

Onderzoeksrapport

woonwensen van jongeren in Gouda

1. Samenvatting

Gemeente Gouda spant zich in om meer passende woningen voor jongeren te realiseren. De gemeente wil graag dat de woningen die worden gerealiseerd voor jongeren goed aansluiten bij hun behoeften. Daarom heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de woonbehoeften van jongeren die in Gouda willen wonen en welke woonproducten hier bij passen. Het onderzoek is gedaan onder jongeren in de leeftijd van 18 t/m 35 jaar die ingeschreven staan in Mijn Dak (voorheen: Woningnet) en aangeven in Gouda te willen wonen. Zij vulden een online enquête in. In totaal hebben 1083 respondenten de enquête compleet ingevuld.

De resultaten laten zien dat de (potentiële) Goudse jonge inwoner het liefst alleen of met partner (en kind) samenwoont. Het delen van voorzieningen en woonkamer met medebewoners doen vrijwel alle respondenten liever niet. De ondervraagde groep heeft een voorkeur voor een woning met minimaal 2 kamers waarbij betaalbaarheid en snelle beschikbaarheid erg belangrijk worden gevonden. Nog geen 6% van de ondervraagde jongeren staat open voor woningdelen. Zij willen dit alleen met vrienden of kennissen. En vrijwel allemaal willen ze dit met maximaal 1 of 2 vrienden/kennissen. Zij zouden voor deze vorm van woningdelen kiezen als dit hun kans op het verkrijgen van een woning aanzienlijk versnelt en vanwege het kunnen delen van huurlasten. Bij het samenwonen met vrienden/kennissen maakt het voor respondenten niet uit welke voorzieningen in de woning (badkamer, toilet, keuken, woonkamer) zij zouden delen.

De conclusie is daarom dat de gemeente Gouda bij het realiseren van woningen voor jongeren zou moeten inzetten op zelfstandige woningen, met eigen voorzieningen en bestaande uit minimaal 2 kamers. De kleine groep jongeren die wel wil woningdelen met een of twee vrienden/kennissen kan worden geholpen door de regels voor samenwonende huishoudens (in het Parapluplan Wonen) te versoepelen.

2. Inleiding

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen in Nederland en Gouda, dit geldt ook voor jongeren. Zij zijn vanwege hun positie op de arbeidsmarkt (starters) grotendeels aangewezen op sociale huurwoningen, maar vanwege hun leeftijd en omdat zij weinig woonduur hebben opgebouwd leggen zij het af tegen oudere woningzoekenden. Voor de particuliere huurmarkt worden soms hoge inkomenseisen gesteld en een woning kopen is slechts voor een kleine groep een mogelijkheid.

Door het woningtekort blijven jongeren langer thuis wonen en wordt de stap naar zelfstandigheid noodgedwongen uitgesteld. In Gouda waren er in 2024 circa 4.625 huishoudens met thuiswonende meerderjarige kinderen. Dat zijn er 448 meer dan in 2018¹.

Jongeren die voor de wet volwassen zijn en uitstromen uit de jeugdzorg hebben vaak geen veilige woonplek om op terug te vallen waardoor dak- of thuisloosheid kan dreigen. Een veilige woonsituatie is een voorwaarde om andere problematiek te kunnen aanpakken. Gemiddeld zijn er in Midden-Holland jaarlijks ongeveer 100 jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg en dringend op zoek naar een eigen woonplek. Voor Gouda specifiek komt dit neer op jaarlijks rond de 30 jongeren². Jongeren die uitstromen uit een wooninstelling (beschermd/beschut wonen) of de maatschappelijke opvang (Jongeren Onder Dak, LdH) kunnen direct worden bemiddeld naar een sociale huurwoning in Midden-Holland. Dit wordt

¹ CBS Statline 2024

² Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen 2022

geregeld via de regionale regeling Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (hierna: HBD). De regeling werkt in de praktijk via een inschrijving op Mijn DAK (woningnet), waarbij een woningcorporatie hen naar een passende woning bemiddelt.

Gemeente Gouda wil een inclusieve en sociale stad te zijn, waar het voor iedereen mogelijk is om te kunnen wonen (Bestuursakkoord 2022-2026 "Geef Gouda door!"). In de Woon(zorg)visie Gouda 2030 is het bieden van meer ruimte voor jongeren en het aanbieden van nieuwe goedkope woonconcepten voor hen een speerpunt.

