgestuurd: Ja

Kenmerken van de respondent:

- Uitwonend
- Vrijgezel
- Student
- (ex) lid van gymvereniging

**Waar woonde je voordat je ging studeren?** Mijn ouders zijn gescheiden, dus ik heb daarom in twee dorpen gewoond; Almkerk en Sleeuwijk. **Ah oke, en hoe lang heb je in deze dorpen gewoond?** Ongeveer 2,5 jaar. **Daarvoor heb ik met mijn beide ouders ongeveer 14 jaar in Dussen gewoond. In de tijd dat je binnen de gemeente Woudrichem of Werkendam woonde, ben je toen lid geweest van een vereniging (in welke vorm dan ook)?** Ja ik heb op de gym gezeten, op gymnastiekvereniging D.G.V. Dussen. **En maakte dit de keuze om buiten de regio te gaan wonen lastiger?** Nee hoor, dit was goed te combineren, het zorgde er wel voor dat ik nog wekelijks in de gemeente te vinden was. **Wat verklaard de keuze om buiten de regio te gaan wonen voor een studie? Was deze studie ook aan te reizen vanuit het dorp waarin je woonde?** Ja, het was wel aan te reizen, maar in de stad gaan wonen betekende wel minder reistijd. En ik was op zoek naar meer zelfstandigheid en een



nieuwe, spannendere leefomgeving. **Zou je zeggen dat je nog steeds een bepaalde verbondenheid voelt met de woonplaats waar je bent opgegroeid? Of in jouw geval misschien de regio, omdat je op meerdere plekken in de regio hebt gewoond?** Ja zeker, dat voelt nog steeds zo. **Wat verklaart deze verbondenheid voor jou?** Voor mij zijn dat verschillende factoren. Het zijn de mensen waarmee ik ben opgegroeid, vrienden van vroeger en familie. En een soort van jeugdsentiment bij de omgeving. Maar ook de verbondenheid door verschillende organisaties, ik kom bijvoorbeeld nog steeds erg graag in de Xnix in Nieuwendijk en ook op mijn oude gymvereniging, waar ik nu dan geen lid meer van ben. En natuurlijk ook de mooie natuur in de omgeving. **Zou je later weer terug keren naar deze regio?** Dat weet ik nu nog niet, maar het is wel mogelijk. **Heeft deze keuze te maken met het woningaanbod of is dit afhankelijk van andere factoren?** Vrijstaande woningen, bij voorkeur 'authentieke' panden in de polder, maken de streek aantrekkelijk om te wonen. Niet alleen om zelf in te wonen, maar ook omdat deze de streek aantrekkelijk en sfeervol maken. Dus als ik terug kom zou ik wel op zoek gaan naar dit soort woningen. **En welke andere factoren kunnen hier een rol in spelen?** Ook de ruimtelijke leefruimte en aanwezigheid van natuur zouden factoren kunnen voor mij zijn om weer naar de streek terug te keren. **Wat voor woning zou je graag willen mocht je terug keren naar deze regio?** Bij voorkeur klein, vrijstaand authentiek huis aan de rand van een dorp of in de polder. **Heb jij het idee dat er voldoende kansen zijn voor iedere\* starter in de gemeente Werkendam en Woudrichem?** Daarvoor ken ik de voorwaarden en mogelijkheden niet goed genoeg. **De gemeente wil graag inspelen op de innovatie en creativiteit van de burger. Dit kan vorm krijgen door middel van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Dit zijn projecten waarin burgers zelf het heft in handen nemen en samen bijvoorbeeld een leegstaand pand ombouwen tot een woonlocatie. (Een wenselijk resultaat zou dan zijn dat verschillende leeftijdsgroepen samen zullen werken en uiteindelijk wonen, zodat zij ook (mantel)zorg voor elkaar kunnen dragen mocht dit nodig zijn).** Goed idee! Het voorbeeld dat wordt genoemd lijkt mij ook een goed idee. Het streven naar mantelzorg is denk ik wel te idealistisch. **Zou iets dergelijks kunnen werken in deze regio? En zou jij hier aan mee willen doen mocht je terug keren naar deze regio?** Ja, als het laagdrempelig is, er veel ruimte is voor eigen inbreng van de deelnemers en de ambities niet te idealistisch zijn. **Waar zou de slagingskans van een dergelijk project in jouw ogen verbeterd door kunnen worden?** Goede voorwaarden: achterwacht, middelen ter stimulering (bijv. aantrekkelijke subsidie of gunstige financiële regeling, minder verplichtingen zoals vergunningen) **Wat zou jou tegenhouden of juist stimuleren om mee te doen aan zo een project?** Wat mij zou kunnen tegenhouden is de verplichting en de afhankelijkheid van anderen. Wat mij zou kunnen stimuleren is de mogelijkheid om pand op te knappen en te kunnen wonen in mogelijk mooi interessante woning en de samenwerking met andere mensen.

#### **Interview uitwonende respondent**

Plaats: Almkerk

Tijd: 19:30 – 20:00

Datum: 09-11-2015

Geïnterviewde: Harmen Brouwer

Mag het gesprek worden opgenomen, mits het transcript wordt doorgestuurd: Ja

Kenmerken van de respondent:

- Uitwonend
- Vrijgezel
- Werkende
- Lid van een kerkgemeenschap



Kan je iets vertellen over waar je vandaan komt en hoe je hier komt? Oorspronkelijk kom ik uit Rotterdam. Ik ben met mijn ouders hier gaan wonen in Nieuwendijk, toen ik 7 jaar was, daar heb ik een klein beetje wat van mee gekregen. We hebben ongeveer 10 jaar in Nieuwendijk gewoond, daarna in Dussen. Daar heb ik een tijd ingewoond, ik huurde een ruimte van mijn ouders en sinds ongeveer twee en een half jaar zit ik hier in de "Oude School" in Almkerk. Ligt de keuze om te switchen van dorp aan het dorp zelf, of aan het woningaanbod, omdat daar een geschikte woning was? Het aanbod was er, ik kende de vorige bewoner, die wilde het huis kwijt en wist dat in min of meer op zoek was. Die heeft mij toen benaderd, maar ik wist wel dat ik iets hier in de buurt wilde, omdat het een mooi gebied en je kent de mensen. Het is niet Nieuwendijk geworden, want omdat ik er gewoond heb weet ik dat het een beetje ons kent ons is. Wel heel erg mooi om te wonen, te vergelijken met Almkerk, maar op een of andere manier is er een soort onzichtbare grens, het zijn andere mensen die daar wonen. Almkerk kende ik al, vroeger van school. Dus zo is het gekomen. Dus daar lag je hart? Ja. Dat had ik vroeger nooit gedacht, want het was altijd Almkerk Nieuwendijk tegen elkaar en dat sloeg eigenlijk nergens op. Je bent lid van een kerkgenootschap hier, heeft dat invloed gehad op de keuze van de woonplaats? Ja wel een beetje. Want als ik ergens anders zou gaan wonen, zou dat weer een nieuwe gemeente inhouden. Maar ik heb er wel over nagedacht. Er was me een baan aangeboden, maar dat was zo ver weg. Ik zat daar toen tijdelijk en ik dacht ik ga daar eens verder kijken. Dat was in de buurt van Hellevoetsluis (Zuid Holland). Maar dat heb ik uiteindelijk niet gedaan. Waarom niet? Ik denk dat het een combinatie is geweest, je zit hier uiteindelijk toch wel handig, in het midden van alles, je kunt overal makkelijk naar toe. Niets is heel erg dichtbij, maar alles is wel rijdbaar. De ligging wordt over het algemeen wel als positief beschouwd, ondanks de mogelijk files enz. Dus als ik kijk wat jou bind aan deze woonplaats, dan zijn dat in de eerste plaats de mensen, dit dorp kan als toegankelijker beschouwen ten opzichte van Nieuwendijk? Ja dat denk ik wel, maar ik denk dat als ik daar zou wonen je ook met alles meedoet. Nee ik kan dit niet uit ervaring zeggen, het is meer een gevoel dat ik heb. Juist dat gevoel probeer ik onder woorden te krijgen, dat is natuurlijk van een aantal factoren afhankelijk. Welke factoren doen jou je verbonden voelen aan een plaats? Nou van Nieuwendijk weet ik dat er een hele hoop mensen in de bouw werken. Er zijn niet zo veel mensen die doen wat ik doe in de elektrotechniek of IT. Er zijn er wel een paar. Maar het is simpelweg een ander slag volk. Dat neem je toch mee in je overwegingen. Dussen is eigenlijk gelijk, maar ik heb nooit echt in Dussen gewoond, meer langs de dijk. Maar kijk bijvoorbeeld naar carnaval er is volgens mij niets tussen mensen uit Dussen en mensen uit Almkerk. Dussen en Hank wel weer heb ik het idee, maar in Hank zou ik niet willen wonen. Misschien ligt dat ook aan je kerkelijke achtergrond, daar is het rooms katholiek en jij bent protestant en die denkbeeldige lijn loopt er wel. Het zit in kleine dingen en misschien als ik er zou wonen zou het wel meevallen, maar ik ben zo; ik hou het bij wat ik ken. Als ik ergens anders heen zou gaan, dan denk ik dat ik meteen een eind verderop zou gaan, niet perse naar het buitenland of zo maar wel een stuk hier vandaan. Dan naar het stedelijke gebied? Nee dat niet perse maar wel hier uit de buurt, niet er vlak naast. Maar dat heb ik ook in mijn enquête gevraagd. Stel je had deze plek niet gevonden en je wilde weg uit het huis van je ouders, en als er geen ander huis beschikbaar was in jouw prijsklasse, was je dan waarschijnlijk vertrokken? Ja waarschijnlijk wel, Ik wacht vanuit mezelf altijd vrij lang af, de kans bestaat dat ik dan daar nog had gewoond. Maar als er niets beschikbaar was dan had ik misschien wat dichterbij mijn werk gewoond of precies in het midden. Dan zou ik uitgekomen zijn bij Leerdam of Hardinxveld, in die richting. Dat vind ik erg interessant, omdat ik bij heel veel mensen heb gemerkt dat je gevoelsmatig voorkeur hebt voor een bepaalde plek en ook al ligt het b.v. 5 kilometer uit elkaar, de voorkeur voor die plek bestaat en hoe je dat moet vastpinnen is heel moeilijk. Er spelen wel verschillende factoren een rol, bij de een is het voetbal en bij de ander is het de favoriete kroeg, het gevoel is dus ook persoonsafhankelijk. Ik zou ook kunnen vragen wat jij hier mist, om dat gevoel met het dorp nog sterker te maken. Eigenlijk is hier alles wel, maar wat ik hier mis is toch de sociale aansluiting. Ik doe wel mee, maar ik merk wel verschil tussen de meeste mensen die hier altijd hebben gewoond en familie hebben wonen en de import. Ik merk geen wij – hen mentaliteit, maar het is er simpelweg ze kennen elkaar en elkaars achtergrond. Je merkt dus dat het verschil maakt of je hier opgroeit of niet, wij hebben dank ook nog het nadeel dat je op een andere school zat dan de andere kinderen. Dan leer je ook her dorp anders kennen en duurt het wat langer voor je erin komt. Het is wel mooi dat het niet meedoen aan die activiteiten niet verandert hoe jij tegen het dorp aankijkt. Het deelnemen aan activiteiten heeft wel invloed, maar het hoeft dus niet perse. Dat maakt het gevoelsmatige karakter sterker, als je bijvoorbeeld lid