3. Doel en vraagstelling

Gemeente Gouda wil graag dat de woningen die worden gerealiseerd voor jongeren goed aansluiten bij hun behoeften. Het doel van dit onderzoek is inzicht te geven in wat de woonbehoeften van jongeren die in Gouda willen wonen zijn en welke woonproducten hier bij passen.

De **onderzoeksvraag** luidt als volgt: "Welke woonvormen zou de gemeente Gouda moeten realiseren voor jongeren (18 tot en met 35 jaar³) in Gouda?"

Om deze vraag te beantwoorden zijn de volgende deelvragen opgesteld:

1. In hoeverre willen jongeren een zelfstandige woning delen en zo ja met wie?
2. In hoeverre willen jongeren de voorzieningen (badkamer, keuken en toilet) van een woning delen?
3. In hoeverre hebben jongeren behoefte aan ontmoeting en contact met andere bewoners in hun wooncomplex of buurt?
4. In wat voor woonomgeving willen jongeren wonen?
5. In hoeverre willen jongeren in hun huidige woonplaats blijven wonen?

4. Doelgroep

Het onderzoek is uitgevoerd onder jongeren in de leeftijd 18 t/m 35 jaar. Hiermee sluiten we aan bij de definitie van jongeren in het Woononderzoek (WoON) dat elke drie jaar in opdracht van het Rijk wordt gedaan. We richten ons alleen op jongeren die zelfstandig kunnen wonen (zo nodig met ambulante begeleiding) en dus niet op de doelgroep van beschermd en beschut wonen, maar eventueel wel jongeren die hier van uitstromen en op zoek zijn naar een zelfstandige woning. Het onderzoek richt zich op alle potentiële jongere Goudse inwoners⁴. De enquête werd dus ook ingevuld door jongeren die nu niet in Gouda wonen en in een andere gemeente staan ingeschreven.

5. Methoden

Er is gebruik gemaakt van kwantitatief onderzoek door het uitsturen van een online enquête naar jongeren in de leeftijdscategorie 18 t/m 35 jaar die staan ingeschreven op MijnDak (Woningnet Midden-Holland). Op deze manier is een zo breed mogelijke groep jongeren die zelfstandig kunnen wonen die aan de volgende eisen voldoen:

- Leeftijd: 18 t/m 35 jaar

³ We sluiten aan bij de leeftijdscategorie die ook wordt gehanteerd in het Woononderzoek (WoON) dat elke drie jaar in opdracht van het Rijk wordt uitgevoerd.

⁴ Het onderzoek is uitgezet onder jongeren die staan ingeschreven op MijnDak (woningnet Midden-Holland) en aangeven in Gouda te willen wonen

- Staat ingeschreven op Mijn Dak (Woningnet Midden-Holland)
- Geeft aan in Gouda te willen wonen

Het uitsturen van de enquête gebeurde in samenwerking met woningcorporatie Mozaïek Wonen. Zij hebben de bevoegdheid om voor onderzoeksdoeleinden de mailadressen van woningzoekenden op te vragen bij Woningnet. Vanuit privacyoverwegingen is de lijst met aangeschreven jongeren niet gedeeld met de gemeente Gouda. Mozaïek wonen beheert deze data en benaderde de woningzoekenden via een mail met verzoek tot deelname aan de online enquête over woonbehoeften van jongeren. Vooraf werd de respondenten gevraagd voor toestemming tot het anoniem verwerken van hun gegevens door de gemeente Gouda en Mozaïek Wonen. Dit proces werd intern afgestemd met de juridische afdeling van de gemeente.

Analyse

De enquête werd uitgezet via het programma Analyzer, de gebruikelijke onderzoekstool van de gemeente Gouda. Bij het analyseren van de data werden verschillende selecties gemaakt binnen de bredere doelgroep om inzicht te krijgen in woonbehoeften van jongeren. Ook is extra een smallere selectie gemaakt op basis van leeftijd 18 t/m 29 jaar, omdat dit de maximale leeftijdsgrens is voor het krijgen van voorrang op een sociale huurwoning binnen de regio Midden-Holland.

Beperkingen

Het doel van dit onderzoek is om de woonbehoeften van de doelgroep jongeren die in Gouda willen wonen in de leeftijd 18 t/m 35 jaar in kaart te brengen. Binnen de scope van dit onderzoek is gepoogd een zo breed mogelijke groep jongeren te bereiken. De enquête werd verspreid via een open link waarbij de antwoorden volledig anoniem en niet herleidbaar zijn naar een kernmerk/emailadres. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de enquête meerdere keren door dezelfde persoon werd ingevuld. Hier zijn geen aanwijzingen voor gevonden.