bent van de voetbalvereniging, kan je nog steeds ergens anders wonen, maar juist als je niet lid bent van verenigingen en je voelt je toch verbonden met het dorp dan is toch dat ongrijpbare gevoel. Zou je kunnen zeggen dat de specifieke kenmerken van de dorpen waar je bent opgegroeid, dat dat heeft gemaakt zoals je nu bent, hoe je tegen dingen aankijkt, jouw mentaliteit? Dat denk ik wel. Mijn ouders hebben daar natuurlijk ook aan meegewerkt, die hebben gekozen vanuit de stad voor deze regio. Je krijgt daardoor wel waardering voor het buitengebied. Het is niet heel erg ver van de grote steden, bijvoorbeeld Oost Groningen, maar je ziet wat er allemaal op het land gebeurt. Je krijgt meer waardering voor het boerenleven? Niet alleen het boerenleven, maar het buitenleven, ik ben natuurlijk een slecht voorbeeld, ik zit altijd binnen vanwege mijn IT werkzaamheden, maar vroeger zaten we altijd buiten en ik denk niet dat dat in de stad gauw gebeurt. Heel veel vraagstukken vanuit de politiek zijn tegenwoordig vaak gericht op de stedelijke gebieden, de grote bulken met inwoners, aan de ene kant is ook wel logisch maar aan de andere kant ook een beetje bekrompen, wat je nu verzint gaat niet werken voor dit deel van het land. Maar de ene hier schiet er tegen in het verweer en de andere zoekt andere oplossingen. Er zitten hier relatief veel ondernemers die hun eigen boontjes dan maar doppen. Je krijgt door hier te wonen wel een positievere kijk op mensen die hier wonen. En de algemene kijk op mensen? Hoe je met mensen omgaat ook? Het kan natuurlijk ook nadelig zijn, je hebt zoveel ruimte, je hoeft niet met iedereen rekening te houden. Maar ik denk dat er in de stad veel meer wordt uitgevreten, dat er daar dingen dan niet goed gaan. Ik denk dat individualisering in de stad meer leeft dan op het platteland. Ervaar jij dat ook zo? Ik zit zelf meestal binnen en heb werk achter een computer dus ik denk dat het voor mij persoonlijk niet zoveel uitmaakt, dat ik misschien in de stad wel meer interactie zou hebben omdat er meer mensen zijn. Omdat ik zelf niet naar de mensen hoeft toe te gaan. Hier heb je dat wel, maar dat werkt ook andersom. Als je hier naar de mensen toegaat heb je hier makkelijker contacten en als je een keer een slechte buur hebt, dan loop je er om heen, dat kan omdat er hier meer ruimte is. Jij bent vrijgezel, of je hebt in ieder geval zelf een woning moeten zoeken. Ik denk dat het voor alleenstaanden moeilijker is een woning te vinden, of te financieren, dan voor een stel. Heb jij hier moeite mee gehad tijdens je zoektocht? Helemaal niet. De mensen zeggen wel dat ik een uitzondering ben, maar volgens mij zijn er wel meer die geen problemen hebben gehad. Ik heb natuurlijk wel de tijd gehad om te sparen, dus een hypotheek was geen probleem. Ik doe dat eigenlijk met alles, dat ik eerst iets opzij leg, en dan als de mogelijkheid zich voordoet dat ik dan ook gelijk iets kan doen. Daarbij moet dan wel gezegd dat jij er financieel wat beter voorstaat omdat je een goede baan hebt en hebt kunnen sparen er zijn natuurlijk ook mensen die er wat dat betreft zwakker voorstaan, iemand die bijvoorbeeld loodgieter is, zou moeite kunnen hebben een hypotheek te krijgen en als je dan ook nog in je eentje bent. Ik denk dat dat vooral komt door de woningmarkt, dat er teveel dure woningen zijn. De gemeenten willen graag, zoals omschreven staat in de nieuwe woonvisie, die ze aan het afronden zijn, zij willen heel graag ingaan op nieuwe innovatieve ideeën, een "CPO" project, dat starters zelf, mensen die alleenstaand de woningmarkt opgaan, een mogelijkheid krijgen zelf een woning te creëren, dat heet collectief particulier opdrachtgeverschap. Dat je zelf een project aanpakt en gaat daarmee iets gaat opbouwen. Dus iets voor jezelf, daar kan je je eigen tijd en energie insteken, maar daardoor dus minder geld kost. Dat bied je kansen om uiteindelijk tot een eigen woning te komen. Hoe verschilt dat van andere mensen die een eigen huis gaan bouwen, ze gaan samen een appartementencomplex bouwen? Ja eigenlijk wel. Ik vind het fantastisch dat ze daar mee bezig zijn, het is natuurlijk prachtig dat burgers zelf samen iets aanpakken, het moet natuurlijk nog enorm gestimuleerd worden, maar het is bijvoorbeeld dat je met 5 vrienden, het hoeven natuurlijk geen vrienden te zijn, het kunnen ook 5 willekeurige andere starters zijn, dat je samen de tijd en moeite ergens insteekt, waarbij ieder zijn eigen kennis en vaardigheid meebrengt, om dan bijvoorbeeld een leegstaand pand dat opgevuld moet worden, daar de mogelijkheid krijgt iets voor jezelf op te bouwen. Jij hebt natuurlijk al een eigen woning, maar denk jij zoiets hier zal gaan werken? Het zou kunnen werken, ik ben zelf helemaal geen bouwer. Dat klopt, maar het leuke is dat, jij hebt bijvoorbeeld veel verstand van computerzaken, zodat je bijvoorbeeld daarmee heel veel kan regelen, in dingen onderzoeken of iets werkt, of dingen regelen en een ander is weer beter in timmeren, zo kan je als verschillende partijen elkaar aanvullen die dus samen een team vormen. Ja ik denk dat wel kan werken, het is eigenlijk net als een ander project, waarbij verschillende mensen samenwerken. Je moet natuurlijk wel goed met elkaar kunnen omgaan en oppassen dat de een niet alles doet en de ander bijna niets. Je moet allemaal wel gelijkwaardig bijdragen. Ik denk wel dat het voordelen heeft, het

is natuurlijk anders wanneer je door de gemeente door een club iets laat neerzetten waarvan je niet eens weet of er mensen in komen. Dat is ook een beetje de achterliggende reden, er worden heel veel starterswoningen gebouwd, maar die zijn niet voor iedereen bereikbaar. Op een bepaald moment moet er een gat worden opgevuld van een bepaalde leeftijd, deze mensen willen graag zelfstandig gaan wonen, maar kunnen hier niets vinden dat bereikbaar voor hen is en trekken vervolgens bijvoorbeeld naar de stad waar de woningen veel betaalbaarder zijn. Waarom heb je keuze voor een koophuis gemaakt? Dat is een beetje mijn karakter, ik koop het liefste alles zelf, ik heb bijvoorbeeld ook geen leaseauto, ik wil het graag zelf bezitten. Dan als laatste vraag, denk jij dat er voor iedere starter voldoende kansen zijn in deze regio? Dus voor de starter die als stel de woningmarkt opgaat en voor diegene die als alleenstaand de woningmarkt opgaat met verschillende inkomens en wat leeftijd betreft zo boven de 22. Ik denk van wel, voor alle mensen die ik ken is dat wel zo. Ik ken eigenlijk ook geen mensen die thuis problemen hebben en daarom direct weg willen. Degenen die ik ken, kunnen rustig gaan verzinnen wat ze willen doen en als ze nog niet voldoende geld hebben sparen ze wat langer en wachten ze tot er iets beschikbaar komt. Maar ik moet zeggen ik heb in het verleden wel ingeschreven gestaan bij de overkoepelende organisatie van de woningverenigingen, maar daar kwam toen inderdaad niet zoveel uit en je moet er heel lang voor ingeschreven staan om in aanmerking te komen. Dus uiteindelijk ben ik er gewoon mee gestopt.

## Bijlage 92: Interviews met woningcorporaties

Woonservice Meander

Plaats: Werkendam

Tijd: 08:30 – 09:30

Datum: 13-11-1015

Geïnterviewde: Ivo Brans

Mag het gesprek worden opgenomen, mits het transcript wordt doorgestuurd: Ja

Ik ben Ivo Brans, inmiddels drie jaar werkzaam bij Woonservice Meander. Hierbinnen ben ik nu coördinator klantencontacten. Hierin klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn. Klanten in de breedste zin van het woord, de bestaande klanten (huurders) en de toekomstige klanten (woningzoekenden) **Vorige week heb ik een gesprek gehad met woonstichting Land van Altena, zij gaven toen ook al dat er nu sprake is van een overkoepelende organisatie, Woongaard. Wat voor veranderingen merken jullie daarin?** Voor die tijd was het ook alles in één, voor Woongaard was het wonen in Altena en vorig jaar zijn er dan vier regio's, waaronder wij samengegaan in Woongaard. Er is dus een enorme schaalvergroting opgetreden. Wat wij daar concreet van merken is een afname van de zoektijd. Mensen vinden iets sneller een woning. Omdat het gebied waar ze terecht kunnen veel groter is. **Merk je dan ook dat mensen sneller de keus maken om in een andere woonplaats te gaan wonen?** Dat is wel een voorzichtige conclusie die je kunt trekken, er zijn alleen geen harde cijfers van. Het systeem draait nu een jaar en dat is te kort om daar zulke conclusies uit te trekken. Wij zelf merken bijvoorbeeld wel dat we meer mensen krijgen vanuit Gorinchem, wat voor die tijd eigenlijk niet zo was. Want dan moesten de mensen uit Gorinchem zich in twee regio's inschrijven. Maar daarin zien wij wel een kleine toename. Wij kunnen natuurlijk niet zien wat er vanuit hier bijvoorbeeld naar Gorinchem gaat. Dat kunnen die corporaties weer bevestigen. Dus deze twee punten vallen ons op en daarmee hopen wij ook dat het aantal urgenties zal afnemen. Want nu is het gebied zo groot dat je eigenlijk geen urgentie meer zou moeten hebben. Er nu zijn er 15 corporaties waar ze terecht kunnen. **Ik focus mij natuurlijk voornamelijk op de starter, hoe kijken jullie als woningcorporatie aan tegen het zogenoemde probleem van de starter?** Nja je zegt het zelf al, het zogenoemde probleem. Persoonlijk denk ik dat het probleem niet zo groot als men altijd roept, als we kijken naar wat Meander de afgelopen jaren heeft gedaan is er veel voor starters gedaan. Daaruit kan je dan wel weer opmaken dat er een vraag en aanbod probleem was. De laatste paar jaar hebben wij niet meer specifiek voor starters gebouwd, maar dat blijft wel een taak die blijft liggen. **Maar jullie mogen in principe niet meer bouwen toch?** Nee tenzij er geen andere partij is die het kan doen, maar dan komt zo'n verzoek vanuit de gemeente bij ons terecht. Waar we wel in de laatste jaren, in de periode 2007 tot 2010 heeft meander best veel gebouwd, ook veel starters, en dan ook in samenspraak met de gemeenten, over waar moet zo'n woning aan voldoen, qua kubieke meters, prijs, parkeerplaatsen etc. maar dat zijn met name koopwoningen geweest, huurwoningen zijn heel weinig gebouwd. We hebben koopvoordeelwoningen geïntroduceerd een paar jaar geleden, woningen met een bepaalde korting. Maar door de crisis worden ze niet meer gesloopt, er was ook geen vraag meer voor de woningen die we daar in eerste instantie nieuw wilde bouwen, dus we moesten het doen met de woningen die er staan en die zijn toen voor een zacht prijsje weggegaan. **Ja en dat is waar in mijn ogen de nieuwe woonvisie naar toe wil, meer innovativiteit en creativiteit en dat ook starters zelf het initiatief nemen om iets op te zetten. En dat een dergelijke woning, zoals een kluskoopwoning daar heel goed in past. Ondanks dat het aangeboden vanuit de corporatie en dat ze dus niet zelf met het idee komen. Merken jullie ook dat het goed liep in Eethen?** Ja, had ik zelf niet verwacht. Ik ken het gebied zelf niet zo heel goed, want ja, net als in Werkendam werden er ineens 32 koopwoningen in één klap aangeboden, dat leek mij niet slim, maar dat was meteen allemaal weg. En dat was met die woningen in Eethen ook. Dat waren er niet zoveel natuurlijk, maar ja wie wil er nou in Eethen wonen (er zijn nauwelijks voorzieningen), maar schijnbaar zijn ze er wel. **Ja wat ik zelf ook in mijn onderzoek zie is dat mensen verbonden zijn aan hun eigen dorp, eethen zit echter niet in**

mijn onderzoek. Maar dat mensen hun eigen woonplaats als favoriete woonplaats zien. En dat er dus altijd mensen in een woonplaats op zoek zijn naar een woning in die plaats. Maar goed dat in Eethen is vergelijkbaar met CPO, denk je dat zoiets hier ook zou kunnen werken? Dat dit dus dan wel vanuit de burger zelf komt, niet perse de starter, maar kan ook een combinatie van leeftijden zijn, zodat ze zorg voor elkaar kunnen dragen. Ik denk het wel, zou niet weten waarom niet. Ik heb echter een aantal CPO gevolgd, waaronder in Breda, maar daar verzanden ze allemaal en dat heeft volgens mij meer met de rol van de gemeente te maken, dan met de mensen zelf. Wat ik bij de drie projecten in Breda heb gezien bijvoorbeeld, de gemeente gaat zulke rare eisen stellen aan het project, dat het bijna niet te doen is en dat mensen dan ook afhaken. Mensen worden aan de ene kant gelokt, van je mag zelf een woning bouwen, van daar heb je een stukje grond, er mogen 7 woningen op komen. Dan komen die mensen, hebben ze allemaal ideeën en dan gaat de gemeente allemaal eisen stellen aan lengtes, aan hoogtes aan dakkapellen. Dat het op een gegeven moment bijna niet meer te doen is. En ja daar zijn twee projecten door verzand. Één project zijn ze uiteindelijk zes jaar mee bezig geweest. En ik ken iemand die in dat project een huis heeft gekocht en gaf aan dat ook de banken moeilijk doen. Als de banken het woord CPO horen dan doen ze moeilijk over het verstrekken van een hypotheek, hoe dat precies zit weet ik niet, want daar ben ik niet in thuis. **Ja dat is dan ook wat ik bij de gemeente wil aankaarten. Jullie verwachten meer van de burger, meer initiatief. Maar dan moet alles wel duidelijk worden gemaakt aan de burger, dat die mogelijkheid er is en dat zij steun zullen leveren.** Ja precies, ik denk dat CPO echt wel een oplossing kan zijn, maar dan moet de gemeente niet teveel eisen stellen of water bij de wijn doen op een aantal punten. **En zien jullie daar zelf ook een rol in, als woningcorporatie?** Ja ik denk dat wij daar wel een rol in kunnen spelen, maar dan als het gaat om het adviseren, het ondersteunen bij het ontwikkelen van zo'n bouwproject, misschien ook wel financieel, hoewel dat misschien ook wel niet meer mag en dat dat lastig wordt. Ik kan me voorstellen dat bepaalde partijen garantie willen hebben. Je zou ook kunnen zeggen van wij bouwen zo'n project, we schieten het voor en dat mensen het dan van ons lenen in plaats van een bank. Of hulp in het uittekenen van de woningplattegronden of lering omtrent energiezuinigheid. **Ja en welke rol jullie wel of niet willen vervullen is wellicht vrij aan de burger zelf. Als verschillende partijen daarin willen ondersteunen, dan zou iets dergelijks ook daadwerkelijk van grond kunnen komen. Maar even terug naar de nieuwe woonvisie. Ik begreep dat er nog geen duidelijke prestatieafspraken zijn, maar dat er wel richtlijnen zijn en ideeën zijn. Is dit misschien al duidelijker op dit moment? Wat zijn de mogelijke afspraken?** Nee in principe niet. Van oudsher hebben we goede banden met de gemeenten. Voor de prestatieafspraken, hadden wij al afspraken op papier zijn. Maar die kaders waren heel ruim en dat blijft in de nieuwe ontwikkelingen ook zo. We hebben wel even geworsteld, van ja wat gaat de gemeente doen na zo'n huisvestingverordening. Gaan ze ons meer aan banden leggen? Of komt er juist helemaal niet, dat we vrij worden gelaten. Er verandert eigenlijk niets aan de oude situatie. We krijgen taken om iets te doen en je hebt je ruimte om dat op en in te vullen. Je ziet dat de gemeenten wat minder gereguleerd zijn en dat ze zeggen van joh, jij hebt de expertise regel het maar. Dit geldt dan voor de bediening van de huurmarkt. De koopmarkt, daar bemoeien we ons niet zozeer mee. **Terwijl jullie eerst wel een rol speelde op de koopmarkt.** Ja, maar dat had ook een reden, vaak werden er koopwoningen gebouwd om met de winst andere financieringen rond te krijgen, voor bijvoorbeeld huurwoningen. **Oke, maar we kunnen stellen, jullie worden vrij los gelaten door de gemeente. Dit komt natuurlijk ook tot uiting in de woonvisie, de samenwerking van alle partijen.** Ja dat is in die zin vrij uniek. Er is hier ook gelijk in gezet op de aankomende fusie, waarin de gemeenten samen zullen gaan. **Wordt er na deze fusie nog wel gekeken naar elk dorp op zich? Is het geen risico dat dit onderscheid dan niet meer wordt gemaakt?** Nee dat denk ik niet. En zeker niet met de huidige woonvisie, waar is ingestoken op de sociale structuur van het dorp. Er is goed gekeken naar de demografische ontwikkeling van elk dorp en wat is er daarin te verwachten voor zo'n dorp. Ik ben er zeker van dat ieder dorp zijn identiteit behoudt. Dat betekent niet dat de nadruk misschien meer zal liggen dan op de ander, maar dat gebeurt nu natuurlijk ook al. **Dan wil ik graag nog even verder gaan op de projecten in Andel en Rijswijk. Jullie benoemen in jullie jaarverslag dat woningen bereikbaar moeten zijn voor de doelgroep die niet geschikt is voor sociale huur maar ook niet in aanmerking komt voor een koopwoning, daarmee bedoelen jullie misschien ook wel de starter?** Nee, niet zozeer. Dan heb je het over mensen met een inkomen tussen de 34.911 en de 40.000 euro. Dat is een groep waarvan de overheid zegt die mag je niet meer bedienen, want die moeten maar gaan kopen. Maar de ervaring is dat die mensen over het algemeen niet kunnen kopen omdat