6. Resultaten

De vragenlijst werd door 1.257 respondenten volledig ingevuld (376 incompleet). Na controle voor “wil wonen in Gouda”, blijven er 1083 respondenten over. De antwoorden van deze groep werden gebruikt om de hoofdvraag van dit onderzoek te beantwoorden, namelijk: “Welke woonvormen zou de gemeente Gouda moeten realiseren voor jongeren (18 tot en met 35 jaar⁵) in Gouda?”.

De gemiddelde leeftijd van de respondenten is 25,4 jaar. Het grootste gedeelte geeft aan op dit moment niet te studeren (70%). Meer dan de helft van de respondenten heeft een opleiding afgerond (37% MBO diploma en 20% een HBO/WO). Op dit moment geeft 75% van de jongeren aan te werken (parttime, fulltime, ondernemer) en 5% is werkzoekend. Bijna alle ondervraagde jongeren (90%) vallen in de inkomenscategorie waarbij ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning⁶.

Huidige woonsituatie

Meer dan de helft van de respondenten woont bij ouders/verzorgers. Een relatief klein deel woont alleen (17%) of samen met een partner (16%). 7%, zo'n 84 jongeren, geeft aan op dit moment een woning te delen met anderen (deelt een zelfstandige woning met anderen, woont in een studentenhuis of huurt een kamer bij hospita). Verder zijn er 33 jongeren (3%) die aangeven geen vaste woon/verblijfplaats te hebben. Deze groep woont bijvoorbeeld in bij familie of vrienden of in de maatschappelijke opvang.

⁵ We sluiten aan bij de leeftijdscategorie die ook wordt gehanteerd in het Woononderzoek (WoON) dat elke drie jaar in opdracht van het Rijk wordt uitgevoerd.

⁶ Inkomensgrens is gebaseerd op de cijfers voor eenpersoonshuishoudens zoals vermeld staat op Woningnet Midden-Holland, MijnDak.

Van de respondenten woont 40% in de gemeente Gouda, 30% verspreid over de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Zuidplas en Waddinxveen en de resterende 30% staat ingeschreven in een gemeente buiten de woonregio Midden-Holland.

Hoge urgentie, laag vertrouwen

Van de ondervraagde jongeren geeft een groot deel (70%) aan een negatieve tot zeer negatieve verwachting te hebben ten aanzien van het vinden van een acceptabele woning waar ze de komende 5 jaar zouden kunnen wonen.

Tegelijkertijd is de urgentie tot het vinden van een woning hoog: een ruime helft (64%) zoekt een woning binnen uiterlijk nu en een jaar. Waarvan bijna een kwart (24%) een woning zoekt binnen nu en twee maanden en 20% binnen nu en een half jaar.

Verhuisredenen

Veruit de meest genoemde verhuisreden is "ik wil een plek voor mezelf" (63%), gevolgd door 'ik wil meer ruimte' (37%) en 'ik wil gaan samenwonen met partner/gezin' (32%). Van alle ondervraagde jongeren geeft slechts 8% als verhuisreden aan "ik wil samen gaan wonen met vrienden".

Verhuishwens

Iets minder dan de helft van de respondenten (45%) geeft aan een woning te zoeken voor één persoon en wil dus alleen wonen. Gevolgd door 37% van de jongeren die aangeeft een woning te zoeken voor 2 personen. Jongeren die samen willen wonen, willen dit vooral met hun partner en/of kind. Van alle jongeren die een woning zoeken voor 2 of meer personen (55% (n=592)) geeft 11% aan samen te willen wonen met een vriend/kennis. Dit zijn dus 64 jongeren die hiervoor open staan, 5,9% van het totaal aan respondenten.

De deelvragen beantwoord:

1. In hoeverre willen jongeren een zelfstandige woning delen en zo ja, met wie?

Uit het onderzoek komt duidelijk naar voren dat de ruime meerderheid van de jongeren alleen een zelfstandige woning wil delen met hun partner en eventuele kinderen. Krijgen ze de kans om in een woning met gedeeltelijke voorzieningen te wonen, zegt 13% van de respondenten dit misschien wel of zeker wel te willen. Over het delen van een woning met vrienden of kennissen zegt 40% hier misschien wel of zeker wel voor open te staan. De ondervraagde jongeren staan niet open voor het delen met mensen die ze nog niet kennen.