hun inkomen te laag is om een hypotheek te krijgen. Dat verschilt natuurlijk in Nederland, want huizen niet overall even duur. **Maar zo'n inkomen geldt natuurlijk ook voor de starter in zijn of haar beginfase.** Ja als ze met z'n tweeën zijn wel. Maar de starters die ik tegenkom die in hun eentje willen gaan huren zijn vaak wel geschikt voor huurwoningen. De jongeren die hier komen, vaak met een leeftijd van 25/26 jaar zitten met hun inkomen rond de 25.000 euro. **Er wordt vaak gesproken inderdaad over starters in een koppel. Maar de alleenstaande starter, die wel geschikt is voor huurwoningen, is niet altijd op zoek naar een eengezinswoning, maar wellicht naar een kleinere/tijdelijke woning. Dat aanbod is in mijn ogen klein, denkt u niet dat daar ook een markt voor is?** Nee in dit gebied denk ik niet. Als ik kijk naar onze woningvoorraad en kijk naar de woningen die slecht verhuren, zijn dat de woningen die jij nu noemt. Ik denk dat het te maken heeft met de structuur van deze regio en de mensen. En dat de mensen hier meer zoiets hebben van je moet een groot huis hebben met veel grond. Eengezinswoningen zijn we altijd zo kwijt. Ik denk ook dat het probleem meer zit in de betaalbaarheid van de woning in plaats van de grootte van de woning. Ik denk dat als ik hier een appartementencomplex zal bouwen, zoals ze bijvoorbeeld in Breda ook staan, die raken we aan de straatstenen niet kwijt. De kleine appartementjes die we hebben, verhuren we ook wel, maar het animo is een stuk minder. **Ik heb nog één vraag over mijn eigen onderzoek en de resultaten. Wat mij opviel hierin is dat de wens onder de jongeren om hier te blijven wonen vrij groot is. En daarbij hoorde ik dat het onderwerp krimp voor deze regio ook wel van de baan is. Merken jullie dat zelf ook zo?** Ja klopt, zeker voor Werkendam en Sleeuwijk, merken wij dat jongeren willen blijven. En ik denk dat dat voor het hele gebied geldt, maar dan ga ik af op wat een ander zegt. Want wij hebben bijvoorbeeld in Woudrichem heel weinig woningen en wij hebben daarnaast veel seniorenwoningen, want dat is onze grootste doelgroep. Maar we zien inderdaad wel dat mensen heel erg verbonden zijn aan deze plaats en dat ze er graag willen blijven wonen. En dan het liefst nog in hun eigen dorp waar ze geboren zijn. **Oke, dank u wel. Dit waren mijn vragen en ik wil u bij deze bedanken voor uw tijd en antwoorden.**

#### **Woonstichting Land van Altena**

Plaats: Nieuwendijk

Tijd: 10:15 - 11:15

Datum: 06-11-2015

Geïnterviewde: Kees Biesheuvel

Mag het gesprek worden opgenomen, mits het transcript wordt doorgestuurd: Ja

**Allereerst vraag, hoe kijken jullie als woningbouwcorporatie tegen het probleem van de starter?** Dat valt eigenlijk reuze mee. Vroeger waren de starters een probleem maar dat ervaren nu eigenlijk niet meer. Dat komt omdat we tegenwoordig een zoekstelsel hebben dat over een groot gebied om te wonen gaat. (sta jezelf misschien ook ingeschreven? **Nee, ik wilde het wel doen, maar de wachttijd is 4 jaar.**) Dat is heel relatief 4 jaar, vandaar dat ik dit vraag. In principe is het ingewikkelde van starters, wanneer start een starter? Dat is belangrijkste vraag. Starters zijn tegenwoordig veel meer berekenend dan 10 jaar geleden. Toen kreeg men verkering en als het dan serieus was dan gingen ze zich nog eens inschrijven. Dat is nu niet meer, mijn dochter staat bijvoorbeeld al heel lang ingeschreven, gewoon voor de zekerheid. Als die vandaag iets wil, dan heeft ze het ook vrij snel. Dus de wachttijd, in ons zoekstelsel doen wij 2 dingen meten, de wachttijd en de zoek tijd. Dat maakt een enorm verschil. We kunnen zien dat iemand al 3 jaar ingeschreven staat en niet zoekt, dus niet actief op woningen reageert, daar heb je 4 jaar voor, maar als je de echte zoekers gaat bekijken, dus het hangt een beetje van de starter af, dus vanaf het moment dat je echt zoekt, merken wij dat het niet mee zo'n daverend probleem is, dat wil zeggen wij kregen vroeger veel meer klachten dan nu.

De starter is natuurlijk een heel breed begrip dat kunnen alleenstaanden zijn en ook koppels zijn, is het woningaanbod dan ook direct geschikt voor iedere starter? Nee, want het zijn natuurlijk meestal eengezinswoningen natuurlijk. Als een alleenstaande op zoek is naar een woning kan dat dan? Ja, sterker nog als je tegenwoordig met z'n tweeën inschrijft loop je kans dat je nooit een woning krijgt, want er is tegenwoordig een inkomensgrens die behoorlijk hoog ligt, dus wat doen mensen, die schijven zich allemaal alleen in, anders kom je helemaal niet in aanmerking. Dat is heel slim, maar dan loop je uiteindelijk tegen het probleem van scheef wonen aan. Ja. Is dat dan niet iets wat jullie liever willen voorkomen? Jawel, maar dat hebben we niet in de hand. Je weet nooit hoe een starter doorgroeit. Je kunt een briljante carrière in de toekomst krijgen, voor hetzelfde wordt het niets. Dus dat is het ingewikkelde tegenwoordig. Starters hebben vaak de eigenschap, die proberen het uit, die willen dan op zichzelf gaan wonen of samen gaan wonen, prima dat kan, mensen koppelen dat heel erg aan het verwachtingen van dat moment. Als starters dan aan een huurwoning komen, merken jullie dan dat dat voor een tijdelijk moment is, een aantal jaren? Hoe bedoel je? Ik heb zelf een enquête onder starters gehouden en ik merk dat de voorkeur naar een koopwoning uitgaat, omdat ze daar in kunnen investeren, maar merken jullie dat dan ook? De huurwoningen gaan er wel uit, maar is dat dan voor een korte periode voor die starters? Je hebt 2 categorieën. Je mensen die een perspectief hebben en als je de financiële mogelijkheid hebt om je breed te oriënteren en als je een fatsoenlijk salaris hebt, dan zullen de meeste mensen zeggen; ik koop liever, maar mensen gaan dat dan uitzoeken en dan blijkt het niet voor iedereen weggelegd. Wij zijn er ook vooral voor de mensen die dat niet kunnen. Het is ongelooflijk individueel. Wij hebben ook wel eens iemand gehad die was zoals men zegt zo arm als een kerkrat, maar die kreeg na een half jaar een rijke vriend. Zo simpel kan het gaan. Je kunt het niet voorzien. Nee, eigenlijk is alles wat je op de woningmarkt doet een gok, Jij kunt nu bijvoorbeeld wel in Almkerk willen komen wonen, maar als je straks in Maastricht een baan krijgt heeft dat weinig zin en aan een koopwoning zit je dan vast. Die kan je natuurlijk ook wel weer verkopen, maar dat is veel meer gedoe. Dat merk ik ook de reactie van mijn respondenten, huur heeft in de eerste instantie de voorkeur, omdat het zo wisselend is hoe de toekomst er uit gaat zien. Je merkt dat het echt periode gebonden is; tot mijn dertigste wil ik nergens aan vast zitten en daarna kijk ik wel verder. Hebben jullie ook belang bij de huisvesting van starters? Wij hebben geen woningen die leegstaan. Jullie focus is niet echt gericht op starters. Jullie hebben woningen en willen niet dat die leeg staan. Klopt, je hebt te maken met ouderen, die stromen dan door naar bejaardenwoningen ( dat is een behoorlijk vijver) en je hebt te maken met de groep starters, die b.v. vanuit hun ouderlijk huis of vanuit hun studie, zelfstandig willen gaan wonen, dat zijn onze hoofdcategorieën en je hebt een kleine groep die wil verhuizen b.v. omdat ze hier werk hebben of een vriendin. En we hebben er een nieuwe vijver bij gekregen, dat zijn mensen die vroeger in instellingen zaten maar door het overheidsbeleid waarbij de instellingen worden gesloten, zelfstandig moeten gaan wonen, mensen die je bij wijs van spreken moet uitleggen hoe stofzuigers werken, zulke dingen komen steeds vaker voor. Dat je een categorie mensen krijgt die met moeite heeft met zelfstandig wonen. Dus een groep die veel zorg nodig heeft en begeleid moet worden. Merk hier uit wel dat jullie sterk verbonden zijn met je huurders. Dat is het voordeel van kleinschalig. Bij deze mensen kom je makkelijk binnen gestiefeld maar er is ook een categorie die je nooit ziet, of alleen ziet als er iets aan de woning gedaan moet worden. Ik heb ook een gesprek gehad met de Gemeente; Jan van Soest en Werkendam: Rianne de Graaf. Dat zijn degene die bezig zijn met starters en woonvisie. Zij zijn dus bezig met de nieuwe woonvisie en ik begreep daar dat jullie daar ook een rol in hebben, wat is jullie specifieke rol daarin? Wij hebben meegedaan aan de totstandkoming en meebetaald aan de woonvisie en zijn daarin eigenlijk best een belangrijke partij als corporatie van de Gemeente en het is aan de corporaties te danken dat er nu een streek woonvisie is gemaakt. Vroeger had elke Gemeente zijn eigen ding. Dus wij hebben er heel lang gestreefd naar een als woningcorporaties eens bij elkaar te gaan zitten. Een simpel voorbeeld van zo'n streekvisie Almkerk en Nieuwendijk, of Sleeuwijk en Woudrichem. Als je als woningvereniging heel veel doet dan kan je elkaar in de weg gaan zitten. Het is veel beter om de dingen goed op elkaar aan te laten sluiten. Dus wij hebben daar een actieve rol in. Wat zijn voor jullie daarin de uitkomsten? Het is een erg leuke woonvisie. Hij is heel anders. De oude visies gingen altijd over aantallen woningen en deze gaat over hoe is onze streek samengesteld. Wie woont er. We hebben geconcludeerd dat er veel te veel eengezinswoningen hebben hier. En er worden ook nieuwe inzichten gegeven, want 5 jaar geleden werd er nog krimp voorspelt, maar daar is nu niet echt meer



sprake van. Ik begreep dat er in de woonvisie ook in wordt gespeeld op de identiteit, er moet niet alleen maar gekeken worden naar aantallen woningen, maar ook kijken naar waar en waarom. Ja maar dat is wel heel weerbarstig, het wekt het idee bij mensen dat er gekeken wordt naar de identiteit van een persoon en of die persoon bij die buurt past. Dat kunnen wij natuurlijk niet voor elkaar krijgen. Ik heb op verschillende manieren proberen de verbondenheid met een plaats in kaart te brengen, maar uiteindelijk in interviews blijkt toch dat het echt om een gevoel gaat en dat is niet vast te pakken. Maar even verder ingaand op de woonvisie, er zijn nog geen duidelijke prestatieafspraken, weet u welke geen richting ze op kunnen gaan? Geen flauw idee. Als de woonvisie vastgesteld is door de raad zullen we prestatieafspraken gaan maken. Er is ook een nieuwe woningwet die van invloed is. Wij hebben een bepaald bod uitgebracht, dat mag, maar dat is ook heel erg vaag. Maar dan is ook de vraag, hoe concreet kun je zijn. Maar jullie werken dus wel nauw samen met de gemeente, wat zijn nu de verwachtingen naar elkaar? Wat je nu ziet is dat de gemeente meer betrokken zijn, eerst lag het belang van de gemeente heel erg bij het zelf grond verkopen. Ze zijn nu meer betrokken bij de volkshuisvesting. Wat nu bijvoorbeeld ook zo is, is dat de huurdersverenigingen bij de prestatieafspraken betrokken moeten worden, die zullen daarin nu ook een rol in gaan spelen. Wat mij ook opviel is dat er meer ruimte zal gaan komen voor innovatieve ideeën van de burger. Maar mijn vraag is daarin wel, hoe moet de burger weten dat dit van ze verwacht wordt? Ja, de burger is natuurlijk ook wantrouwend richting gemeenten, ze zullen dan eerder denken van owja verplicht inspraak rondje en zullen echt niet zomaar met ideeën komen. En dan is natuurlijk ook de vraag hoe kan je als organisatie hierbij helpen. Maar hoe kom je aan mensen die dat willen. De Xinix, daar zijn wij beheerder van, is hierin bijvoorbeeld wel een verband, vanuit daar zou je ook in kunnen spelen op de burger. Ja de Xinix kwam ook naar voren in jullie ondernemingsplan. Wat ik zelf heel belangrijk vind is dat er goed ingespeeld wordt op de jongeren en wat zij willen. De jongeren houden een gebied natuurlijk wel vitaal. Ze hier houden hoeft niet alleen door woningaanbod, maar ook door voorzieningen. Ja maar dat is wel ingewikkeld. Hoe krijg je die jongeren te pakken. Xinix zou hier wel een goede optie voor zijn. Ja ik denk dat het wel heel goed is om door jongeren andere jongeren te bereiken. In het ondernemingsplan 2011 – 2014 worden een aantal speerpunten benoemd. Onder andere: In een markt die wordt gekenmerkt door vergrijzing en ontgroening, bieden we passende huisvesting aan. We zien dat er op dit moment in de beide gemeenten voldoende betaalbare en geschikte woningen zijn voor onze aandachtsgroep. Onze strategie is dan ook voor al onze kernen gericht op het doorexploiteren van onze bestaande woningvoorraad. We monitoren de vraag en daar waar nodig passen we onze woningvoorraad aan met speciale aandacht voor senioren en starters op de woningmarkt. Hoe is dit vertaald naar concrete stappen? We hebben een paar rare ontdekkingen gedaan in de tijd, we hebben ontdekt dat mensen scheefwonen, ik denk dat in ons bezit minstens een kwart scheef woont. Dus we hebben gezegd van je we hebben te veel woningen, in een kwart van de woningen zitten mensen die er eigenlijk niet in thuis horen. Dus we hebben bepaald dat we in ieder geval geen eengezinswoningen meer gaan bouwen in de huursfeer. En we zijn gaan verkopen. Wat weer andere dingen mogelijk maakte; In Nieuwendijk bouwen wij de Westerhei, dat loop ook als een tierelier. Er werd namelijk in Nieuwendijk al tien jaar niet meer gebouwd. Maar nu mogen we natuurlijk niet meer bouwen, maar dit mogen we dan nog afmaken. Maar ook daar zitten we weer eengezinswoningen te bouwen. Ja en wat ik me dan wel afvraag waarom wordt er dan niets gebouwd voor die alleenstaande starter die zich niet op tijd heeft ingeschreven. In de huur. Ja maar dat ligt dan wel aan die starter zelf, waarom schrijft die zich niet in. Klopt, maar dan kom je in een eengezinswoning, eigenlijk te groot voor iemand die alleen is. Ja maar dat geldt niet voor alle woningen, kijk maar naar Almkerk bijvoorbeeld de Graaf van Hornestraat. Dat zijn hele kleine woningen. En dat zit je ook qua huur ook laag. Ja maar is dat aanbod voldoende voor alle starter hier. Ja daar begon ik mee, de starters moeten zich wel laten kennen; inschrijven. Ja en dat is dan wel het probleem, een jongere van 20 jaar oud denkt daar nog niet echt over na. Ja maar het blijft wel dat je je in eerste instantie gewoon moet inschrijven, ongeacht wanneer. Het voordeel van Woongaard is dat je gebied veel groter is, je kan je overal voor inschrijven. Vroeger kwam je Almkerk amper uit. Als je ergens niet vandaan kwam kregen andere die daar wel vandaan kwamen voorrang. Een groot voordeel is dat je uit kan snorren; is Gorinchem ook wat. Je zit niet vast aan je dorp. Er zijn ook mensen die het niet naar hun zin hebben in hun dorp. Ja klopt, dat kan ook. En ja, m'n volgende vraag; zien jullie duidelijk verschil tussen de dorpen qua vraag en aanbod. Nee dat maakt niet veel uit. We merken het wel aan het aantal reacties, in sommige dorpen is dat anders. Maar dat



neemt ook weer af. Want mensen schikken dan af van er hoeveel reacties er zijn en schrijven zich dan niet af. We merken wel een verschil tussen Almkerk en Nieuwendijk, in Nieuwendijk ligt de vraag veel hoger dan in Almkerk. Almkerk is voor ons een raadsel, al jaren. **Oke, apart, misschien voor een mij een taak om te kijken of de voorkeur voor koop hoger ligt in Almkerk dan in Nieuwendijk.** Ja er is een keer gekeken naar Almkerk, Almkerk bleek wel een bijzonder rijk dorp te zijn. Maar Westerhei loopt wel net zo hard als Den Doorn in Almkerk. **Een ander punt waar ik op in wil gaan is het CPO. Zouden jullie daarin kunnen bijdragen of worden jullie daarin tegengehouden denkt u?** Nou ja, ik denk dat we het niet meer mogen. Anders zou ik het graag doen. Collega's hebben het geprobeerd, Meander heeft het gedaan in Eethen en Woonlinie in Hank. Maar dat is in beide gevallen niet echt van de grond gekomen geloof ik. Maar ja er is dan ook een soort van wantrouwen richting organisaties. Misschien is het veel slimmer om dat uit een ongedachte hoek te laten komen en instanties er buiten te laten. En daarbij, wij hebben natuurlijk een doelgroep die niet altijd handig is om iets te organiseren. En het is moeilijk om er mensen voor te vinden. Eigenlijk zou je een soort van website binnen het Land van Heusden en Altena moeten hebben waarop je daar voor kan aanmelden ofzo. Waarop mensen bij elkaar gebracht kunnen worden. Maar nogmaals je zit zo snel in de verdachte hoek, de hoek van oja daar heb je de gemeente weer, die geloven we niet of die hebben een eigen belang. **Terwijl de gemeente er wel heel positief tegenover staat. Maar daarom is het ook aan de gemeente om kenbaar te maken dat zij erachter staan en ook zullen ondersteunen. Bijvoorbeeld in de procedures, die zoveel mogelijk te vermakelijken en ze daar niet in de weg zullen staan.** Maar de vraag is, wie gelooft dat. **Ja precies. Nog even verder over de komst van de woongaard, er wordt aangegeven dat er niet duidelijk inzicht kan worden gegeven of de wachttijd ook daadwerkelijk verminderd is, maar kun je daar wel iets over zeggen?** Ja dan moet je kijken naar die zoektijd die we hebben ingevoerd. Je kan heel lang ingeschreven staan, maar het gaat om de tijd dat iemand echt zoekt. Die blijkt dan heel kort te zijn. **Ja oke, daarin zie je dan verbeteringen. En ja dan heb ik nog een vraag over het project Westerhei. Valt de starter ook onder de doelgroep van dit project? En komt er dan ook weer reactie vanuit de starter?** In principe is Westerhei een plan dat de gemeente Werkendam heeft gemaakt, daar staan appartementen voorzien, rijwoningen en huurwoningen. We zijn aan de slag gegaan in de verschrikkelijkste tijd, we zijn gaan bouwen toen alles op z'n gat lag. Maar dat is een formidabel succes geworden. Het gros van de mensen die daar een woning hebben, de rijwoningen zijn voornamelijk naar starters gegaan. De twee onder één kappers zijn voor mensen die uit een bestaande situatie komen. En die appartementen is een aparte business, want zoals je zelf al zegt, een tuin is ook wenselijk. En daarbij zijn alle kosten vaak net zo hoog als je uiteindelijk betaald voor een eengezinswoning. Maar het is dus heel weerbarstig; iedereen lijkt gefixeerd op eengezinswoningen. Mensen hier lijken heel traditioneel. Je gaat een gezin starten uiteindelijk en je koopt daarom een eengezinswoning en daar blijf je de rest van je leven wonen. **Ja en dat is jammer, want het is niet verkeerd als mensen af en toe verhuizen, dat houdt een wijk jong en zorgt voor diversiteit.** Ja precies, je hoeft niet ergens de rest van je leven te blijven wonen. En ook iets anders, een woning hoeft niet altijd bewoond te worden door de doelgroep. Stel je hebt een woning voor ouderen, maar die blijft leeg staan. Dan heb ik liever dat deze woning bewoond dan dat we wachten op de doelgroep, die op dat moment geen vraag heeft naar zo'n woning. **Begrijpelijk. Ja dit waren mijn vragen. Ik wil u graag bedanken voor uw tijd en antwoorden.**