2. In hoeverre willen jongeren de voorzieningen (badkamer, keuken, toilet en woonkamer) van een woning delen?

Onder de respondenten is een lage bereidheid om voorzieningen te delen. Van hen geeft 62% aan geen voorzieningen te willen delen. Privacy wordt hiervoor als belangrijkste reden genoemd, gevolgd door hygiëne. Van de jongeren die aangeven wel voorzieningen te willen delen, zeggen de meeste dit te overwegen vanwege praktische redenen, zoals meer kans bij het vinden van een woning (52%) en een lagere huurprijs (30%). 3% van alle respondenten overweegt een woning te delen vanwege het contact met anderen.

Zaken als een eigen badkamer, toilet en een eigen keuken worden als erg belangrijk bevonden door de ondervraagde jongeren. De bereidheid deze voorzieningen te delen met medebewoners is dan ook laag: 70% van de ondervraagde jongeren geeft aan deze niet te willen delen. De bereidheid tot het delen van een buitenruimte ligt iets hoger: de helft van de respondenten zou een tuin/balkon delen met medebewoners. Ook zou 40% bereid zijn tot het delen van de was-faciliteiten in een woning.

Exemplarisch voor de resultaten van dit onderzoek is de reactie op de volgende stelling:

“Liever drie jaar wachten op een zelfstandige woning (met eigen voorzieningen) dan binnen een jaar verhuizen naar een woning met gedeelde voorzieningen, maar waar ik wel mijn eigen badkamer heb”

Van de ondervraagde jongeren gaf 77% aan het eens te zijn met deze stelling. Dit toont aan dat de bereidheid tot het delen van voorzieningen erg laag ligt. Het laat zien dat, desondanks de jongeren aangeven een hoge urgentie te hebben tot het vinden van een woning, ze bereid zijn liever langer blijven in de situatie waar ze zitten dan op korte termijn te verhuizen naar een woning een eigen badkamer maar verder gedeelde voorzieningen zoals keuken, woonkamer en buitenruimte.

Gevraagd naar welke voorzieningen zij bereid zijn te delen, maken de Goudse jongeren geen onderscheid tussen badkamer en toilet enerzijds en de keuken anderzijds. Uit onderzoek van Woningcorporatie De Key in Amsterdam, die zich volledig op woonstarters richt, en de landelijke Studentenmonitor 2024, is op te maken dat jongeren meer bereid zijn om de keuken te delen dan badkamer en toilet. Dit is dus niet het beeld in Gouda. Het ‘zacht’ splitsen van (eengezins)woningen (naar eigen badkamer en toilet, gedeelde keuken en woonkamer) zoals bijvoorbeeld Woningcorporatie Talis wonen in Nijmegen doet, lijkt dan ook niet nodig voor de kleine groep jongeren die wel een woning wil delen in Gouda. Het mogelijk maken dat jongeren een woning kunnen delen met vrienden/kennissen wel.

3. In hoeverre hebben jongeren behoefte aan ontmoeting en contact met andere bewoners in hun wooncomplex of buurt?

Van de ondervraagde jongeren gaf bijna iedereen (95%) aan dat ze de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte in een wooncomplex of buurt niet belangrijk vinden. Wel gaf 40% van hen aan positief te staan tegenover contact en incidentele activiteiten en ontmoetingen met burens.

Deze bevindingen liggen in lijn met het beeld dat de meeste jongeren in de enquête aangeven dat ze graag alleen of met een partner willen wonen en dat zij geen bijzondere wens hebben voor contact met medebewoners.

4. In wat voor woonomgeving willen jongeren wonen?

Er is een sterke voorkeur voor wonen in een rustige woonwijk (80%) ten opzichte van wonen in de levendige binnenstad. Ook van de jongeren die een woning voor zichzelf alleen zoeken geeft een ruime meerderheid (72%) aan liever in een rustige woonwijk te wonen dan in de levendige binnenstad.