### **Woningcorporatie Woonlinie**

Plaats: Woudrichem

Tijd: 14:00 – 14:30

Datum: 01-12-2015

Geïnterviewde: Margriet Gruiters

Mag het gesprek worden opgenomen, mits het transcript wordt doorgestuurd: Ja

Functie: Projectleider markt en klant bij Woonlinie

Ik wil gelijk even inhaken op uw functie, projectleider. En het hebben over de projecten in onder andere Almkerk en Sleeuwijk. Sleeuwijk is inderdaad één van onze grotere projecten. Eerder bouwden we 74 huur- en koopwoningen en nu bouwen we 41 woningen voor senioren. Dat is de nieuwe Es. **Mijn focus ligt natuurlijk op de starters, zijn die ook aan bod gekomen in dit project?** In Sleeuwijk in principe niet, in de eerste fase hebben we 43 appartementen opgeleverd, daar van hebben we een heel groot gedeelte aan iedereen verhuurd. Je wilt eigenlijk niet teveel mensen uit sluiten. We hebben wel binnen het project, in fase 1, 15 appartementen in een woongroep verhuurd aan jongvolwassenen met een beperking. Deze woningen zijn in eerste instantie vanuit een woongroepfilosofie verhuurd, en pas secundair vanuit de startersfilosofie. . Dat is een zeer geslaagd project geweest. En daarnaast heb je inderdaad Almkerk, met de nieuwe wijk. Den Doorn. In het voorjaar gaan we met de derde fase aan de slag. Maar ook dit project was niet direct gelabeld voor starters. Ze kregen geen voorrang. Maar we hebben daar het 'woonmatch product' gerealiseerd. Dat hebben we eerder ook al in Werkendam gedaan. Daar gaat het om een basiswoning, die eigenlijk vrij sober en doelmatig is en niet te groot qua maten is waardoor je een aantrekkelijke prijs voor starters en jonge gezinnen kunt vragen. Maar er zijn wel een hele hoop uitbreidingsmogelijkheden, zoals verlengen en verbreden. Waardoor ze ook voor andere doelgroepen geschikt worden. Maar in de basis zijn ze geschikt voor starters. Daarnaast richt Woonlinie zich specifiek op starters door het labelen van woningen. Bijvoorbeeld in Woudrichem een soort van 70tig jaren galerij flat idee, daar hebben we 7 woningen op de begane grond en 7 woningen op de 1<sup>e</sup> verdieping, met van die oude plattegrondjes; aparte keukens, 1 slaapkamer en een balkonnetje. Daar woonde eerst senioren, maar zij hebben een plaats gekregen in het nieuwe woonzorg complex in Woudrichem. En die woningen zijn toen klaar gemaakt voor starters. De jongeren die voor het eerst de woningmarkt op komen. Er zit vaak ook een andere huurprijs aan. **En deze woningen zijn dus geschikt voor de alleenstaande starter, gezien de grootte van de woningen?** Ja over het algemeen wel. Met z'n tweeën kan wel, maar het is niet geschikt voor een gezin. We hebben ook van deze woningen in Rijswijk, daar hebben we ook van gezegd; deze mogen niet uitgebouwd worden. Huurders mogen bij ons regelmatig aanpassingen aan woningen doen, maar bij starterswoningen willen we het onaantrekkelijk maken om die woning aantrekkelijk te maken om er lang te blijven wonen. Zodra er sprake is van een kindje ga je toch vertrekken. Dat geldt ook voor de kwartierwoningen hier in Woudrichem. Woningen van maximaal 70m<sup>2</sup>, maar wel twee verdiepingen. Perfect voor twee personen, maar niet meer. **Zo voorkom je ook het scheefwonen natuurlijk. Want er zijn hier natuurlijk best veel eengezinswoningen, waarvan de huur laag is, maar die wel voldoende ruimte hebben.** Nou ja, als ik kijk naar ons type bezit, dan bestaat het grootste gedeelte van onze woningen uit eengezinswoningen. Zodra iemand er al 30 jaar woont, dan is die huurprijs vaak niet meer marktconform. Wat wij de afgelopen jaren hebben gedaan en dat zie je ook aan de huurprijzen, niet alleen in deze regio, maar eigenlijk in het hele land, met de VVD en minister Blok met de introductie van de nieuwe woningwet en de nieuwe regelgeving. Dan zie je huurprijzen toch stijgen, omdat er voor de sector heel veel kosten bij komen en dan op het moment dat we een nieuwe huurder krijgen passen we huurharmonisering toe en dan trekken we de huurprijs op naar een meer marktconforme prijs. En dadelijk met de nieuwe regelgeving zijn daar ook weer grenzen aan verbonden. **Maar welke doelgroep krijgen de eengezinswoningen?** Wij gaan ons strategisch voorraad beleid herijken. Dat betekent dat we gaan kijken naar al onze woningen in onze portefeuille, per kern. En dat moeten we nu opnieuw gaan herijken, o.a. omdat we nu bijvoorbeeld te maken krijgen met het passend toewijzing beleid. Vanaf 1 januari moeten wij passend gaan toewijzen en dat wil zeggen dat de mensen met de laagste inkomens alleen nog maar mogen wonen in onze goedkopere woningen. Daar zitten bepaalde grenzen aan, maar als je dan gaat kijken naar de grenzen die de overheid stelt versus onze grenzen uit ons beleid, dan moeten wij eigenlijk voor een heel groot gedeelte de huurprijzen op een andere manier gaan bekijken. Dat betekent dat wij in eerste instantie heel erg gaan kijken naar wat doet de inkomensontwikkeling van de mensen van ons die op zoek naar een woning. We moeten zorgen dat de slaagkansen van onze woningzoekende niet negatief worden beïnvloed, dus we moeten heel erg gaan kijken naar hoe we het aanbod bij de vraag gaan matchen. En daarnaast hebben wij aan ons adviesbureau, dat ons begeleid, gevraagd om een doelgroep analyse te maken, waarin gekeken wordt naar, naast ontwikkeling in de inkomens, wat zie je op basis van demografische ontwikkelingen of op basis van onze woningzoekende gegevens en wat zie je gebeuren. En op welke doelgroep moeten wij ons nu gaan focussen, wat is nu belangrijk. Maar dat weten we pas vanaf januari, dus daar kan ik je nu nog niet concreet een

antwoord op geven. Wat het afgelopen jaar wel een heel belangrijke doelgroep was, waren de statushouders. Woonlinie was wel bezig met een startersbeleid, maar door de nieuwe woningwet, ik zelf ben een aantal maanden uit de roulatie geweest en de focus op statushouders, is dat beleid even geparkeerd. We willen nu eerst de wetgeving gaan implementeren en gaan kijken van wat zijn de onderzoeksresultaten van het adviesbureau en als daaruit blijkt dat starters nog steeds niet voldoende plek krijgen in de regio, dan gaan we ons daar weer op richten.

Woonlinie is altijd een erg ontwikkelende club geweest, we eigenlijk niet een heel grote corporatie, maar ten opzichte van de andere wel. Als je daarmee vergelijkt hebben wij altijd wel veel nieuwbouw gepleegd. We vinden het heel belangrijk dat we voor de verschillende doelgroepen iets realiseren. Je hebt bijvoorbeeld ook een vraag over CPO, dat hebben we in het verleden ook gedaan in de Zandwijk in Dussen, dat zijn hele mooie trajecten geweest, maar ook heel arbeidsintensief voor ons als corporatie. En ja als je dan kijkt naar ons woonmatch project, sluit dat voor ons beter aan. **En ja het woonmatch principe, ik hoorde inderdaad dat jullie daar regelmatig iets mee doen. En ik dacht ook in Sleeuwijk?** Ik weet wel zeker dat het in Werkendam en in Almkerk is toegepast. In de nieuwe Es is dit niet toegepast. Ik bedacht me overigens dat je net een vraag stelde over de eengezinswoningen en dat ik daar nog niet echt een antwoord op heb gegeven. Maar Woonlinie realiseert zich dat we eigenlijk weer terug moeten naar de basis en dat het niet groter, beter en luxer moet, want dat wordt alleen maar vertaald in de huurprijs. En zeker als je dat nu naast het passend toewijzen legt, dan zie je intern bij ons heel erg de beweging is dat het kleiner moet en dat we ook de mensen met een kleine portemonnee moeten kunnen bedienen. **Ja en dat vind ik met name heel belangrijk vind is dat de starters, die in het begin binnen deze doelgroep vallen, inderdaad ook de ruimte krijgen op de woningmarkt. Omdat de kans bestaat dat ze weg trekken als er geen geschikte en betaalbare woning beschikbaar is in de regio waarin ze willen wonen. Als ik kijk naar de antwoorden die gegeven worden, merk ik wel dat er veel aangeven dat ze richting de stad zullen trekken als ze niet in hun gewenste woonplaats kunnen wonen. Want met een andere woonplaats hebben ze geen binding.** Ja gevoelsmatig kan ik me voorstellen dat mensen dan die keuze maken. Bij ons kan je je natuurlijk vanaf 18 jaar inschrijven, maar niet iedereen denkt daaraan als je 18 jaar bent. En bij ons gaat het om de inschrijftijd en soms koppelen we natuurlijk aan woningen een label en dus soms ook een starterslabel, zoals hier in Woudrichem, de galerijflatjes. Maar ja idealiter zou zijn dat iedereen bewust is op z'n 18<sup>e</sup> dat ze zich moeten inschrijven, zodat als je gaat studeren in ieder geval al vier jaar inschrijftijd opbouwt, want dat is wat je nodig hebt om hier in aanmerking te komen voor een woning. **Maar goed dat geeft aan dat er best veel dingen preventief gedaan kunnen worden zodat de starter later niet in de problemen komt. En dat de schuld niet altijd ligt bij gemeenten en corporaties. Maar dat starters zelf ook initiatief moeten nemen, door zich bijvoorbeeld op tijd in te schrijven. Maar misschien moeten deze jongeren daarin meer gestimuleerd bezig. Hetzelfde geldt voor het CPO, de burger hebben daar geen weet van.** Nou ja, wij hebben dat bij de CPO projecten in het verleden wel kenbaar gemaakt, door bijvoorbeeld lokale berichtgeving. Maar het zijn heel erg arbeidsintensieve projecten, dus wij focussen ons nu op het principe van woonmatch en niet zozeer meer op CPO projecten. **Heel begrijpelijk dat daar niet altijd tijd voor is, maar CPO hoeft niet nieuwbouw te zijn, het kan ook in een bestaande situatie gerealiseerd worden. De gemeente Woudrichem gaf aan dat nieuwbouw naar waarschijnlijkheid ook niet meer voor zal gaan komen, ook omdat woningcorporaties die mogelijkheid niet meer krijgen. Maar hij geeft dus ook aan dat het niet gaat om nieuwbouw, maar ook om leegstaande panden. Maar de wens is natuurlijk dat mensen dit zelf op gaan pakken. Maar de mensen weten niet dat dit mogelijk is en dat dit mag.** Ja snap ik, waar wij bijvoorbeeld wel mee bezig zijn is het kijken naar bestaande gebouwen die nu leeg staan. Bezien wordt of het mogelijk is om dat om te bouwen naar kleinere wooneenheden, voor een of twee persoonshuishoudens, starters, statushouders etc. dan moeten we natuurlijk nog wel kijken naar de doelgroepen en hoe we dat gaan verdelen. Maar er wordt dus gekeken of zo'n gebouw omgezet kan worden naar kleinere huisvesting. Het idee en het onderzoek is nog niet concreet en staat in de kinderschoene.. **Je gaf eerder al aan dat jullie duidelijk verschillen zien tussen dorpen en de mensen en hun voorkeuren, hoe zien jullie dat dan?** Dat is natuurlijk wat je hoort uit gesprekken en als je bijvoorbeeld sloopprojecten hebt waarbij mensen samen met ons gaan kijken van wat voor passende woningen moeten er dan komen, dan hoor je eigenlijk nooit iemand zeggen van ik wil verhuizen van Veen naar Hank. Het moet dan eigenlijk het liefst in deze

kern, het liefst nog in deze straat dicht bij de voorzieningen. Maar ja dat is niet altijd in te passen. We komen bij behoorlijk wat huurders over de vloer en ja als we kijken naar de populariteit van onze huurwoningen, dan kan je wel zeggen dat er een verschil zit tussen type kern. Vroeger hadden we de type ABC kernen. Waarbij de kleine kernen, zoals Uitwijk en Waardhuizen onder type C vallen, zonder voorzieningen, en in de A kernen zijn in ieder geval alle voorzieningen ook in de zorg geregeld. Dan zie je dat in de A kernen dat daar de slagingskans minder hoog ligt. Een voorbeeld hier van is dat je gemakkelijker aan een woning komt in Giessen of Rijswijk dan in Woudrichem. En je ziet het dan ook in aantal reacties op een woning. In de A kernen liggen het aantal reacties hoger. **Maar jullie kijken hierbij dan naar het aantal voorzieningen, dat trekt inderdaad de mensen wel aan, maar als ik dan kijk de antwoorden op mijn enquête gaat het meer om waar je vandaan komt dan het aantal voorzieningen. En dat in sommige dorpen de verbondenheid in zekere zin hoger ligt dan in andere dorpen.** Ik snap wat je zegt, maar wij hebben ook de afgelopen jaren de verhuisstromen in de gaten gehouden, dan zie je de grootste verhuisstroom binnen de kern, maar ook binnen de gemeente. In mindere mate, maar ze zijn er wel. Het is een beetje gekleurd om te zeggen dat Almkerkers alleen in Almkerk willen wonen en Woudrichemers bijvoorbeeld alleen Woudrichem. Laat ik het zo zeggen, de kandidatenlijsten die wij hebben niet alleen maar uit dorpsgenoten bestaan. Net als bijvoorbeeld in Dussen, daar werd in gesprekken gezegd de nieuwe woningen alleen maar beschikbaar houden voor de mensen uit Dussen. Maar in de praktijk is het niet zo dat alleen Dussenaren reageren op de woningen, maar bijvoorbeeld ook mensen uit Werkendam of zelf buiten de regio. Ik voel wat je zegt dat het te maken heeft met binding, maar in mijn optiek is dat niet de enige smaak. **Nee daar moet ik je dan ook wel gelijk in geven, ik denk niet dat ik dat zo kan zeggen. Maar ik denk wel dat er bepaalde clusters zijn van kernen, waar mensen toch graag binnen willen blijven wonen en dat daar de verbondenheid wel een rol speelt.** Nee ik begrijp wat je zegt over verbondenheid, maar het is niet zo zwart wit als je zegt. We zien toch wel verschillende reacties, uit de kern, uit de gemeente en ook buiten de kern. **Ja ik denk dat inderdaad de voorkeur wel verschilt van het daadwerkelijke doen. Ik ben hiermee aan het einde van dit interview. Ik wil u bedanken voor uw tijd en antwoorden.**

Doelstellingen uit de Regionale woonvisie voor het land van Heusden en Altena (Hagen & van Eldonk, 2015)

1. Wij willen bouwen waar de bevolking (ook op termijn) behoefte aan heeft. We houden rekening met de toename van het aantal kleine huishoudens en met de ouder wordende bevolking.
2. Wij willen kansen benutten die zich in de bestaande voorraad voordoen. De bestaande voorraad is gebouwd voor grotere huishoudens. Dat betekent dat de bestaande voorraad ruimte biedt om meer kleine huishoudens te huisvesten.
3. Wij hebben oog voor eigen identiteit en authenticiteit. Er is sprake van identiteitsverschillen tussen de kernen en gemeenten. We waarderen deze verschillen en vinden het belangrijk dat we dat terugzien in de manier waarop we onze woon-en leefomgeving vormgeven. Op het niveau van het Land van Heusden en Altena trekken we gezamenlijk op.
4. Wij sturen vanuit organische ontwikkeling. Dat betekent dat we de (menselijke) maat van onze huizen en dorpen willen terugzien in de bouw van nieuwe woningen: kleinschalig, divers en hoge kwaliteit.
5. Wij koesteren ondernemerschap en eigen initiatief. We vinden het belangrijk dat de bevolking zoveel mogelijk bijdraagt aan het maken van de eigen woon-en leefomgeving.
6. Wij geven ruimte aan innovatie en experimenten. We denken dat innovatie belangrijk is voor de inspiratie van de gehele bevolking.
7. Wij houden oog voor de onderkanten geven ruimte aan de bovenkant. De betaalbaarheid wordt belangrijker. Daarom zorgen we voor voldoende goedkope woningen in de woningvoorraad. Maar iedere (potentiele) bewoner van de regio krijgt de ruimte.
8. Wij willen de woningvoorraad verder verduurzamen. De corporaties investeren in duurzaamheid van hun woningen. Wij willen particuliere huiseigenaren middels voorlichting stimuleren om ook te investeren in duurzaamheid.
11. Wij faciliteren het 'zorgen voor elkaar'. We zijn een regio, waarin zorgzaamheid tot de kernwaarden behoort. We zullen deze attitude met investeringen in infrastructuur versterken.
12. Wij willen bijdragen aan het 'zorgeloos grijs worden'. We zorgen voor meer initiatieven en experimenten om beter in de woonbehoeften van ouderen te voorzien.

## Bijlage 94: Handelingsperspectief uit de regionale woonvisie

Handelingsperspectief zoals beschreven in de regionale woonvisie voor het land van Heusden en Altena (Hagen & van Eldonk, 2015)

### 1. Prikkel in gronduitgifte of planologische toestemming

Met gronduitgifte of planologische toestemming aan (nieuwbouw) ontwikkelingen willen we bijdragen aan een evenwichtige woningvoorraad. Dit betekent dat we niet alleen producten mogelijk willen maken die op dit moment goed in de markt lopen (meer van hetzelfde, vooral rijtjes). Om marktpartijen te stimuleren bij te dragen aan de richtinggevende principes moet er sprake zijn van een wenkend perspectief (financieel verantwoord). Zo kan worden overwogen om 'mandjes' te maken: ontwikkelaars krijgen het recht om eenvoudige plots te ontwikkelen (bijv. rijtjes), wanneer zij ook bijdragen aan andere doelstellingen (bijv. concept voor ouderen of een transformatieopgave). Zie verder onder 6: afwegingskader

### 2. Stimuleren innovatieklimaat

We denken dat innovatie belangrijk is voor de inspiratie van de gehele bevolkingen om te komen tot nieuwe concepten inspelend op (latente) behoeften. Uit onderzoek blijkt dat nieuwe ontwikkelingen vaak ontstaan in de rode leefstijl, waarna blauw hier kapitaalcracht aan toevoegt. Deze doelgroepen moeten dan ook steviger betrokken worden; daarnaast denken wij dat (landelijk opererende) conceptontwikkelaars bij kunnen dragen aan transitie. In de stedelijke gebieden experimenteren zij volop met nieuwe concepten; nodig hen actief uit om ook mee te denken in oplossingen die werken in het Land van Heusden en Altena. Voorts kan een extra zetje gegeven worden door goede voorbeelden die bijdragen aan onze richtinggevende principes te ondersteunen (met co-financiering óf in gedrag 'ja, wij staan open voor').

### 3. Ontwikkeling van nieuwe concepten; bestaande voorraad en nieuwbouw

We zijn ons ervan bewust dat de verschillen tussen mensen en hun voorkeuren steeds groter worden. Dat geldt ook voor ouderen. Voor het wonen betekent dat, dat het aantal keuzemogelijkheden voor mensen om zo te wonen zoals ze werkelijk zouden willen, verder moet toenemen. In de nieuwbouw is dat goed te realiseren, maar ook in de bestaande voorraad zullen mogelijkheden aanwezig zijn om te komen tot nieuwe (tijdelijke) woonvormen die goed aansluiten op vragen in de markt.