5. In hoeverre willen jongeren in hun huidige woonplaats blijven wonen?

Van de jongeren die nu in Gouda wonen zegt 90% waarschijnlijk wel of zeker wel in Gouda te willen blijven wonen. Als we kijken binnen de woningmarktregio zegt ruim de helft van de Goudse jongeren (55%) ook in Bodegraven-Reeuwijk of Waddinxveen te willen wonen. Minder populair onder jongeren die nu in Gouda wonen zijn Krimpenerwaard en Zuidplas (respectievelijk 25% en 37%).

Kijkend naar het reactiegedrag van Goudse jongeren op woningaanbod in andere gemeenten in de regio zien we inderdaad dat de helft ook heeft gereageerd op een woning in Waddinxveen (46%) en een kleiner gedeelte (32%) in Bodegraven-Reeuwijk.

Extra doelgroepselectie 18 t/m 29 jaar

Vanwege de maximale leeftijd van 29 jaar voor sociale huurwoningen gelabeld voor jongeren in onze regio zijn dezelfde analyses ook uitgevoerd met een selectie jongere respondenten. Hierbij gaat het om 859 respondenten (leeftijd 18 t/m 29 jaar).

Er werden geen afwijkende resultaten gevonden in vergelijking met de brede doelgroep (leeftijd 18 t/m 35 jaar). Het overgrote deel van de jongeren tot 29 jaar zoekt ook een woning voor 1 of 2 personen. De meeste van deze jongeren wonen nog bij hun ouders en veel van hen geven aan een plek voor zichzelf te willen of samen te willen gaan wonen met een partner. Ook hier komt het beeld naar voren dat deze

groep de stap naar zelfstandigheid wil maken en het ouderlijk huis wil of binnenkort moet verlaten. Ook werden geen verschillen gevonden in de bereidheid tot het delen van voorzieningen bij de doelgroepselectie met lagere leeftijd. Wat betreft woonomgeving heeft deze groep ook een voorkeur voor een rustige woonwijk.

7. Vervolg

- De gemeente wil graag verder in gesprek te gaan met de doelgroep om verdiepende vragen te stellen aan de hand van de resultaten. Een aanzienlijk deel van de respondenten gaf aan hiervoor open te staan en liet hun contactgegevens achter. Zij gaven toestemming om benaderd te worden.

Dit doen we eerst op de netwerkbijeenkomst integrale aanpak 16-27 jaar op 19 juni over het thema wonen en jongeren.

In 2026 nodigen we de respondenten die hebben aangegeven om benaderd te worden uit voor een focusgesprek t.b.v. het nieuwe Volkshuisvestingprogramma van Gouda.

- Daarnaast wil de gemeente de behoeften van meer kwetsbare woningzoekende jongeren verder onderzoeken (uitstroom jeugdzorg, dak- en thuisloze jongeren). Deze groep is ondervertegenwoordigd in dit onderzoek. De gemeente wil deze groep benaderen via lokale zorgpartners in de jeugdzorg, opvang en beschut en beschermd wonen. Deze groep jongeren kan vaak minder terugvallen op een sociaal netwerk en heeft een grotere kans om dakloos te raken. Het is belangrijk oog te hebben voor de specifieke woonbehoeften van deze groep. Een verkenning door gemeenten in de regio Midden-IJssel en zorgprofessionals naar wat zij nodig hebben om een veilig eigen thuis te hebben, adviseert voor de groep 18-plussers die toe is aan zelfstandig wonen, met eventuele ambulante ondersteuning de volgende woonvormen: (1) het inwonen bij mensen in huis (gemiddeld 1 tot 5 jaar), zoals Kamers met Aandacht, (2) Samenwonen in een eengezinswoning (gemiddeld 1 tot 3 jaar), wat kan zorgen voor een 'zachte landing' bij uitstroom uit de jeugdzorg en (3) een zelfstandige kamer of studio. De zorgvraag, het woonverleden en de kwetsbaarheid van jongeren bepaalt naast de woonvorm ook het type woonomgeving waar zij behoefte aan hebben, bijvoorbeeld hoe prikkelarm deze moet zijn.
- Tot slot onderzoekt de gemeente met de Goudse woningcorporaties hoe zij woningdelen beter kan faciliteren in de stad. De uitkomst van deze rapportage zullen hierin worden meegenomen. De gemeente onderzoekt of ze door aanpassing van het Parapluplan wonen het samenwonen van twee personen die geen duurzaam huishouden vormen vergunningvrij kan gaan toestaan. Dit zou een oplossing kunnen zijn voor de jongeren die met een vriend/kennis een woning willen delen (met één huurcontract).