### 4. Minder regels, meer vrijheidsgraden

Bij de toelichting op de nieuwe Omgevingswet gaf de Minister van Infrastructuur en Milieu onomwonden aan het onbegrijpelijk te vinden dat een verbouwing van een deel van een boerderij tot woning van de boer, die het bedrijf aan zijn zoon heeft overgedragen, wordt geweigerd op basis van de stank- en geluidscirkel van die boerderij, waar de boer al zijn hele leven in heeft gewoond. Dat vinden wij ook. We zien dat er vanuit de hogere overheden meer ruimte wordt geboden aan beleid van onderaf. Dat juichen we toe en daar zullen we invulling aan geven in lijn met de richtinggevende principes.

### 5. Beleggers aantrekken

In het middensegment ontstaat ruimte voor vrije sector huur: middeninkomens die niet meer in aanmerking komen voor sociale huur en tegelijkertijd te weinig verdienen om hun wooncarrière in de koopsector te verwezenlijken. Naast het motief van financierbaarheid, zijn behoefte aan flexibiliteit (arbeidsmarkt, mobiliteit, eigendom verliest status), gebruiksgemak en comfort/ontzorgingduidelijke trends die beleggershuur verder in de kijker spelen. Op dit moment weten (landelijk) opererende partijen het Land van Heusden en Altena nog moeilijk te vinden. We vinden het belangrijk om actiever deze doelgroep (institutioneel of private equity) te verleiden om in dit segment te investeren.

## 6. Matching over-en ondercapaciteit bestaande voorraad

De vraag op de woningmarkt wijzigt in een hoog tempo. Deels als gevolg van natuurlijke ontwikkelingen, zoals de demografie. Deels als gevolg van beleidsmaatregelen van de overheid. Als gevolg van het (financieel) scheiden van wonen en zorg zullen ouderen steeds langer thuis (moeten) wonen. Verzorgingshuizen komen daardoor leeg te staan. Op steeds meer plekken blijkt dat het vastgoed nieuwe doelgroepen weet te vinden en andersom. De overmaat aan ruimte leidt tot veel mogelijkheden om meer groepen (jongeren, gescheiden mensen, statushouders, mensen met een beperking, buitenlandse arbeidsmigranten) te bedienen in hun woonbehoefte.

## 7. Betrokkenheid burgers

Het woonbeleid is lange tijd vooral gericht geweest op nieuwbouwbeleid, waarin vooral gemeenten en professionele marktpartijen de nieuwe plekken vorm gaven. Nu is de burger weer aan zet. We willen actief met onze inwoners (jong en oud) aan de slag gaan. Dat kan door middel van een continue betrokkenheid van bewoners in bijvoorbeeld een panel of een denktank met wie we de belangrijkste kwesties op het gebied van wonen bespreken. Zoals de experimenten, de invulling van vrijkomende locaties, beeldkwaliteitsplannen, etc. We waken ervoor dat het te institutioneel wordt. Misschien is een actieve facebook-pagina al voldoende. Het gaat er wel om dat we telkens die burgers betrekken, die inzichten, argumenten, meningen en gevoelens toe kunnen voegen aan de (professionals) discussie.

## 8. Verduurzaming

Duurzaamheid wordt primair geassocieerd met energieverbruik en circulaire economie. De corporaties zullen hun voorraad voor 80% op het niveau ABC brengen in de komende 8 jaar. De particuliere markt blijft achter. We verwachten dat deze markt zich verder zal ontwikkelen nu de label-toekenning goed op gang gekomen is en verhoging van het label een feitelijk effect op de woningprijs zal krijgen.

Een mooi voorbeeld van circulaire economie kwamen we tegen in Tilburg. Daar worden goedkope modulaire woningen gebouwd voor één-en tweepersoonshuishoudens voor een huur onder de aftoppingsgrens van €577,--. Na 20 jaar worden de woningen weer terug geleverd aan de leverancier.

## 9. Matching zorginfrastructuur

Ook partijen in de zorgsector geven aan dat er geen sprake is van een vastgoedprobleem. Er zijn woningen en ruimtes genoeg. Het gaat veeleer om het scheppen van een duidelijke zorginfrastructuur (waar zijn de zorgsteunpunten), waarna vervolgens particulieren, maar ook corporaties hun eigen investeringen zullen doen.

Een ander terrein waar het belang van de 'software' (begeleiding en ondersteuning) tegenover de 'hardware' (stenen) wordt genoemd betreft de opvang van statushouders. Waar de fysieke ruimte nog wel kan worden gevonden, blijkt het steeds moeilijker te zijn om voldoende vrijwilligers te vinden om de nieuwkomers bij te staan.

## 10. Grond(prijs)beleid

We zijn ons bewust van het feit dat er vanuit de verschillende grondbedrijven belangen zijn om de boekwaarden die op complexen rusten terug te verdienen met gronduitgifte (financiële positie gemeenten). Ondanks het feit dat we met nieuwbouw slechts een deel van de woningvoorraad beïnvloeden (ca. 1% per jaar), vormt nieuwbouw juist een kans om in te spelen op de verander(en)de behoefte. We zien het grond(prijs)beleid dan ook niet primair als een verdienmotor, maar we willen juist met uitgifte en planologische toestemming bijdragen aan onze richtinggevende principes. Dit kan betekenen dat de grondprijzen bijgesteld moeten worden om meer verschillende, gedifferentieerde producten met wellicht ook lagere (residuele) grondprijzen mogelijk te maken. Immers, ontwikkelaars, beleggers als ook burgers zullen pas kavels afnemen

als er een sluitende business case voorligt. Daarnaast streven we naar meer uniformiteit (tussen gemeenten), zodat ontwikkeld wordt waar vraagdruk is en niet daar waar de grondprijs het laagst is.

#### 11. Huurprijsbeleid

Hoewel de huurachterstanden niet substantieel oplopen (betalingsmoraal), neemt de vraag naar goedkopere woningen toe. Dit betekent dat we scherp moeten zijn om voldoende goedkope woningen voor de doelgroep beschikbaar te houden. We willen met verduurzaming van bezit de totale woonlasten beperken.

Wat willen partijen afspreken?

- Meer uniformiteit tussen corporaties?
- Effect verduurzaming (in woonlasten door bijv. lagere huurprijs óf in investeringen in huidig bezit)?
- Beter afstemming product/locatie en huurprijs?
- Algemeen: meer inzicht in (huurprijs)beleid irtot totale financiële plaatje ?

#### 12. Uitpond- en toewijzingsbeleid

Uitponing is voor corporaties een belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat ze voldoende investeringsmiddelen voor handen hebben voor kwalitatieve verbetering (onderhoud, renovatie en nieuwbouw) van hun bezit, dan wel om hun financiële ratio's op orde te houden. Omdat uitponing veel consequenties heeft voor de volkshuisvesting is het van belang dat hiermee zoveel mogelijk doelen uit de woonvisie worden gerealiseerd. Kunnen met uitponing bepaalde doelgroepen (bijv. starters) beter worden bediend? Worden de woningen bij uitponing ook verduurzaamd? Worden de verkoopopbrengsten ingezet om delen van de bestaande voorraad zorgbestendig te maken?

#### 13. Marketing

Het Land van Heusden en Altena kan zich beter profileren. Het is misschien niet direct nodig, maar het komt het zelfbewustzijn van de regio ten goede. De campagne van de provincie Gelderland, die je 'mooie streken levert' vinden we een mooi voorbeeld. Het Land van Heusden en Altena heeft een duidelijke identiteit, een aantrekkelijke woon-en leefomgeving en ruimte om nog interessante woningen aan de voorraad toe te voegen. De marketing heeft ten doel om de regio voor een breder publiek in het zonnetje te zetten en daarmee nieuw bloed aan te trekken. Wanneer de regio zich nadrukkelijker als interessante woon-, werk-en toeristische regio op de kaart gaat zetten, zal de beleving van een gezamenlijke identiteit verder toenemen.

#### 14. Communicatie en voorlichting/bewustwording

Er zijn veel veranderingen in het woon-en zorgdomein. Soms zijn de consequenties hiervan, zelfs voor professionals, moeilijk te doorgronden. Goede communicatie over de mogelijkheden en beperkingen op het gebied van wonen en zorg met de (ouder wordende) bevolking is essentieel. Niet betuttelend, maar wel informatief en verbredend (perspectiefvol). We willen onze inwoners informeren en laten meedenken over bijv. de mogelijkheden om hun huis aan te passen, over locaties en nieuwe woonvormen. In onze communicatie houden we rekening met de leefstijlen (effectiviteit van de communicatie).

#### 15. Periodiek beleggen van tafel Land van Heusden en Altena 'professionals breed'

We constateren dat alle partijen in het woondomein in transitie zijn, ingegeven door veranderingen in de markt en het institutionele kader. Het belang van samen aan de opgave werken vanuit eenzelfde consumentperspectief wordt breed gedeeld. Zo bleek ook uit de recente Brede Woontafel dat de markt en overheid tot nieuwe inzichten komen door met elkaar in gesprek te zijn. We willen periodiek onze ervaringen, ideeën en obstakels delen onder het motto van samen "samen weten en kunnen we meer".



## 16. Informatie op orde

Het is belangrijk om te monitoren hoe het bereiken van de doelen vordert. Dit betekent dat we moeten weten hoe de voorraad als ook het gedrag van inwoners zich ontwikkelt. Meten is voor een groot deel weten. Alleen vanuit een helder beeld van hoe we er als regio voor staan, krijgen we grip op urgentie en kansen en kunnen we doelen en oplossingsrichtingen verder aanscherpen.

We denken aan de volgende zaken:

- Ontwikkeling leegstand (gemeente, zorg en corporaties)
- Ontwikkeling betalingsachterstand
- Ontwikkeling crisisopvang
- Ontwikkeling investeringen particulieren in eigen woning
- Ontwikkeling van de woningvoorraad
- Ontwikkeling innovatie en experimenten
- Ontwikkeling betrokkenheid bevolking